

Trei Real Estate

# GESCHÄFTSBERICHT

---



---

”

Sei standhaft bei deinen Zielen – aber sei flexibel, wie du sie erreichst.

*Tony Robbins*

---



Trei Real Estate

GESCHÄFTSBERICHT

2021

---

# INHALT

---

Vorwort der Geschäftsführung	8
Key Facts	10
Highlights	11
<b>UNTERNEHMEN</b>	<b>12</b>
Unternehmensgruppe Tengelmann	14
Flexibilität bei der Zielerreichung	16
<b>PORTFOLIO</b>	<b>18</b>
Portfoliostrategie	20
Wohnimmobilien in Deutschland	24
Wohnimmobilien in Polen	32
Wohnimmobilien in den USA	38
Vendo Parks in Polen, Tschechien und der Slowakei	46
Interview mit unserem Joint Venture-Partner Patron Capital	50
Einzelhandel in Europa	52
<b>TEAM</b>	<b>56</b>
Das sind wir	58
Das macht uns aus	59
Flexible neue Arbeitswelt	60
Mitarbeiter im Fokus	62
<b>FINANZIELLE ECKDATEN</b>	<b>66</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>67</b>

## VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Sehr geehrte Damen und Herren,

**was war das erneut für ein aufregendes und erfolgreiches Jahr: Wir haben unter anderem 273 Wohnungen verkauft, mit dem Bau von 8 Projekten begonnen, 11 neue Grundstücke erworben, 8 neue Vendo Parks eröffnet und gemeinsam mit unseren Partnern sogar unseren ersten erfolgreichen Exit in den USA unter Dach und Fach bringen können!**

Dass es uns im Geschäftsjahr 2021 gelungen ist, unsere wirtschaftlichen und strategischen Ziele zu erreichen (und regelmäßig sogar zu übertreffen), als auch die wachsende Anzahl unserer internationalen Projekte weiter energisch voranzutreiben, ist das Ergebnis der großartigen Arbeit und eines unglaublichen Engagements von über 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Trei in Deutschland, Polen, Tschechien, Portugal und den USA.

Unabhängig von Reisebeschränkungen, verpflichtenden Homeoffice-Regelungen und der zwischenzeitlich leider immer wieder wachsenden Anzahl an Corona-Infektionen: Die große Flexibilität unserer Mitarbeiter hat 2021 zu einem der erfolgreichsten Jahre in der Geschichte der Trei gemacht.

Ihnen allen möchten wir an dieser Stelle für eine außergewöhnliche Leistung in 2021 nochmals herzlich danken. Unser Dank gilt ebenfalls unseren Geschäftspartnern und Mietern – für die Treue, die erfolgreiche Zusammenarbeit und das Interesse an unserem Unternehmen.

Bei der Erreichung unserer Ziele haben wir vor allem auf taktische und operative Flexibilität gesetzt – mit Erfolg, wie Sie in diesem Bericht lesen können. Egal ob Eigentums- oder Mietwohnungen, Fachmarktzentren oder Supermärkte: Machen Sie sich gerne selbst ein Bild davon, wie flexibel, krisenresistent und entsprechend erfolgreich wir bei der Trei mit unserem Portfolio und unserer Strategie aufgestellt sind.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und anregende Lektüre!

Pepijn Morshuis  
CEO

Matthias Schultz  
CFO

## KEY FACTS

# 200

Mio. € Investitionsvolumen

# 1,7

Mrd. € Projektentwicklungspipeline

# 32,6%

Verschuldungsgrad (LTV)

# 281

Mio. € neue Finanzierungen

# 81

Mio. € Mietvolumen

# 1,3

Mrd. € Bestandsportfolio

Über 

# 150

 Mitarbeiter

Rd. 

# 6.000

 geplante Wohneinheiten

## HIGHLIGHTS



Baubeginn der Projekte in Mainz am Zollhafen („Fischerhof“ und „Lotsenhof“), Charlotte („LoSo Village“) und Nashville („Queens at Wedgewood-Houston“)



Abschluss von zwei langfristigen Paketfinanzierungen in Deutschland und Polen über 80 Mio. €



Langfristige Mietvertragsverlängerung für 72 Lebensmitteldiscounter-Filialen und Sicherung von 13 neuen Entwicklungsstandorten in Deutschland und Tschechien



Verkauf von 273 Wohnungen in Łódź („KRAFT“) und Wrocław („Bacciarellago 54“)



Abschluss von zwei Bau- und Langfristfinanzierungen in Mainz und Berlin über 82 Mio. €



Auszeichnungen als „Retail Developer of the year“ (Eurobuild) und „Best Retail Developer“ (EuropaProperty)



„Briley Apts“: Erste Fertigstellung und erstmaliger Verkauf eines unserer US-Projekte



Akquisition von insgesamt drei Grundstücken in den USA, zwei davon in Nashville und eins in Charleston



Fertigstellung von acht Vendo Parks und Sicherung acht weiterer Grundstücke



Gründung unseres ersten Joint Ventures mit dem institutionellen Immobilieninvestor Patron Capital Partners in Polen



## UNTERNEHMEN

Unternehmensgruppe Tengemann

14

Flexibilität bei der Zielerreichung

16

## WIR SIND TEIL DER UNTERNEHMENSGRUPPE TENGELMANN



Die Unternehmensgruppe Tengelmann ist eins der weltweit bedeutendsten Handelsunternehmen und befindet sich seit über 155 Jahren zu 100 Prozent im Familienbesitz. Neben den strategischen Geschäftsfeldern Handel und Immobilien gehören mehr als 80 Beteiligungen an Start-up-Unternehmen zum Tengelmann-Portfolio.

Im Jahr 2020 erwirtschafteten mehr als 75.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen konsolidierten Nettoumsatz von 8,3 Mrd. Euro.

Zum Firmenverbund zählen neben der Trei Real Estate der Textildiscounter Kik, die OBI Bau- und Heimwerkermärkte sowie babymarkt.de. Ebenfalls zum Konzern gehören die Beteiligungsgesellschaften Emil Capital Partners in den Vereinigten Staaten und Tengelmann Ventures in Deutschland, die seit mehreren Jahren in Start-up-Unternehmen investieren.

Die Unternehmensgruppe hat ihren Hauptsitz im Herbst 2021 von Mülheim an der Ruhr nach München verlegt und verfügt über zusätzliche Projektbüros in Düsseldorf und Greenwich, CT (USA).

Weitere Infos über Tengelmann:  
[www.tengelmann21.com](http://www.tengelmann21.com)

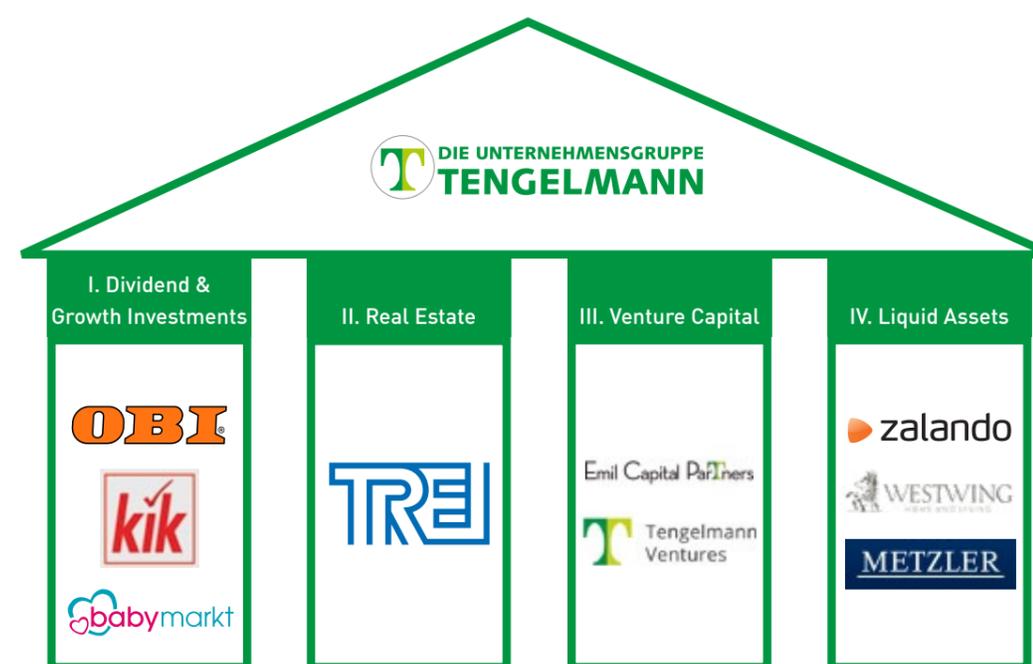


„Unser Immobilienunternehmen Trei hat sich in Zeiten des Umbruchs erneut als erfolgreiche Konstante im Konzern behauptet – wir wollen hier unser Wachstum durch entsprechende Investitionen weiter fortsetzen.“

*Christian Haub,*  
*CEO Unternehmensgruppe Tengelmann*

## IMMOBILIEN ALS STABILITÄTSANKER IM TENGELMANN-KONZERN

Der Tengelmann-Konzern ist in vier Geschäftsbereiche aufgeteilt: Dividend & Growth Investments, Real Estate, Venture Capital und Liquid Assets.



### Weitere Diversifizierung des Portfolios und Expansion in den USA

Um das bestehende Unternehmensportfolio auszuweiten, strebt Tengelmann eine weitere Diversifizierung mit Fokus auf den US-Markt an, wo das Unternehmen bereits zahlreiche Start-up-Akquisitionen hält.

Auch der Fokus des Immobiliengeschäfts der Trei auf dem amerikanischen Wohnungsmarkt wird stärker: 2021 haben wir unser US-Portfolio bereits um drei neue Grundstücke im Südosten des Landes erweitert und planen 2022 weitere Akquisitionen.

# ERFOLGREICHE ZIELERREICHUNG MIT FLEXIBLER STRATEGIEPLANUNG

Flexibilität ist enorm wichtig – doch auch wenn sich die Bedingungen und Gegebenheiten immer wieder ändern ist es genauso wichtig, sein Ziel nie aus den Augen zu verlieren. Gerade in der heutigen Zeit erfordert es von Unternehmen ein hohes Maß an Flexibilität und Bereitschaft, sich regelmäßig auf neue Situationen und Veränderungen einzustellen.

Als Unternehmen waren wir bei der Trei schon immer standhaft bei unseren Zielen, setzen aber gleichzeitig bei der Erreichung auf Flexibilität und Agilität. Denn schließlich gibt es nicht nur den einen Weg, der ans Ziel führt – wir gestalten ihn bei Bedarf immer wieder neu und passen ihn neuen Gegebenheiten an. Als Unternehmen flexibel reagieren zu können war für uns nie so wichtig wie heute.

Unter anderem bei diesen Projekten und Entwicklungen hat sich unsere Flexibilität bislang bewährt:

## Gründung eines Joint Ventures zur Entwicklung weiterer Vendo Parks

Mit schon bald 50 Vendo Parks im Eigenbestand sind wir unserem Ziel, Marktführer von Fachmarktzentren in der CEE-Region zu werden, schon sehr nahe. Das Potenzial und der Bedarf sind gerade in Polen jedoch größer als zunächst angenommen.

Doch statt alleine weitere Vendo Parks zu entwickeln, haben wir ein Joint Venture mit dem Investor Patron Capital Partners gegründet: Gemeinsam planen wir rund 140 Mio. Euro in die Entwicklung weiterer Fachmarktzentren zu investieren – und sind so in der Lage, 15 bis 20 weitere Vendo Parks zu entwickeln.



## Mietwohnungsbau in Polen

Während wir in Polen zunächst ausschließlich Eigentumswohnungen geplant und entwickelt haben, haben wir uns vor einiger Zeit dazu entschieden, auch als Entwickler von Mietwohnungen aktiv zu werden – in einem Markt, der gerade erst im Entstehen ist und auf dem die Nachfrage enorm groß ist.

Unser erstes Mietwohnungsprojekt entwickeln wir in Poznań – weitere Projekte haben wir bereits in der Pipeline.

## Neue Perspektiven: Entwicklung von Projekten mit institutionellen Investoren

Wir setzen nicht nur bei der Entwicklung von Fachmarktzentren, sondern auch von Wohnprojekten verstärkt auf die Zusammenarbeit mit institutionellen Investoren – um so unser Geschäft noch erfolgreicher und schneller skalieren zu können.

Außerdem entwickeln wir unsere Projekte inzwischen nicht mehr nur für den Eigenbestand, sondern auch für den Verkauf an Investoren.



## Unsere Projekte im Zollhafen Mainz: Verkauf von Mietwohnungen „en bloc“ statt Eigentumswohnungen

Im Mainzer Zollhafen haben wir 2019 mit dem „Fischerhof“ und dem „Lotsenhof“ zwei Baufelder erworben, auf denen wir zunächst jeweils ein Projekt mit Miet- und eines mit Eigentumswohnungen geplant hatten.

Im Laufe der Zeit haben wir uns jedoch dazu entschieden, die Wohnungen im „Lotsenhof“ statt als Eigentumswohnungen im Einzelverkauf als Mietwohnungen „en bloc“ an einen Investor zu verkaufen, um so mehr Wohnraum im gefragten Mietwohnungssegment in dieser attraktiven Lage zu schaffen.

## Wohnprojekt in Wiesbaden: Modulbauweise statt konventioneller Bauweise

In der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln wir aktuell ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit rund 180 Studentenapartments auf fünf Etagen und einem Supermarkt im Erdgeschoss.

Das Besondere daran: Statt der konventionellen Bauweise wenden wir bei diesem Projekt den sogenannten „Modulbau“ im Bereich der Studentenapartments an – schließlich erfüllt das Projekt alle Voraussetzungen für die Anwendung und wir leisten einen Beitrag zur weiteren Verbreitung dieser effizienten und nachhaltigeren Bauweise.



## Unsere Immobilienprojekte in den USA: Holz statt Beton für den Hausbau

Anders als beispielsweise in Europa wird in den USA meist in der sogenannten Holzrahmenbauweise gebaut.

Andere Länder – andere Bauweisen: Statt unsere Gewohnheiten aus Prinzip durchzusetzen, sind wir bei der Planung und beim Bau flexibel und orientieren uns an den lokalen Traditionen und Gegebenheiten.

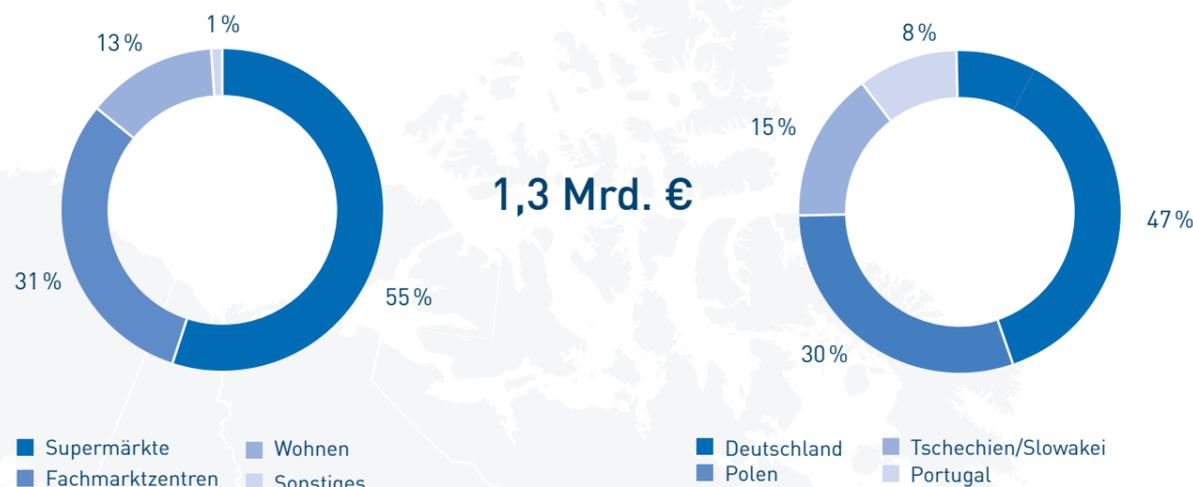
# PORTFOLIO

Portfoliostrategie	20
Wohnimmobilien in Deutschland	24
<b>Berlin</b>   Winstn .....	26
<b>Mainz</b>   Zollhafen .....	28
<b>Wiesbaden</b>   Dotzheimer Straße 24 .....	30
Wohnimmobilien in Polen	32
<b>Poznań</b>   Piątkowska .....	34
<b>Wrocław</b>   Bacciarellego 54 .....	36
<b>Łódź</b>   Osiedle KRAFT .....	37
Wohnimmobilien in den USA	38
<b>Charlotte</b>   LoSo Village .....	40
<b>Charleston</b>   Atlantic Daniel Island .....	42
<b>Nashville</b>   Germantown Stockyard .....	44
Vendo Parks in Polen, Tschechien und der Slowakei	46
Interview mit unserem Joint Venture-Partner Patron Capital	50
Einzelhandel in Europa	52
Langfristige Mietvertragsverlänge- rungen in Deutschland und Tschechien	54

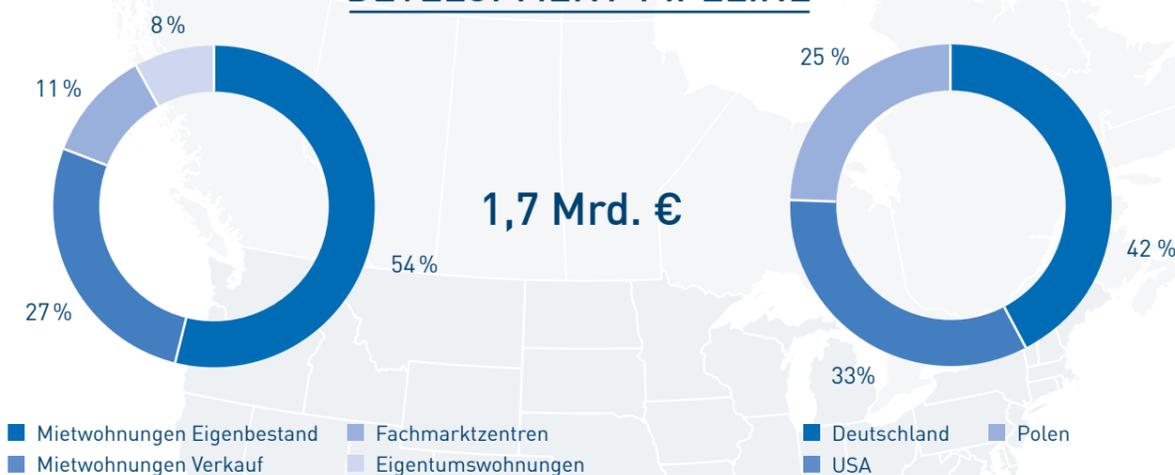


# PORTFOLIOSTRATEGIE

## BESTANDSPORTFOLIO



## DEVELOPMENT-PIPELINE



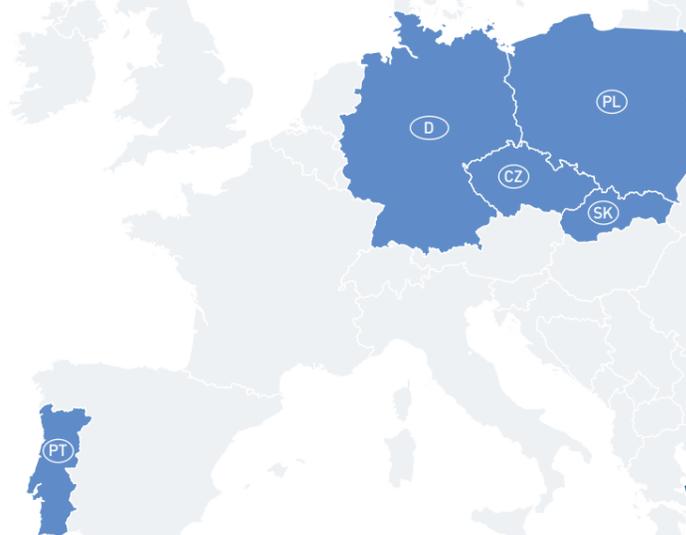
Wir bei der Trei entwickeln und managen passgenaue Immobilien in den Bereichen Wohnen und Gewerbe – mit dem Ziel, nachhaltige Lebensräume zu schaffen.

Handelsimmobilien sind unsere Wurzeln, ein differenziertes und dynamisches Portfolio von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist unsere Zukunft.

Durch eine stark unternehmerische Herangehensweise, eigene Projektentwicklung und aktives Asset Management realisieren wir Wertschöpfung und agieren mit unserem Know-how und einer starken Kapitalbasis selbstständig – von der Baurechtschaffung bis zur Inbetriebnahme.

Als hundertprozentiges Tochterunternehmen von Tengelmann ist es unser Ziel, ein langfristig attraktives, nachhaltiges Immobilienportfolio aufzubauen, das eine stabile Säule im Konzern bildet und einen sicheren Cash Flow liefert. Darüber hinaus stellen wir unsere Erfahrung und unser Know-how auch ausgewählten institutionellen Partnern zur Verfügung und entwickeln unsere Immobilien gemeinsam in Joint Ventures.

Wir fokussieren uns generell auf langfristig attraktive Lagen, die positive Fundamentaldaten aufweisen und im Bereich Handel zusätzlich auf internationale Top-Mieter.



### HANDEL

Unser in der Vergangenheit umfassend bereinigtes Handelsportfolio umfasst aktuell 302 Handelsimmobilien. Zu unseren größten Mietern zählen renommierte internationale Handelsketten wie zum Beispiel Aldi, Lidl, Kaufland, Edeka, Rewe und Jerónimo Martins.

Zum Jahresende 2021 halten wir in Polen, Tschechien und der Slowakei ein Portfolio von insgesamt 39 unter der Marke „Vendo Park“ komplett selbst entwickelten Fachmarktzentren, darunter 29 in Polen.

Unser Ziel von 50 Vendo Parks im Eigenbestand haben wir schon bald erreicht – in Polen sehen wir allerdings Potenzial für weitere Entwicklungen. Im Rahmen eines mit dem britischen Investor Patron Capital Partners gegründeten Joint Ventures werden wir unser Geschäft daher noch weiter ausbauen – und über die kommenden drei bis fünf Jahre gemeinsam rund 140 Mio. Euro in die Entwicklung 15 - 20 weiterer Vendo Parks investieren.

### WOHNEN

Die Gesamtzahl unserer Wohnungen in Entwicklung und Bau beläuft sich auf rund 6.000 Einheiten. Die wichtigsten Märkte im Hinblick auf die Entwicklung von Wohnraum sind für uns unverändert Deutschland, Polen und die USA.

Unsere in Deutschland für den langfristigen Eigenbestand entwickelten Wohnimmobilien befinden sich in absoluten Top-Lagen in attraktiven Wachstumsregionen. Wir prüfen weiterhin unseren Handelsimmobilienbestand auf Potenziale für eine Überbauung mit Wohnungen. In Polen ergänzen wir unsere Strategie, Eigentumswohnungen in hochwertigen Lagen zu entwickeln, um die Entwicklung von Mietwohnungen für institutionelle Investoren. Der polnische Mietwohnungssektor ist noch relativ klein, weist in den letzten Jahren aber eine außergewöhnliche Dynamik auf. In den USA entwickeln wir seit 2018 gemeinsam mit lokalen, erfahrenen Joint Venture-Partnern Multi-Family-Projekte im boomenden Südosten der USA – in North Carolina, South Carolina, Georgia, Tennessee und inzwischen auch Florida. Die für die USA typischen Mietwohnungskomplexe bieten eine Vielzahl von Services wie Pools, Fitnesscenter und Gemeinschaftsflächen.

# AN- UND VERKÄUFE 2021



**MIELEC (PL)**  
RE-DEVELOPMENT  
EHMALIGER TESCO

**8 GRUNDSTÜCKE**  
FÜR VENDO PARKS IN POLEN



**SIEDLCE (PL)**  
VENDO PARK IN MASOWIEN

**11 Grundstücke**  
angekauft  
253.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
164.000 m<sup>2</sup> geplante Bruttogeschossfläche (BGF)

**3 GRUNDSTÜCKE**  
FÜR MULTIFAMILY-PROJEKTE IN DEN USA



**NASHVILLE (USA)**  
GERMANTOWN JEFFERSON



**NASHVILLE (USA)**  
GERMANTOWN STOCKYARD



**CHARLESTON (USA)**  
ATLANTIC DANIEL ISLAND



**CHARLOTTE (USA)**  
MIETWOHNUNGEN BRILEY APTS.



**TUTZING (DE)**  
FACHMARKTZENTRUM IN  
OBERBAYERN

**9 Immobilien**  
verkauft

45.300 m<sup>2</sup> Mietfläche

**273 Eigentumswohnungen**  
verkauft

16.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**WROCŁAW (PL)**  
BACCIARELLEGO 54



**ŁÓDŹ (PL)**  
OSIEDLE KRAFT

UNSERE WOHNIMMOBILIEN IN

# DEUTSCHLAND



## URBANES WOHNEN IN BESTER LAGE

Unsere insgesamt 16 Wohnimmobilien in Deutschland zeichnen sich durch begehrte Lagen in Top-Regionen aus. Dort investieren wir in insgesamt ca. 1.600 Wohneinheiten, mit denen wir attraktiven Wohnraum schaffen und ein nachhaltiges Portfolio aufbauen. Ein Schwerpunkt unserer Entwicklungen liegt auch der Nachverdichtung im urbanen Raum: Wo vorher eingeschossige Supermärkte standen, schaffen wir durch entsprechende Überbauung neuen Wohnraum in Innenstadtlagen.

Die Objekte entwickeln wir selbst und überwiegend für den eigenen Bestand. Unsere Entwicklungspipeline hat ein Volumen von rund 700 Mio. Euro.

In Berlin konnte unser Wohnprojekt „Port-o-Prenz“ in der Pappelallee im Sommer nach der Fertigstellung vollvermietet werden. Auch bei den Projekten in der Fürstenberger Straße und in der Winstn Köpenicker Straße in Berlin sind die Bauarbeiten erfolgreich vorangeschritten, sodass beide Projekte noch in 2022 fertiggestellt und vermietet werden können.

Bei unseren Projekten im Mainzer Zollhafen konnte im September mit dem Bau begonnen werden. In direkter Nähe zum Rhein entwickeln wir dort auf zwei von Grachten umschlossenen Baufeldern insgesamt 183 Wohnungen.

**i** Alle Informationen rund um unsere Wohnimmobilien in Deutschland finden Sie unter [www.trei-wohnen.de/projekte/deutschland](http://www.trei-wohnen.de/projekte/deutschland)

### \_PROJEKTE

- fertiggestellt
- im Bau oder in Entwicklung

# 14

PROJEKTE

# 700

MIO. € PIPELINE-VOLUMEN

# ca. 1.600

WOHNUNGEN GESAMT



MIETWOHNUNGEN BERLIN

# Winsstraße 18

WOHNFLÄCHE

ca. 11.330 m<sup>2</sup>

GEWERBEFLÄCHE

ca. 2.500 m<sup>2</sup>

VERBRAUCHERMARKT

EDEKA

ANZAHL DER WOHNUNGEN

187 (1–4 Zimmer)

INVESTITIONSVOLUMEN

68 Mio. €

BAUBEGINN

März 2019

VERMIETUNGSSTART

Q3 2022

FERTIGSTELLUNG

Q4 2022

ARCHITEKT

STEPHAN HÖHNE  
Gesellschaft von Archi-  
tekten mbH, Berlin

GENERALUNTERNEHMER

Ed. Züblin AG, Berlin

PROJEKTSTEUERER

WITTE Projekt-  
management GmbH



In einer der schönsten Straßen des Prenzlauer Bergs errichten wir auf dem Grundstück eines ehemaligen Supermarktes einen Neubau mit 187 Mietwohnungen, einem neuen Verbrauchermarkt (EDEKA) im Erdgeschoss sowie weiteren Gewerbeflächen. Von den insgesamt 72 Stellplätzen stehen den Bewohnern 58 in der Tiefgarage zur Verfügung.

Alle Wohnungen sind mit einer Einbauküche, Echtholzparkett und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Größtenteils verfügen die Wohnungen über einen Balkon oder eine Terrasse.

Der Mittelpunkt des Ensembles wird durch den begrünten Innenhof mit Spielflächen für Kinder gebildet.

[www.trei-wohnen.de/projekte/berlin-winsstrasse](http://www.trei-wohnen.de/projekte/berlin-winsstrasse)

## WINST<sup>o</sup>N



MIETWOHNUNGEN MAINZ

# Zollhafen

WOHNFLÄCHE

ca. 13.200 m<sup>2</sup>

ANZAHL DER WOHNUNGEN

183

INVESTITIONSVOLUMEN

84 Mio. €

BAUBEGINN

Oktober 2021

FERTIGSTELLUNG

Q1 2024

ARCHITEKT

HPP Architekten,  
Düsseldorf

GENERALUNTERNEHMER

MBN GmbH

OBJEKTÜBERWACHER

HW-Ingenieure GmbH



Im Stadtteil „Neustadt“ im Mainzer Norden entwickelt sich der Zollhafen zu einem attraktiven Wohngebiet in direkter Nähe zum Rhein.

Dort entwickeln wir auf den beiden Hafenseln „Fischerhof“ und „Lotsenhof“ insgesamt 183 Wohnungen. Beide erhalten jeweils einen begrünten Innenhof, um den sich die Gebäude in Blockrandbebauung gruppieren. Zusätzlich zu den Wohneinheiten errichten wir insgesamt 147 Tiefgaragenstellplätze.

Die Besonderheit der beiden Grundstücke liegt in der direkten Wasserlage am Rhein. Zudem werden beide Gebäude jeweils durch eine künstlich angelegte Gracht umschlossen, was das Gefühl, direkt am Wasser zu wohnen, noch verstärkt.

[www.trei-wohnen.de/projekte/mainz-zollhafen](http://www.trei-wohnen.de/projekte/mainz-zollhafen)





MIETWOHNUNGEN WIESBADEN

# Dotzheimer Straße 24

WOHNFLÄCHE  
ca. 3.800 m<sup>2</sup>

GEWERBEFLÄCHE  
1.400 m<sup>2</sup>

VERBRAUCHERMARKT  
Netto

ANZAHL DER WOHNUNGEN  
182

INVESTITIONSVOLUMEN  
ca. 31 Mio. €

BAUBEGINN  
Q2 2023

FERTIGSTELLUNG  
2024

ARCHITEKT  
IHT Planungs-  
gesellschaft mbH



In der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln wir unter der Marke „Quartillion“ unsere zweite Studentenwohnanlage. Die Anlage umfasst auf fünf Etagen verteilt insgesamt 182 modern möblierte Einzelapartments, die mit vielen Service-Leistungen zu einem fairen All-Inclusive-Mietpreis angeboten werden. Der Verbrauchermarkt im Erdgeschoss wird nach Fertigstellung an Netto vermietet.

Die Hochschule RheinMain ist mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad in ca. 7 Minuten, die Hochschule Fresenius in ca. 3 Minuten erreichbar.

Es handelt sich um unser erstes Projekt, bei dem wir den sogenannten „Modulbau“ anwenden.

[www.trei-wohnen.de/projekte/wiesbaden-dotzheimer-strasse/](http://www.trei-wohnen.de/projekte/wiesbaden-dotzheimer-strasse/)



UNSERE WOHNIMMOBILIEN IN

# POLEN



## WOHNUNGSMARKT AUF WACHSTUMSKURS

Der polnische Wohnungsmarkt hat im vergangenen Jahr alle Rekorde gebrochen – die Nachfrage nach zeitgemäßen Eigentums- als auch Mietwohnungen ist riesig, das Angebot hingegen noch sehr überschaubar.

Um das Wohnungsangebot auszuweiten und die Nachfrage zu bedienen, entwickeln wir in Polen insgesamt ca. 2.000 Wohneinheiten – davon ca. 55 Prozent Eigentums- und 45 Prozent Mietwohnungen. Insbesondere der nach wie vor noch recht überschaubare Mietwohnungsmarkt wächst rasant und verspricht viel Potenzial.

Zwei unserer inzwischen fünf Wohnprojekte befinden sich nach wie vor im Bau – in Wrocław (vierter und letzter Bauabschnitt) und Łódź (zweiter von vier Bauabschnitten). Dort konnten wir 2021 weitere 273 Wohnungen verkaufen – was die hohe Nachfrage noch einmal untermauert.

In Poznań haben wir bereits mit dem Abriss des eingeschossigen Supermarktes begonnen, den wir neu errichten und mit insgesamt 450 Mietwohnungen überbauen werden.

Kurz vor Jahresende konnten wir uns in Warszawa ein neues Grundstück sichern, auf dem wir ebenfalls weitere Mietwohnungen errichten werden.

**i** Alle Informationen rund um unsere Wohnimmobilien in Polen finden Sie unter [www.trei-wohnen.de/projekte/polen](http://www.trei-wohnen.de/projekte/polen)

### \_PROJEKTE

- fertiggestellt
- im Bau oder in Entwicklung

# 5

PROJEKTE

# 250

MIO. € PIPELINE-VOLUMEN

# ca. 2.200

WOHNUNGEN GESAMT



MIETWOHNUNGEN POZNAŃ

# Piatkowska

WOHNFLÄCHE

ca. 19.000 m<sup>2</sup>

ANZAHL DER WOHNUNGEN

450 (1-3 Zimmer)

GEWERBEFLÄCHE

ca. 875 m<sup>2</sup>

INVESTITIONSVOLUMEN

41 Mio. €

BAUBEGINN

2022/23

FERTIGSTELLUNG

2025

ARCHITEKT

Litoborski + Marciniak  
Biuro architektoniczne  
Sp. z o.o.

In unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Poznań entwickeln wir unser erstes Mietwohnungsprojekt in Polen. Der Komplex umfasst insgesamt 450 Ein- bis Dreizimmerwohnungen sowie eine zweistöckige Tiefgarage. Direkt nebenan liegt ein Verbrauchermarkt, der an Biedronka vermietet und auch im Eigentum der Trei ist.

Poznań liegt im Westen Polens und ist eine der größten und dynamischsten Städte des Landes. Die historische Stadt zählt etwa 550.000 Einwohner und ist bekannt für ihre Universitäten und für die Altstadt mit den im Renaissancestil erbauten Gebäuden.

Der Stadtteil Winiary, in dem wir die Wohnungen entwickeln, ist sehr gut über die Hauptstraßen, S-Bahn- und Bushaltestellen angebunden. Das Projekt wird unter anderem über begrünte Terrassen verfügen.

[www.trei-wohnen.de/projekte/poznan-piatkowska](http://www.trei-wohnen.de/projekte/poznan-piatkowska)



# Eigentumswohnungen Bacciarlego 54

Wrocław | Bacciarlego 54 | [www.b54.pl](http://www.b54.pl)

Der Bedarf nach Eigentumswohnungen in Polen ist enorm groß – das zeigt unter anderem eine aktuelle Studie von JLL: Insgesamt wurden 2021 allein in Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Poznań und Łódź 69.000 Wohneinheiten verkauft – das zweiterfolgreichste Jahr für den Verkauf von neu entwickelten Eigentumswohnungen. Auch in unseren beiden Wohnprojekten Osiedle KRAFT in Łódź und Bacciarlego 54 in Wrocław haben wir 2021 insgesamt bereits weitere 273 Wohnungen aus den ersten Bauabschnitten verkauft, die Nachfrage ist weiterhin hoch.

„Bacciarlego 54“ ist eine Top-Adresse in Wrocław und liegt mitten im Grünen auf „The Big Island“. Hier entwickeln und bauen wir in mehreren Bauphasen insgesamt 281 Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätze.

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Oder sowie des Parks Szczytnicki. Da nur 30 Prozent des vier Hektar großen Grundstücks bebaut werden, steht eine große Grünfläche für Spielplätze und zur Erholung zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe befindet sich außerdem eine Bushaltestelle sowie Straßenbahnhaltestellen. Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum in nur 15 Minuten.



# Eigentumswohnungen Osiedle KRAFT



Łódź | Osiedle KRAFT | [www.osiedlekraft.pl](http://www.osiedlekraft.pl)

In Łódź entwickeln wir mit „Osiedle KRAFT“ ein familienfreundliches Wohnprojekt mit insgesamt 550 Eigentumswohnungen, die über Tiefgaragenstellplätze verfügen und in mehreren Bauabschnitten fertiggestellt werden.

Die großzügigen Grünflächen rund um das Gebäude bieten Raum zum Spielen und Erholen. Das Projekt befindet sich in einem ruhigen, dennoch zentralen Teil des Bezirks Polesie. In der Nähe liegen Geschäfte, Schulen, Parks, Sportanlagen und vieles mehr. Zudem ist das Stadtzentrum durch die nahe gelegene Bushaltestelle schnell und einfach zu erreichen.

OSIEDLE  
KRAFT

UNSERE WOHNIMMOBILIEN IN DEN

## USA



## BAU-BOOM IM WIRTSCHAFTS- UND WACHSTUMSSTARKEN SÜD-OSTEN

In den USA planen, entwickeln und bauen wir zurzeit sieben Wohnprojekte. Dabei konzentrieren wir uns vor allem auf den boomenden Südosten des Landes und kooperieren mit erfahrenen lokalen Partnern. Bei unseren Wohnprojekten in den USA handelt es sich um „Multi-Family-Konzepte“, die sich durch zahlreiche Extras und Annehmlichkeiten für die Bewohner auszeichnen – beispielsweise Pools, Spa-Bereiche, Fitnessräume, Gemeinschaftsflächen und Grillplätze.

In Charlotte, im Bundesstaat North Carolina, konnten wir im Oktober unser erstes US-Development „Briley“ erfolgreich fertigstellen und verkaufen. Ebenfalls in Charlotte haben wir mit dem Bau eines weiteren Projekts mit dem Namen „LoSo Village“ begonnen.

In Nashville, der Hauptstadt von Tennessee, konnten wir mit den Bauarbeiten von „Queens at Wedgewood-Houston“ starten. Kurz vor Jahresende ist es uns außerdem gelungen, in Nashville zwei weitere nebeneinander liegende Grundstücke für die Projekte „Germantown Stockyard“ und „Germantown Jefferson“ anzukaufen.

Und auch in Charleston, direkt an der Atlantikküste im Bundesstaat South Carolina, haben wir ein weiteres Grundstück akquiriert, auf dem wir das Projekt mit dem Namen „Atlantic Daniel Island“ entwickeln werden.

**i** Alle Informationen rund um unsere Wohnimmobilien in den USA finden Sie unter [www.trei-wohnen.de/projekte/usa](http://www.trei-wohnen.de/projekte/usa)

### \_PROJEKTE

- im Bau oder in Entwicklung
- verkauft

7

PROJEKTE

550

MIO. € PIPELINE-VOLUMEN

ca. 2.200

WOHNUNGEN GESAMT



MIETWOHNUNGEN CHARLOTTE

# LoSo Village

## \_HIGHLIGHTS

Clubraum mit Lounge, Salzwasser-Swimmingpool, Fitnesscenter, Hunde-Spa

## CHARLOTTE, 3615 TRYCLAN DRIVE



In Charlotte, der größten Stadt des Bundesstaates North Carolina, entwickeln wir ein Multi-Family-Projekt mit dem Namen „LoSo Village“. Das Gebäude wird insgesamt 343 Wohneinheiten umfassen, die sich auf fünf Stockwerke verteilen. Zusätzlich wird den Bewohnern eine oberirdische Parkgarage zur Verfügung stehen.

Das Objekt befindet sich im sehr lebendigen und gemischt genutzten Stadtteil „Lower South End“, rund fünf Kilometer außerhalb des Stadtzentrums von Charlotte, und ist mit der Stadtbahn gut an die Innenstadt angebunden. Das nahegelegene South End bietet neben zahlreichen Einzelhandels- und Unterhaltungsangeboten auch eine Vielzahl an attraktiven Arbeitsplätzen.

Zu den Annehmlichkeiten vor Ort gehören ein Clubraum bzw. eine Lounge, ein Salzwasser-Swimmingpool im Innenhof, ein Fitnesscenter und ein Hunde-Spa.

