

BEOS CORPORATE REAL ESTATE FUND GERMANY V

Fondspräsentation, August 2024



WESHALB IN DEN BEOS CORPORATE REAL ESTATE FUND GERMANY V (CREFG V) INVESTIEREN?



Diversifizierte Investitionsstrategie mit Fokus auf Unternehmensimmobilien mit hoher Standortqualität in Deutschland



Klassifizierung als Artikel-8-Fonds gem. der Offenlegungsverordnung



Weiterhin hohe Nachfrage nach Lagerflächen getrieben durch Megatrends wie E-Commerce und erhöhter Lagerhaltung sorgen für solide Fundamentaldaten im Markt



Enge Vernetzung der BEOS AG im Bereich Industrie und Mittelstand mit 6 Standorten in Deutschland und einem Netzwerk von rund 1.800 Mietern im eigenen Bestand



BEOS AG als einer der führenden Asset Manager und Projektentwickler von Unternehmens- und Logistikimmobilien mit über 25 Jahren Erfahrung und nachgewiesener Expertise im aktiven Asset Management – Scope Award Gewinner (2024) in der Kategorie „Institutional Real Estate Specialist“



BEOS AG ist seit 2018 Teil der Swiss Life-Gruppe, die seit mehr als 165 Jahren Privat- und Unternehmenskunden in finanziellen Fragen erfolgreich begleitet – BEOS und Swiss Life stehen für Stabilität und Beständigkeit

AGENDA

- 01** Swiss Life Asset Managers: eine führende europaweite Immobilienplattform
- 02** BEOS AG: langjährige Erfahrung und Expertise im aktiven Asset Management
- 03** Marktüberblick
- 04** BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V
- 05** Pipeline
- 06** Fondsprofil & Struktur
- 07** Ansprechpartner
- 08** Anhang

01

SWISS LIFE ASSET MANAGERS: EINE FÜHRENDE EUROPAWEITE IMMOBILIENPLATTFORM



SWISS LIFE ASSET MANAGERS - EINE FÜHRENDE EUROPaweITE IMMOBILIENPLATTFORM

Immobilienübersicht

INREV | MEMBER ² OF INREV

Wir sind ein **führender institutioneller Immobilien Vermögensverwalter in Europa** mit Standorten in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Großbritannien, Norwegen und Dänemark¹

114,9 Mrd. EUR verwaltetes und bewirtschaftetes Immobilienvermögen

Europaweite Marktabdeckung: Starke Stellung bei Immobilienanlagen in unseren **europäischen Kernmärkten**. Dabei arbeiten wir mit unseren lokalen Expertenteams zusammen

Über 1.800 Immobilien Mitarbeitende in 26 Büros in Europa

Wir verfügen über **mehr als 130 Jahre Erfahrung im Immobiliengeschäft**

Wir investieren zu Gunsten einer breiten Kundenbasis inklusive der **Swiss Life Kundenbilanzen**

Wir denken langfristig und handeln verantwortungsbewusst. Dabei berücksichtigen wir **ESG-Faktoren**

Vereinigtes Königreich & Irland (London)

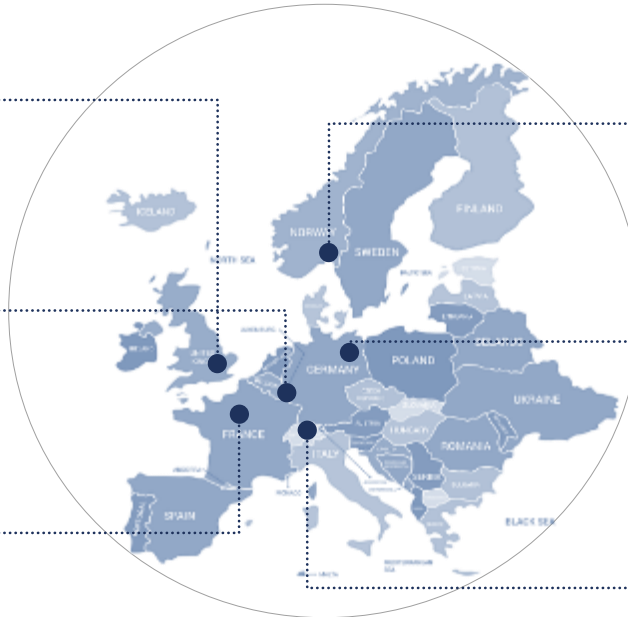
- / ca. 30 Mitarbeitende³
- / AuM: 2,0 Mrd. EUR
- / Ausserdem werden folgende Märkte abgedeckt: Irland

Luxemburg

- / ca. 90 Mitarbeitende
- / Fondsverwaltung

West- und Südeuropa (Paris)

- / ca. 180 Mitarbeitende
- / AuM: 20,4 Mrd. EUR
- / Ausserdem werden folgende Märkte abgedeckt: Luxemburg, Belgien, Portugal, Spanien, Italien



Nordeuropa (Oslo & