

/ BUILDING REAL ASSETS FOR GENERATIONS

## From Defensive Infrastructure to a European Cashflow Platform

EverYield Properties AG adressiert ein strukturelles Defizit europäischer Kapitalmärkte: den Mangel an Modellen, die reale Assets, regulatorisch gesicherte Nachfrage und langfristig planbare Cashflows integrieren.

EverYield ist weder klassischer Immobilienentwickler noch Energieversorger oder Softwareanbieter, sondern eine **paneuropäische Infrastruktur- und Cashflow-Plattform**. Regulatorisch erzwungene Investitionen werden in dauerhafte, inflationsnahe Ertragsströme überführt und reale Assets in Infrastrukturqualität institutionalisiert – mit Sichtbarkeit, Bankenfähigkeit und Kapitalmarkttauglichkeit über Generationen hinweg.

ÜBER UNS

/ SUBSTANZANKER

## Das EverYield Ground-Lease-Modell

(Inspired by Anglo-Saxon Ground Lease Principles)

Europa benötigt neue Modelle für Wohn- und Infrastrukturprojekte, ohne Boden dauerhaft zu verkaufen. Genossenschaften, Projektentwickler und Kommunen stehen vor einem Zielkonflikt: Sie benötigen langfristig gesicherte Standorte und kalkulierbare Kosten, während baureife Grundstücke knapp sind und Boden nicht veräußert werden soll. Im anglo-sächsischen Raum lösen Ground-Lease-Strukturen dieses Spannungsfeld seit Jahrzehnten – EverYield adaptiert dieses Prinzip für europäische Real Assets.

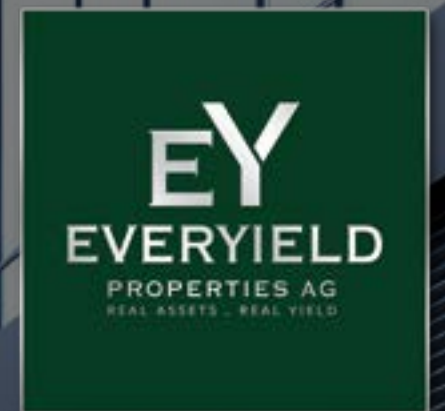
EverYield erwirbt Grundstücke in strategischen, häufig bereits baubewilligten Lagen und bleibt dauerhaft Eigentümer des Bodens. Die Nutzung erfolgt über dinglich gesicherte Baurechte als Ground Leases mit Laufzeiten von mindestens 100 Jahren. Der Ground-Lease-Nehmer investiert in das Gebäude, nutzt es wirtschaftlich und zahlt einen langfristig planbaren, indexierten Ground Rent. Boden und Bauwerk sind rechtlich und wirtschaftlich klar getrennt.

Für Entwickler und Genossenschaften bedeutet dies: kein Grundstückskauf, geringerer Kapitalbedarf, Zugang zu baureifen Standorten und langfristige Nutzungssicherheit. Kommunen können Projekte realisieren, ohne Boden zu verkaufen und behalten die Standortkontrolle. Für EverYield entsteht eine besonders stabile Bewertungsbasis mit dauerhaftem Bodeneigentum, inflationsgeschützten Erträgen, ohne Bau- oder Vermarktungsrisiken und mit extrem langen Cashflow-Horizonten. Nach Ablauf erfolgt entweder der Rückfall des Bauwerks oder eine marktgerechte Verlängerung – der Boden bleibt dauerhaft institutionalisiert.

**KEY TAKEAWAY:** GROUND LEASES SCHAFFEN SUBSTANZ, SICHERHEITEN UND CASHFLOWS ÜBER GENERATIONEN – OHNE PROJEKTZYKLUS.

01

8 SÄULEN  
GESCHÄFTSMODELL



/ Building Real Assets for Generations

# Das EverYield Ground-Lease Modell

(Inspired by Anglo-Saxon Ground Lease Principles)

REAL ASSETS . REAL YIELD







/ BUILDING REAL ASSETS FOR GENERATIONS

# Das EverYield Ground-Lease Modell

## Ausgangslage

In Europa stehen Wohnbaugenossenschaften, Projektentwickler und Kommunen vor einem strukturellen Zielkonflikt:

- Langfristig gesicherte Standorte werden benötigt
- Investitions- und Nutzungskosten müssen kalkulierbar bleiben
- Baureife Grundstücke sind knapp
- Gleichzeitig soll Grund und Boden nicht dauerhaft veräußert werden

➤ Im anglo-sächsischen Raum wird dieser Zielkonflikt seit Jahrzehnten über Ground-Lease-Modelle gelöst.