[www.trei-wohnen.de/projekte/charlotte-losa-village](http://www.trei-wohnen.de/projekte/charlotte-losa-village)



### WOHNFLÄCHE

ca. 24.500 m<sup>2</sup>

### ANZAHL DER WOHNUNGEN

343 (2–4 Zimmer)

### INVESTITIONSVOLUMEN

85 Mio. €

### BAUBEGINN

Oktober 2021

### FERTIGSTELLUNG

2023

### ARCHITEKT

Axom Architecture

### BAUUNTERNEHMER

Samet Corporation

### JOINT VENTURE PARTNER

Proffitt Dixon Partners



North Carolina | CHARLOTTE

MIETWOHNUNGEN CHARLESTON

# Atlantic Daniel Island

## \_HIGHLIGHTS

Swimmingpool, Fitnesscenter, Club Room, Hunde-Spa

### WOHNFLÄCHE

ca. 30.000 m<sup>2</sup>

### ANZAHL DER WOHNUNGEN

320

### INVESTITIONSVOLUMEN

76 Mio. €

### BAUBEGINN

Q4 2022

### FERTIGSTELLUNG

Q4 2024

### ARCHITEKT

Dynamik Design

### JOINT VENTURE PARTNER

Middle Street Partners



South Carolina | CHARLESTON



## CHARLESTON, 1990 DANIEL ISLAND DRIVE



In Charleston, South Carolina, entwickeln wir ein weiteres Multi-Family-Projekt: „Atlantic Daniel Island“ umfasst insgesamt 320 Mietwohnungen, die sich auf acht Gebäude und eine Wohnfläche von rund 30.000 m<sup>2</sup> verteilen.

Das Projekt ist Teil der Quartiersentwicklung „Nowell Creek Village“. Dort entstehen zusätzlich zu den geplanten Wohngebäuden zahlreiche Restaurant- und Einzelhandelsflächen. Das Quartier bietet direkten Zugang zu Bootsanlegeplätzen, mehreren Wanderwegen, Parks und Flüssen rund um Daniel Island.



Die zukünftigen Bewohner von „Atlantic Daniel Island“ kommen außerdem in den Genuss eines Swimmingpools, eines Fitnesscenters und eines Club Rooms. Zusätzlich steht den vierbeinigen Bewohnern ein Hunde-Spa zur Verfügung. Charleston Downtown als auch der Sullivan’s Island Beach sind mit dem Auto jeweils in ca. 15 Minuten erreichbar.

[www.trei-wohnen.de/projekte/atlantic-daniel-island](http://www.trei-wohnen.de/projekte/atlantic-daniel-island)



## NASHVILLE, 900 2ND AVENUE NORTH



In Nashville, der Hauptstadt von Tennessee, planen wir zwei weitere Multi-Family-Projekte – eines davon ist „Germantown Stockyard“. Das mitten im Stadtteil Germantown und nur einen Block vom Cumberland River entfernt gelegene Mehrfamilienhaus wird insgesamt ca. 340 Wohneinheiten umfassen.

Mit seinen schicken Restaurants, Boutiquen und Cafés, die in einem überwiegend von Wohnhäusern geprägten Viertel verstreut sind, bietet Germantown einen einzigartigen urbanen Lebensstil etwas außerhalb der Innenstadt von Nashville. Weitere Annehmlichkeiten in der Nachbarschaft sind der Nashville Farmers' Market, der Capitol Mall State Park, der Cumberland River Greenway und der First Horizon Park, Heimat von Nashvilles AAA-Baseballteam „The Sounds“.

Die Innenstadt von Nashville mit dem berühmten Broadway sowie das Stadium der Tennessee Titans liegen nur 20 Gehminuten entfernt über die Wanderwege am Fluss.

[www.trei-wohnen.de/projekte/nashville-germantown](http://www.trei-wohnen.de/projekte/nashville-germantown)



MIETWOHNUNGEN NASHVILLE

# Germantown Stockyard

## \_HIGHLIGHTS

Restaurant, Shops, fußläufig zur Innenstadt

WOHNFLÄCHE

ca. 23.000 m<sup>2</sup>

ANZAHL DER WOHNUNGEN

ca. 340

INVESTITIONSVOLUMEN

ca. 110 Mio. €

BAUBEGINN

Q4 2022

FERTIGSTELLUNG

Q4 2024

ARCHITEKT

Axiom Architecture, EOA Architects, Manuel Zeitlin Architects

BAUUNTERNEHMER

Hardaway Construction

JOINT VENTURE PARTNER

Proffitt Dixon Partners



UNSERE VENDO PARKS IN

# POLEN, TSCHECHIEN UND DER SLOWAKEI



## BEQUEMES EINKAUFEN FÜR ALLE

Unter der Marke Vendo Park entwickeln, bauen und vermieten wir bereits seit 2012 Fachmarktzentren in der Tschechischen Republik, der Slowakei und in Polen. Insgesamt halten wir zurzeit ein Portfolio von 39 vollvermieteten Vendo Parks, davon befinden sich mittlerweile 29 in Polen.

Unsere eigenständig entwickelten und vermieteten Vendo Parks erfüllen das moderne Konsumentenbedürfnis eines bequemen und schnellen Einkaufs und übernehmen dabei gerade in kleineren Städten eine Nahversorgerfunktion – so halten sie der Onlineshopping-Konkurrenz nach wie vor stand. Unsere Mieter profitieren dabei von effizienten Kostenstrukturen.

Da wir unser Ziel von 50 Vendo Parks im Eigenbestand schon bald erreichen, in Polen aber Potenzial für weitere Entwicklungen sehen, haben wir im November 2021 ein Joint Venture mit dem britischen Investor Patron Capital Partners gegründet: Die Kooperation mit Patron erlaubt uns, unser Geschäft stärker auszuweiten und zu skalieren. Zudem haben wir in den vergangenen Jahren festgestellt, dass der Bedarf nach Fachmarktzentren in den kleineren polnischen Städten größer ist als zunächst angenommen. Gemeinsam mit Patron planen wir über die kommenden drei bis fünf Jahre rund 140 Mio. Euro in die Entwicklung 15 - 20 weiterer Vendo Parks zu investieren.

**i** Alle Informationen rund um unsere Vendo Parks finden Sie unter [www.vendo-park.com](http://www.vendo-park.com)

### \_PROJEKTE

- fertiggestellt
- im Bau oder in Entwicklung

# 56

PROJEKTE

# 450

MIO. € GESAMTVOLUMEN

# ca. 290.000

M<sup>2</sup> MIETFLÄCHE GESAMT

## 2021 ERÖFFNETE VENDO PARKS



### Piekary Śląskie, PL

ERÖFFNUNG: 15.04.2021  
 MIETFLÄCHE: 5.398 m<sup>2</sup>  
 ANZAHL PARKPLÄTZE: 145  
 INVESTITIONSVOLUMEN: 6,9 Mio. €  
 MIETER: Biedronka, Neonet, Hebe, Dealz, TEDi, KiK, Smyk



### Radzymin, PL

ERÖFFNUNG: 16.12.2021  
 MIETFLÄCHE: 2.010 m<sup>2</sup>  
 ANZAHL PARKPLÄTZE: 74  
 INVESTITIONSVOLUMEN: 3,1 Mio. €  
 MIETER: KiK, Media Expert, Rossmann, Zakłady Mięsne Stanisławów



### Zielonka, PL

ERÖFFNUNG: 22.04.2021  
 MIETFLÄCHE: 2.999 m<sup>2</sup>  
 ANZAHL PARKPLÄTZE: 157  
 INVESTITIONSVOLUMEN: 5,2 Mio. €  
 MIETER: Rossmann, Pepco, Media Expert



### Inowrocław, PL

ERÖFFNUNG: 30.10.2021  
 MIETFLÄCHE: 4.790 m<sup>2</sup>  
 ANZAHL PARKPLÄTZE: 242  
 INVESTITIONSVOLUMEN: 6,4 Mio. €  
 MIETER: My Center, Sinsay, KiK, JBB, Hebe, Grochola, Action



### Myślibórz, PL

ERÖFFNUNG: 06.05.2021  
 MIETFLÄCHE: 3.937 m<sup>2</sup>  
 ANZAHL PARKPLÄTZE: 160  
 INVESTITIONSVOLUMEN: 4,9 Mio. €  
 MIETER: Biedronka, Action, TEDi, Hebe, Martes Sport, Smyk



### Chorzów, PL

ERÖFFNUNG: 24.11.2021  
 MIETFLÄCHE: 5.156 m<sup>2</sup>  
 ANZAHL PARKPLÄTZE: 201  
 INVESTITIONSVOLUMEN: 6,5 Mio. €  
 MIETER: Action, Biedronka, Dealz, Kakadu Zoo, KiK, Neonet, Pepco, Rossmann



### Koszalin, PL

ERÖFFNUNG: 07.05.2021  
 MIETFLÄCHE: 8.017 m<sup>2</sup>  
 ANZAHL PARKPLÄTZE: 311  
 INVESTITIONSVOLUMEN: 9,9 Mio. €  
 MIETER: Biedronka, Maxi Zoo, Rossmann, TEDi, KiK, Max Your Style, Media Expert



### Oświęcim, PL

ERÖFFNUNG: 05.08.2021  
 MIETFLÄCHE: 5.295 m<sup>2</sup>  
 ANZAHL PARKPLÄTZE: 116  
 INVESTITIONSVOLUMEN: 7,2 Mio. €  
 MIETER: TEDi, Sinsay, Pepco, Netto, Neonet, KiK, Hebe



# INTERVIEW MIT UNSEREM JOINT VENTURE-PARTNER PATRON CAPITAL

Im Interview schildert Keith Breslauer, Managing Director & Senior Partner bei Patron Capital Partners, unter anderem, welche Kriterien aus seiner Sicht für ein erfolgreiches Joint Venture wichtig sind, wie die gemeinsame Partnerschaft mit der Trei entstanden ist – und warum der polnische Immobilienmarkt so attraktiv für Investoren ist.



**Keith Breslauer**  
Managing Director & Senior Partner  
bei Patron Capital Partners

## Herr Breslauer, erzählen Sie uns etwas über die Geschichte und das Geschäftsmodell von Patron.

Patron Capital wurde 1999 gegründet und verwaltet ein Kapital von rund 4,3 Mrd. Euro, verteilt auf mehrere Fonds und damit verbundene Co-Investments, die entweder direkt in Immobilien investieren oder in operative Gesellschaften, deren Wert sich hauptsächlich aus Immobilienvermögen zusammensetzt. Als Eigentümer und Betreiber setzen wir auf ein hybrides Geschäftsmodell, bei dem unsere Hauptstrategie darin besteht, Unternehmen wie die Trei in Form von Joint Ventures zu unterstützen – gleichzeitig tätigen wir aber auch Direktinvestitionen.

Im Laufe unserer 23-jährigen Geschichte haben wir bereits mehr als 170 Transaktionen in 90 Investments bzw. Programmen in 17 Ländern mit mehr als 6 Mio. m<sup>2</sup> Fläche durchgeführt, wobei viele dieser Investments bereits abgeschlossen wurden.

