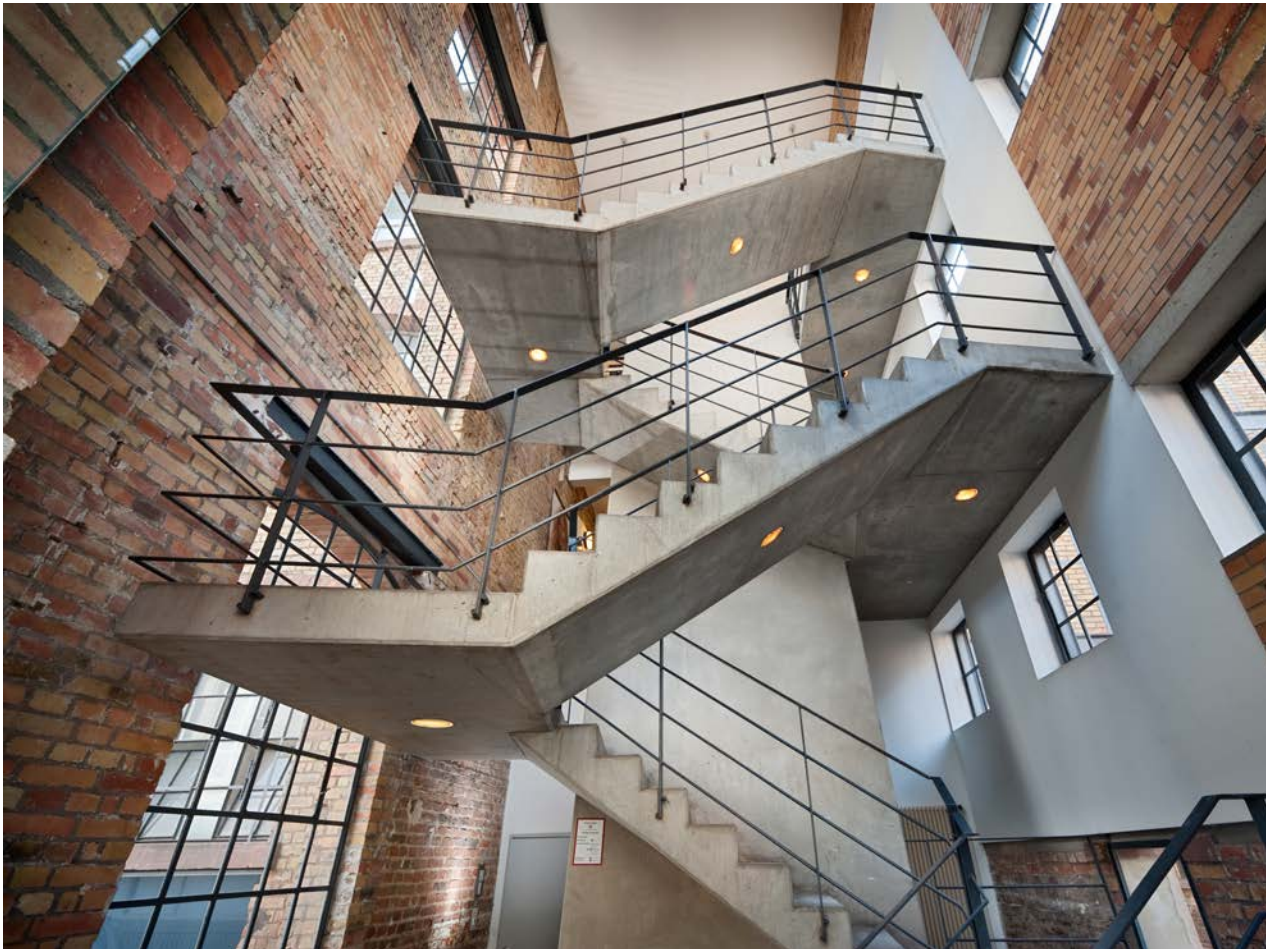


## Investmentprofil & Beispiele

---



### **Wir revitalisieren Immobilien, werten Standorte auf und schaffen flexible Lösungen für unsere Mieter**

---

Terrania ist als Bestandshalter und Re-Developer mit dem Schwerpunkt Gewerbeimmobilien aktiv. Unseren Mietern aus dem Mittelstand, namhaften Konzernen, inhabergeführten Kleinunternehmern und Startups bieten wir individuelle Lösungen. Für sie bauen wir unsere Bestandsobjekte um, sanieren und modernisieren. Bei gesichertem Bedarf realisieren wir Neubauprojekte.

Wir kaufen seit über 50 Jahren kontinuierlich und beständig Immobilien hinzu. Im Fokus stehen hierbei Gewerbeobjekte in den Ballungsräumen Deutschlands.

## Unsere Ankaufsstrategie

---

Wir akquirieren gewerbliche Objekte, Flächen oder Portfolios – gerne auch leerstehend, management-intensive Nutzungen (auch kleinteilig vermietet), teilvermietet oder mit Instandhaltungsbedarf. Unsere Stärke ist es, die Chancen einer Immobilie zu erkennen und erfolgreich zu nutzen. Bauen im Bestand ist unsere Stärke.



### Klarer Schwerpunkt

Klar im Fokus stehen management-intensive Gewerbeobjekte. Dennoch erwerben wir darüber hinaus von opportunistischen Objekten bis hin zu Core-Objekten in diversen Assetklassen. Hierbei reicht unsere Bandbreite von Hotels über Parkhäuser, Industrie und Logistik, Wohnen, Unternehmensimmobilien bis hin zu Einzelhandel.

Portfolios mit Objekten, die die vorgenannten Kriterien erfüllen. Einzelne Immobilien, die den Kriterien nicht entsprechen, werden im Rahmen eines Portfolios akzeptiert, wenn der überwiegende Anteil der Objekte die Kriterien erfüllt.

### Schnelle Entscheidungen im Ankaufsprozess

Besonderen Wert legen wir auf eine zügige und professionelle Abwicklung des Ankaufsprozesses.

Kurze Entscheidungswege zeichnen uns aus.

Unser Ziel ist es, Verkäufern oder Vermittlern schnell und zuverlässig eine Antwort auf ihr Angebot zu geben.

### Risikoprofil

Opportunistische und Value-add-Investments stehen im Fokus, aber grundsätzlich haben wir auch an Core-Investments Interesse. Mindestlaufzeiten der Mieter spielen für uns eine untergeordnete Rolle, denn wir investieren in Substanz und nicht in Verträge.

### Geografischer Fokus und bevorzugte Lage

- Wirtschaftlich starke Metropolregionen
- Industriecluster
- Wichtige Verkehrsknotenpunkte

### Investitionsvolumen pro Objekt

Für Bestandsobjekte sowie Re-Development-Objekte gilt ein Mindestinvestitionsvolumen von 5 Mio. Euro pro Objekt.

### Objektqualität

Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf bei Bestandsobjekten sind kein Ausschlusskriterium. Gleiches gilt für Grundstücke mit Boden- und Objektverunreinigungen oder Gebäude, die zurückgebaut werden müssen.




**Gewerbe- und Industriepark Hilden**

- Ehemalige Mannesmann Stahlwerke. Die Gebäude wurden zwischen 1900 und 2012 erbaut.
- Grundstück 100.000 m<sup>2</sup> mit einer Nutzfläche von 60.000 m<sup>2</sup>.
- Mietermix: Die Mieter nutzen durchschnittlich eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> und gehören unterschiedlichen Branchen an.
- Zum Ankaufszeitpunkt war das Objekt komplett leer und musste umfangreich revitalisiert und unterteilt werden.

**Heyne Fabrik Offenbach**

- Ehemalige Metallschrauben- und Drehteile-Fabrik auf einem Grundstück von 22.000 m<sup>2</sup> mit einer Nutzfläche von 21.000 m<sup>2</sup>.
- Das Industrieobjekt lag komplett brach und wurde aufwendig zu historischen Bürolofts und Showrooms umgebaut und mit mehreren Architektur- und Denkmalschutzpreisen ausgezeichnet.
- Die Mieter stammen zum Großteil aus kreativen Branchen wie Design, Werbung, Architektur, Mode, Tonstudios, einer Kunstgalerie und Event-Dienstleistern. Auch IT-, Software- und Internetfirmen befinden sich unter den Mietern.


**Arnulfstraße München**

- Teil der ehemaligen AEG Verwaltung. Büroensemble mit knapp 12.000 m<sup>2</sup> Büro-, Einzelhandels- und Loftflächen sowie 150 Tiefgaragenstellplätzen.
- Zum Ankaufszeitpunkt war das Objekt zu 40% vermietet und die verschiedenen Häuser zwischen 1958 und 2001 erbaut. Die wesentlichen Gebäudeteile aus den 60er Jahren mussten komplett saniert und am Markt neu platziert werden.
- Derzeit schwerpunktmäßig an IT- und Startup-Unternehmen vermietet. Weite Teile der Gebäude wurden aufwendig zu Loftflächen ausgebaut.

**EKZ M Hamburg**

- Innerstädtisches Nahversorgungszentrum mit knapp 12.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und rund 300 Stellplätzen. Ebenfalls sind Wohnungen und Arztpraxen Teil des Ensembles.
- Der Ankauf erfolgte aus einer Zwangsverwaltung bei einem Vermietungsstand von rund 70%. Anschließend wurde das Objekt revitalisiert und die Vermietung neu ausgerichtet.





### Singlerhaus Sendlinger Straße München

- Denkmalgeschütztes Büro-, Wohn- und Geschäftshaus in 1A Lage der Münchner Fußgängerzone.
- Bei Übernahme zu 80% vermietet und in den darauffolgenden Jahren komplett saniert.
- In den Jahrzehnten seit Ankauf wurde das Haus immer wieder neu ausgerichtet und aufwendig saniert.

### Gänsemarkt Hamburg

- Denkmalgeschütztes Büro- und Geschäftshaus in 1A Lage der Hamburger Innenstadt.
- 70% der Mieteinnahmen stammen aus dem Einzelhandel.
- Bei Übernahme war das Objekt zu 85% vermietet.
- Durch die Umstrukturierung der Mietverhältnisse wurde der Ertrag über die Jahre stetig verbessert.



### Hohenstaufering Köln

- Ehemalige Zentrale der Volksfürsorge Versicherung.
- Wurde nach Erwerb über einen Zeitraum von 5 Jahren durch die Versicherung etagenweise komplett leergezogen.
- Das Objekt wurde dann im laufenden Betrieb dementsprechend etagenweise komplett saniert und neu ausgerichtet/vermietet.
- Beim Ankauf betrug der Vermietungsstand 60%.



### Gewerbepark Pinneberg bei Hamburg

- Ehemaliges EDEKA Zentrallager an der Stadtgrenze von Hamburg.
- 75.000 m<sup>2</sup> Grundstück bei einer vermietbaren Fläche von knapp 35.000 m<sup>2</sup> unterschiedlichster Baujahre.
- Der heutige Mietermix reicht von Lager bis hin zu Lebensmittelproduktion und Logistik.
- Beim Ankauf wurde das Objekt leer übernommen und komplett revitalisiert.



## Kontakt

---

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:

**Terrania AG**

Sendlinger Straße 47

D-80331 München

T +49 89 54 58 74 0

[investment@terrania.de](mailto:investment@terrania.de)

[www.terrania.de](http://www.terrania.de)