## Die EverYield-Lösung – Ground Lease statt Verkauf

EverYield Properties AG wendet dieses bewährte anglo-sächsische Ground-Lease-Prinzip auf den europäischen Markt an.

### EverYield AG:

- Erwirbt Grundstücke in strategischen Lagen, häufig bereits baubewilligt
- Beibet dauerhafter Eigentümer des Bodens (Freeholder)
- Vergibt die bauliche Nutzung über langfristige Baurechte (Ground Leases) mit einer Laufzeit von mindestens 100 Jahren
- Verlängert diese – sofern gesetzlich zulässig – über die Mindestlaufzeit hinaus

### Der Ground-Lease-Nehmer:

- Investiert in das Gebäude (Leasehold Improvement)
- Nutzt das Objekt wirtschaftlich
- Zahlt einen langfristig planbaren, indexierten Ground Rent (Baurechtszins)

➤ Boden und Bauwerk sind wirtschaftlich und rechtlich klar getrennt.

## Eckpunkte der Ground-Lease-Vergabe

- **Laufzeit:** Mindestens 100 Jahre (ggf. länger, sofern rechtlich zulässig)
- **Struktur:** Dinglich gesichertes Baurecht / Ground Lease
- **Ground Rent:** Indexiert, langfristig kalkulierbar.
- **Nutzung:** Wohn- oder Gewerbebauten
- **Partner:** Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften & etablierte Entwickler
- **Finanzierung:** Bank-, fonds- und kapitalmarktfähig

➤ Ökonomisch entspricht dies einem klassischen Anglo-Saxon Ground Lease.

## Vorteile für Ground-Lease-Nehmer

(Genossenschaften & Entwickler)

- Kein Grundstückskauf erforderlich
- Deutlich geringerer Kapitalbedarf
- Zugang zu baureifen Standorten
- Langfristige Nutzungssicherheit
- Klare, international verständliche Eigentumsstruktur

➤ Kapital wird in Gebäude und Nutzung investiert – nicht in Boden.

## Vorteile für EverYield

(FREEHOLDER-SICHERHEIT)

- Dauerhafter Substanzaufbau durch Bodeneigentum
- Inflationsgeschützte, langfristige Ground-Lease-Erträge
- Keine Bau-, Entwicklungs- oder Vermarktungsrisiken
- Extrem lange Cashflow-Dauer
- Stabile, infrastrukturelle Bewertungsbasis

➤ Land is institutionalised, not traded.

## Reversion & Extension

Nach Ablauf des Ground Leases erfolgt:

- Entweder der Rückfall des Bauwerks an den Freeholder (EverYield)
- Oder eine geregelte Verlängerung zu marktgerechten Bedingungen

➤ Der Boden verbleibt dauerhaft im Eigentum von EverYield.

## Ground Lease vs. traditioneller Grundstücksverkauf

- Kein Kapitalabbau durch Einmalverkauf – stattdessen perpetuelle Erträge
- Boden bleibt im Portfolio, nur Nutzungsrecht wird vergeben
- Höhere Gesamtrendite durch Zinseszinsseffekt über Jahrzehnte

➤ Perpetuelle Erträge statt einmaliger Veräußerung.

## Key Facts

Das EverYield-Ground-Lease-Modell überträgt bewährte anglo-sächsische Freehold-/Leasehold-Prinzipien auf europäische Real Assets.

Boden bleibt dauerhaft im Eigentum, Nutzung wird über Generationen vergeben – mit planbaren, infrastrukturellen Erträgen.