Unsere Investoren repräsentieren eine Vielzahl von Staatsfonds, bekannten Universitäten, großen institutionellen Anlegern, privaten Stiftungen und vermögenden Privatpersonen aus Nordamerika, Europa, Asien und dem Nahen Osten.

Das Team von Patron besteht aus 69 Mitarbeitern, darunter ein 41-köpfiges Investmentteam, mit Hauptsitz in London und zusätzlichen Niederlassungen in verschiedenen europäischen Ländern, darunter Barcelona und Luxemburg.

## Welche Kriterien sind Ihnen bei Joint Venture-Partnern besonders wichtig?

Wir suchen nach Partnern, die über Kenntnisse und lokale Markterfahrung verfügen, vor Ort etabliert sind und sich durch eine pragmatische Herangehensweise sowie ein Verständnis für globale Immobilientrends auszeichnen, wie z.B. in den Bereichen Bau, Design und Vermietung.

Wir sehen die Trei als einen sehr starken Partner mit einer beachtlichen Erfolgsbilanz im polnischen Markt und einem bewährten Team vor Ort. Aus diesen Gründen haben wir uns für ein Joint Venture mit der Trei entschieden.

## Wie kam es zu dem Joint Venture mit der Trei?

Wir investieren seit 20 Jahren in Polen. Es ist ein sehr interessanter Markt, der sich ständig weiterentwickelt und wächst. Gleichzeitig hat der polnische Markt seine Herausforderungen, wie z.B. ein beträchtliches Angebot an Grundstücken und eine schnelle Entwicklung der Verbraucherpräferenzen auf der Basis einer anhaltend starken wirtschaftlichen Entwicklung.

Wir haben in der Vergangenheit bereits Fachmarktzentren in Polen entwickelt, die ein sehr gutes Ergebnis gebracht haben und nun erfolgreich veräußert wurden. Daher war die Strategie, in Fachmarktzentren zu investieren, für uns nicht neu – und als wir die Trei zum ersten Mal trafen, fanden wir die Qualität der Vendo Parks und die von Trei verfolgte Strategie sehr überzeugend.

## Warum investieren Sie in Polen? Und warum gerade in die Entwicklung von Vendo Parks?

Polen ist ein wirklich interessantes Land: Es wächst äußerst stark und weist eine massive Unterversorgung in nahezu allen Sektoren auf.

Warum Vendo Parks? Aufgrund der anhaltend starken Fundamentaldaten, die den polnischen Markt untermauern, und dem sich entwickelnden Trend der Verbraucher hin zum bequemen und schnellen Einkaufen. Unserer Ansicht nach liefert die Trei ein optimales Produkt, das derzeit von den Verbrauchern sehr begehrt und von langfristig orientierten Investoren gesucht wird.

## Was erhoffen Sie sich von dem Joint Venture für die Zukunft?

Wir freuen uns auf eine langfristige, erfolgreiche Partnerschaft mit der Trei. Wir planen, gemeinsam ca. 140 Mio. Euro über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren in die Entwicklung von mindestens 15-20 Vendo Parks in kleinen und mittleren polnischen Städten zu investieren.

Wir können uns gut vorstellen, die geplante Anzahl der gemeinsam entwickelten Vendo Parks über das ursprüngliche Ziel hinaus weiter zu erhöhen und hoffen darüber hinaus auch auf eine Zusammenarbeit mit der Trei in anderen Regionen und Anlageklassen.

## Welche großen Herausforderungen und Chancen werden Ihrer Meinung nach in den nächsten drei Jahren auf die Immobilienwirtschaft zukommen?

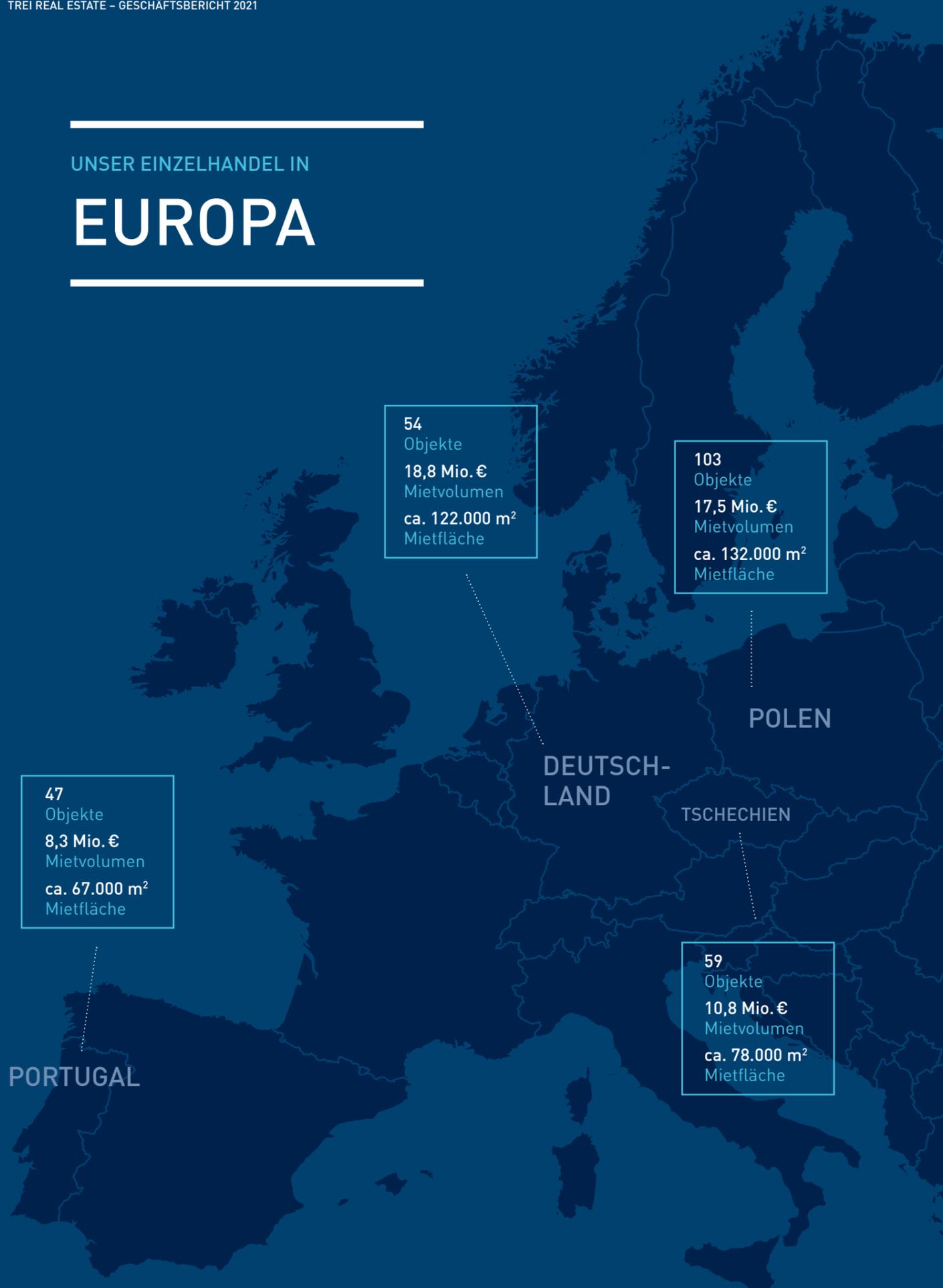
Das unsichere Nachfrageniveau und der genaue Zeitpunkt der Erholung in den verschiedenen Anlageklassen sind wahrscheinlich die größte Herausforderung. Wir werden auch nach potenziellen Fehlern in der Politik der führenden Zentralbanken Ausschau halten. Durch die wirtschaftliche Erholung im letzten Jahr haben wir große Fortschritte verzeichnen können, aber in den nächsten drei Jahren wird es darum gehen, diesen erfolgreichen Kurs fortzusetzen – dabei wird ein erfolgreiches Impfprogramm, das gegen Omikron und zukünftige Corona-Varianten wirksam ist, entscheidend sein.

Im Hinblick auf potentielle Chancen lässt sich erkennen, dass in fast allen Anlageklassen große Nachfrage besteht – einschließlich Wohnen und Light Industrial, allerdings mit Ausnahme des britischen Einzelhandels und Büros mit eher geringerer Qualität. Davon abgesehen denke ich, dass es eine kontinuierliche Entwicklung hin zu erstklassigen Immobilien geben wird und die Nachfrage der Mieter nach erstklassigen Büros wieder ansteigt.

Weitere Infos über Patron Capital:  
[www.patroncapital.com](http://www.patroncapital.com)

UNSER EINZELHANDEL IN

# EUROPA



## LEBENSMITTELHANDEL: STABILES WACHSTUM AUCH IN KRISENZEITEN

Unser umfangreiches Portfolio an Einzelhandelsimmobilien besteht größtenteils aus Standorten und Objekten, die Tengelmann früher für seinen stationären Handel entweder selbst entwickelt oder gekauft hat.

Unter anderem im Zuge der Verkäufe der damals noch zu Tengelmann gehörenden Lebensmittelhandelsketten „Plus“ im Jahr 2008 und „Kaisers-Tengelmann“ im Jahr 2017 haben sich die Gesellschafter dazu entschieden, die interessantesten und zukunftsfähigsten der bis dato durch eigene Vertriebslinien betriebenen Immobilien weiterhin im Bestand zu halten und in eine eigenständige Gesellschaft zu überführen – die Trei Real Estate. Seitdem sind die Bestandshaltung als auch das Asset- und Property-Management unserer Einzelhandelsimmobilien ein wichtiger und entsprechend traditioneller Teil unseres Kerngeschäfts – sozusagen unsere „DNA“. Unseren Bestand haben wir in den letzten Jahren bereinigt, inzwischen verfügen wir über ein gutes, langfristiges und nachhaltiges Portfolio. Gerade in der Corona-Krise hat sich gezeigt, dass sich dieser Kern unseres Bestandsportfolios mit Lebensmittelmärkten bewährt.

Unsere aktuell insgesamt 263 Objekte in Portugal, Deutschland, Tschechien und Polen vermieten wir an namhafte Handelsunternehmen – darunter Aldi, Lidl, Edeka, Rewe, Kaufland, Penny, Netto, Billa und Biedronka.

# 263

OBJEKTE GESAMT

# 55,4

MIO. € MIETVOLUMEN GESAMT

# ca. 400.000

M<sup>2</sup> MIETFLÄCHE GESAMT

## 25 MIETVERTRÄGE IN DEUTSCHLAND UND 47 MIETVERTRÄGE IN TSCHECHIEN VERLÄNGERT

Der Trei ist es im Mai 2021 erfolgreich gelungen, mit einem Lebensmitteldiscounter einen umfassenden Rahmenvertrag über 25 Supermarktimmobilien in Deutschland zu schließen. Die Objekte befinden sich im Bestand der Trei und sind seit langem an den Discounter vermietet, die Mietverträge sollten regulär 2023 enden. Für alle Objekte konnten neue Mietverträge über 15 Jahre abgeschlossen werden. Ein großartiger Erfolg!



### Die geschlossene Vereinbarung stellt für beide Seiten eine Win-Win-Situation dar:

#### Vorteile für die Trei

- + eine langfristige Sicherung der Vermietung unserer Handelsimmobilien bis ins Jahr 2038
- + die Möglichkeit, drei weitere Projektentwicklungen an urbanen Standorten zu realisieren, die großes Potenzial für den Neubau von neuen, modernen Handelsflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Etagen bieten

#### Vorteile für den Lebensmitteldiscounter

- + langfristige Sicherung attraktiver Standorte
- + Modernisierung und Renovierung einiger Objekte: Die Trei unterstützt den Discounter dabei mit einem Baukostenzuschuss, der im Rahmen der vereinbarten Laufzeit über die Mietverträge zurückgezahlt wird
- + die Erweiterung bietet mehr Platz für das wachsende Sortiment als auch für Pfandrückgabe, Bäcker oder Blumenläden

Unsere insgesamt 54 Handelsimmobilien in Deutschland generieren wichtige Cash Flows – daher ist die Einigung und damit einhergehende Verlängerung der Mietverträge ein wichtiger strategischer Schritt. Zudem haben wir mit der Möglichkeit, drei Immobilien neu zu bauen, die Grundlage für unser weiteres Projektentwicklungsgeschäft und Wachstum in Deutschland geschaffen.

Zusätzlich schaffen wir mit dem Neu- bzw. Überbau der Supermärkte mit Wohnungen gemeinsam mit dem Lebensmitteldiscounter einen wertvollen Beitrag zur urbanen Verdichtung und schaffen dringend benötigten Wohnraum.



René Westerheider, Head of Asset Management,  
Trei Real Estate Deutschland

*„Dem Abschluss der Vereinbarung ging ein längerer Verhandlungsprozess und Interessensabgleich voraus. Mit der geschlossenen Vereinbarung haben wir nun eine Lösung gefunden, von der beide Vertragsparteien profitieren!“*



*„Die geschlossene Vereinbarung ermöglicht eine langfristige Sicherung der Vermietung der Handelsimmobilien – und die Option zur Entwicklung von zehn Wohn- und Geschäftshäusern in guten Lagen mit einer Gesamt-Bruttogeschossfläche von über 100.000 m<sup>2</sup>. Ein großer Erfolg, den wir als Trei nach langen Verhandlungen erzielen konnten!“*

Michael Tauwinkl, Geschäftsführer,  
Trei Real Estate Tschechien

Im Dezember ist es endlich soweit gewesen: Der Trei ist es nach langen Verhandlungen erfolgreich gelungen, mit einem Lebensmitteldiscounter in Tschechien einen umfassenden Rahmenvertrag über 47 Supermarktimmobilien abzuschließen.

Die Objekte, für die die alten Verträge noch vor dem Verkauf von Plus in Tschechien geschlossen wurden, befinden sich im Bestand der Trei und sind seit Langem an den gleichen Discounter vermietet, der auch die alten Plus-Supermärkte von Tengelmann 2008 gekauft hat.

Ein Großteil der Mietverträge sollte laut Festlaufzeit regulär 2023 enden – der Discounter hätte anschließend noch Optionen auf Verlängerungen. Für die Objekte konnte ein neuer Rahmenvertrag mit Verlängerung der bestehenden Mietverträge bis 2038 abgeschlossen werden.

Ebenfalls sehr erfreulich ist die verhandelte Option, dass insgesamt 10 der Standorte rund um Prag und Umgebung neu entwickelt werden können – und wir auch hier gemeinsam mit dem Discounter durch Nachverdichtung bzw. die Überbauung der Supermärkte mit Wohnungen wertvollen Wohnraum schaffen können.





## TEAM

---

Das sind wir	58
Das macht uns aus	59
Flexible neue Arbeitswelt	60
Mitarbeiter im Fokus	62

## DAS SIND WIR

**44%** sind Morgenmuffel

**56%** sind Frühaufsteher

...ob früher Vogel oder Morgenmuffel: Bei der Trei ermöglichen wir unseren Mitarbeitern flexible Arbeitszeiten.

**18** verschiedene Fachbereiche

...gibt es bei der Trei: Von „A“ wie Asset Management bis „T“ wie Treasury – wir decken (fast) alle Facetten ab!

**68%** haben schon im Sandkasten angefangen, Häuser zu bauen

...früh übt sich – aber man lernt nie aus: Daher fördern wir unsere Mitarbeiter von Anfang an in Form von Schulungen und Weiterbildungen.



**18 und 58** Jahre alt

...sind unsere 2021 am jüngsten und ältesten eingestellten Mitarbeiter

**93%** unserer Mitarbeiter sprechen zwei oder mehr Sprachen

**18** verschiedene Sprachen

...sprechen unserer Mitarbeiter: Deutsch, Polnisch, Tschechisch, Englisch, Portugiesisch, Französisch, Spanisch, Russisch, Italienisch, Niederländisch, Schwedisch, Türkisch, Arabisch, Japanisch, Aramäisch, Slowenisch, Ukrainisch.

**55%** arbeiten lieber mobil  
**45%** arbeiten lieber im Büro

...um möglichst individuell auf die Bedürfnisse unsere Mitarbeiter einzugehen, bieten wir ihnen ein flexibles Modell an, das Arbeiten Zuhause, im Büro als auch grundsätzlich von überall ermöglicht.

Unsere Mitarbeiter sind durchschnittlich **5,2** Jahre bei uns beschäftigt  
...hohe Fluktuation? Nicht bei uns!

## DAS MACHT UNS AUS

### Dafür stehen wir

Unsere Unternehmenswerte prägen unsere Kultur und unser Miteinander – und definieren, wer wir sind. Sie leiten uns in unserem täglichen Handeln, bei Entscheidungen und in unserem Verhalten. Als Unternehmen sind wir sehr vielfältig: Wir kommen aus verschiedenen Ländern und Kulturen, haben unterschiedliche Erfahrungen gemacht und sind in verschiedenen Märkten tätig. Deshalb sind klare Werte, die von jedem bei der Trei geteilt, verstanden und gelebt werden, essentiell für unseren Unternehmenserfolg.

#### FAIR

Wir arbeiten auf Augenhöhe mit unseren Partnern. Ein offenes und faires Miteinander ist dabei essentiell.

#### VERLÄSSLICH

Was wir versprechen, halten wir. Dadurch schaffen wir Vertrauen und langfristige Bindungen.

#### MODERN

Agiles Denken und kurze Entscheidungswege ermöglichen es uns, dynamisch im Markt zu agieren.

#### UNTERNEHMERISCH

Wir denken und handeln unternehmerisch. Wir ziehen langfristige Wertentwicklung kurzfristigen Renditen vor. Wir handeln stets im besten Sinne für das Unternehmen und seine Stakeholder.

### Das tun wir

Wir bei der Trei stellen immer zunächst den menschlichen Aspekt ins Zentrum unseres Handelns, um die geschäftlichen Aspekte optimal umsetzen zu können.

Als Immobilienentwickler und -bestandhalter sind wir stets darauf bedacht, Menschen – unsere Kunden, deren Kunden, unsere Partner und unsere Mitarbeiter – zu verstehen und ihre Bedürfnisse zu erkennen.

Aus diesem Verständnis heraus schaffen wir Lebensräume, die sich nahtlos und passgenau in immer wieder unterschiedliche Umfeldern einfügen, um diese mit ihrer besonderen Lebensqualität zu bereichern und beleben. Und nur so gelingt es uns, „Win-win-Situationen“ für alle Beteiligten zu ermöglichen – damit auch das Geschäft langfristig erfolgreich funktionieren kann.

Deshalb beginnt bei uns jedes Denken, Handeln und Gestalten mit der Fähigkeit zu einer selbstbewussten, erfolgsorientierten Empathie. Wir legen hohen Wert auf bewusstes Zuhören und eine offene und faire Kommunikation mit allen Beteiligten. So antizipieren wir Anforderungen und Wünsche und erspüren bisher unentdeckte Potenziale – im stetigen Abgleich mit unseren eigenen Interessen und konstruktiven Zielen.

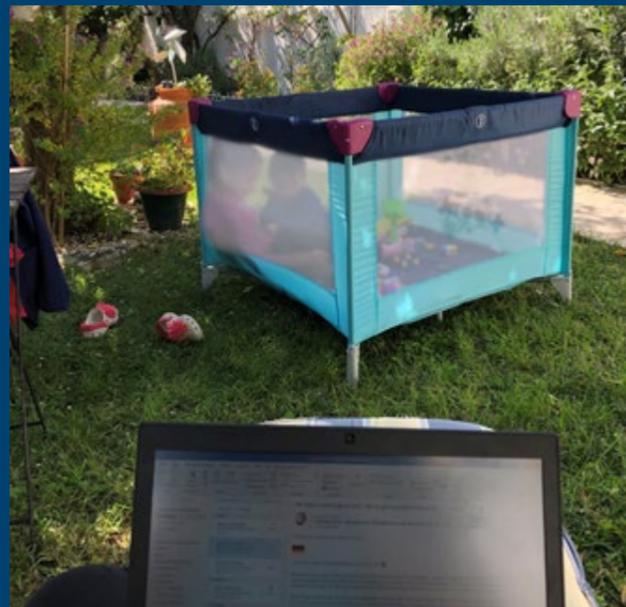
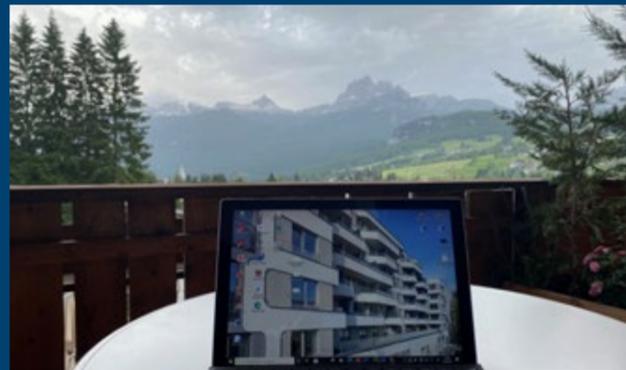
Unsere Werte und unser Selbstverständnis bilden die Grundlage all unseres Engagements für unsere Kunden, Partner und Mitarbeiter – und geben die Richtung für das vor, was wir tun: **WIR SCHAFFEN LEBENS-RÄUME.**

FLEXIBLE NEUE ARBEITSWELT:

# Hybrides Office bei der Trei

Die Corona-Pandemie hat uns von jetzt auf gleich abverlangt, flexibel zu sein und – wo und wie auch immer möglich – mobil zu arbeiten. Unabhängig vom (hoffentlich) nahen Ende der Pandemie möchten wir bei der Trei größtmögliche Flexibilität für unsere Teams aufrechterhalten.

Wir sind überzeugt: Eltern, die ihre Familie besser organisiert bekommen, wenn sie ihre Arbeitszeit flexibel gestalten können, sollten das weiter tun dürfen. Auch die Mitarbeiter, die spontan auch mal am Strand in Griechenland oder im Lissabonner Café am Laptop sitzen möchten, genauso. Dass das funktionieren kann, haben die vergangenen anderthalb Jahre schließlich vielfach bewiesen.



Doch der Austausch und der persönliche Kontakt unter den Kolleginnen und Kollegen bzw. zwischen Führungskräften und Mitarbeitern sind ebenfalls enorm wichtig – schließlich entstehen nicht selten beim Plausch in der Kaffeeküche die besten Ideen. Und auch kurzfristige Absprachen und „reale“ Teammeetings sind im Büro für viele oft effizienter zu realisieren.

Bei der Trei setzen wir daher auf eine Kombination aus Anwesenheit und mobilem Arbeiten. Für uns steht fest: Ein Unternehmen, das flexibel agiert und bereit ist, sich neuen Herausforderungen schnell anzupassen, beschäftigt zufriedener und produktiver Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter!



# MITARBEITER IM FOKUS

Bogna Szymanowska ist seit fast 10 Jahren für die Trei in Polen tätig – dabei war ihr Weg in die Immobilienbranche zunächst weder absehbar noch geplant. Im Interview berichtet sie von ihrem beruflichen Werdegang, was ihr damals und heute an ihrem Beruf wichtig war und ist und weshalb sie sehr glücklich darüber ist, wie sich schließlich alles gefügt hat.



**Bogna Szymanowska**  
Head of Asset Management,  
Trei Real Estate Polen

*Bogna, erzähl uns doch gerne etwas zu deinem Werdegang. Was hast du gelernt und wie bist du zur Trei gekommen?*

Ich habe deutsche und russische Philologie studiert. Dass mich mein beruflicher Weg anschließend zu einem deutschen Projektentwickler von Handelsimmobilien führt, war eher Zufall – mir war vor allem wichtig, dass ich in meinem Job meine erlernten Deutschkenntnisse anwenden kann.

Nach insgesamt drei Jahren Berufserfahrung in der Immobilienbranche habe ich mich dazu entschlossen, noch eine Ausbildung in diesem Bereich zu absolvieren – und bin anschließend zur Trei gewechselt. Eine gute Entscheidung, wie sich schnell herausgestellt hat! ;)

*Hast du mit dem Thema Ausbildung soweit abgeschlossen – oder planst du dich darüber hinaus noch weiterzubilden?*

Ich habe noch während meinem ersten Jahr bei der Trei ein „postgraduelles“ Studium im Bereich Immobilienverwaltung an der Technischen Universität Warschau abgeschlossen. Mir persönlich war es wichtig, meine praktische Erfahrung mit theoretischem Wissen zu ergänzen.

Die Trei ermöglicht ihren Mitarbeitern ja auch die Teilnahme an verschiedenen Schulungen, Seminaren und Sprachkursen – ich habe z.B. an einem Englischkurs und an weiteren fachlichen Schulungen teilgenommen.

Fest steht: Ich werde mich auf jeden Fall noch auf verschiedenen Wegen weiterbilden!

*Wie sahen deine Anfänge/Tätigkeiten bei der Trei im Jahr 2013 aus?*

Ich habe im August 2013 als stellvertretende Leiterin im Bereich Asset Management angefangen – kurz vor der Eröffnung unseres ersten Vendo Parks in Nysa.

Damals stand ich vor der großen Aufgabe, diesen Vendo Park für die Eröffnung und die weitere Verwaltung vorzubereiten und auch das Eröffnungs-event zu organisieren. Das war eine schöne Zeit mit vielen Gelegenheiten für einen Erfahrungsaustausch – unter anderem mit dem Team der Trei in Tschechien, die zu dem Zeitpunkt schon die ersten Vendo Parks eröffnet und verwaltet haben. Wir haben dann länderübergreifend auch die Websites für die Vendo Parks erstellt. Das nenne ich Teamwork! ;)

Ich konnte immer viel Erfahrung aus meinem vorherigen Job einbringen, es gab aber auch viele neue Themen und Prozesse, die neu aufgesetzt werden mussten. Jeder Tag hat neue Aufgaben mit sich gebracht – nach wie vor gleicht kein Arbeitstag dem anderen, worüber ich sehr dankbar bin! ;)

*Seit 2019 bist du nun Head of Asset Management bei der Trei. Wie kam es dazu und wie haben sich deine Tätigkeiten verändert?*

Meine Position als Head of Asset Management stellt mich vor viele Chancen, aber auch Herausforderungen: Ich verwalte nun nicht mehr selbst ein paar ausgewählte Objekte, sondern ich führe ein ganzes Team, das die Objekte der Trei in Polen verwaltet – ich muss also das ganze Portfolio im Fokus haben.

Da wir uns als Unternehmen immer schneller weiterentwickeln und entsprechend wachsen, habe ich inzwischen auch einige neue Kolleginnen und Kollegen eingestellt.

Ich bin sehr dankbar in dieser Position noch intensiver mit anderen Abteilungen zusammen zu arbeiten und mich auch strategisch einzubringen. Und natürlich auch dafür, dass ich mich bei der Trei stets weiterentwickeln und schließlich die Führung meines Teams übernehmen konnte.

*Wie hat sich die Trei aus deiner Sicht in den letzten Jahren entwickelt?*

Als ich bei Trei angefangen habe, haben in Büro in Warschau ca. 15 Personen gearbeitet – heute haben wir mehr als 50 Mitarbeiter und inzwischen 29 Vendo Parks eröffnet, viele weitere neue Grundstücke gekauft, sind in den Wohnimmobilienmarkt eingetreten...

Die Trei als auch unsere Marke Vendo Park haben sich inzwischen (nicht nur) in der Immobilienbranche zu einem relevanten, namhaften „Player“ entwickelt!

*Erzähl uns gerne abschließend noch ein paar Worte zu deinem Team.*

Die insgesamt 12 Mitarbeiter/innen in meinem Team ergänzen sich perfekt und haben Spaß an der Arbeit – was kann man sich als Führungskraft mehr wünschen? Ich könnte mir kein besseres Team vorstellen!



## FINANZIELLE ECKDATEN

---

TREI REAL ESTATE

# Finanzielle Eckdaten

für das Geschäftsjahr 2021

## Objektanzahl

	2021	2020	Veränderung
Deutschland	71	75	-4
Polen	153	148	+5
Tschechien	67	67	0
Slowakei	4	4	0
Portugal	49	50	-1
USA	7	5	+2
	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>+2</b>

## Mieterträge

in Mio. €	2021	2020	Veränderung
Deutschland	26,1	23,6	+2,5
Polen	30,2	24,9	+5,3
Tschechien	13,5	12,3	+1,2
Slowakei	1,6	1,5	+0,1
Portugal	8,3	8,2	+0,1
USA	1,4	0,1	+1,3
	<b>81,1</b>	<b>70,6</b>	<b>+10,5</b>

## Investitionen

in Mio. €	2021	2020	Veränderung
Deutschland	36,5	54,2	-17,6
Polen	69,9	56,4	+13,5
Tschechien	0,2	3,6	-3,4
Slowakei	1,3	0,0	1,3
USA	91,9	42,9	+48,9
	<b>199,8</b>	<b>157,1</b>	<b>+42,6</b>

## Verschuldung

in Mio. €	2021	2020	Veränderung
Liquide Mittel	147,7	124,3	+23,4
Bruttoverschuldung	-512,6	-446,3	-66,3
Nettoverschuldung	-364,9	-322,0	-42,9
LTV (in %)	32,6 %	31,5 %	+1,1 %

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER

Trei Real Estate GmbH  
Klaus-Bungert-Str. 5b  
40468 Düsseldorf  
+49 211 54011-000  
info@treirealestate.com

## LANDESGESELLSCHAFTEN

Trei Real Estate Poland sp. z o.o.  
ul. Wspólna 47/49  
00-684 Warszawa  
+48 22 427 63 01  
poland@treirealestate.com

## Trei Real Estate Czech Republic s.r.o.

Rohanské nábřeží 670/17  
186 00 Praha 8 – Karlín  
+420 286 001 080  
czechrepublic@treirealestate.com

## Trei Real Estate USA Management LLC

1422 S. Tryon Street, 3rd Floor  
Charlotte, NC 28203  
+1 704 940 5592  
usa@treirealestate.com

## Trei Real Estate Portugal, Lda.

Rua Guilherme Gomes Fernandes nº 38  
2900-395 Setúbal  
+351 26 53 07 914  
portugal@treirealestate.com

## REDAKTION

Denise Hudemann  
Kathrin Mayr

## ART-DIREKTION

31M Agentur für Kommunikation GmbH  
Walter-Sachsse-Weg 17  
45133 Essen

## FINANZTEIL

Inhouse produziert mit www.firesys.de

## BESUCHEN / FOLGEN SIE UNS UNTER

www.treirealestate.de  
www.trei-wohnen.de  
 linkedin.com/company/trei-real-estate-gmbh

TREI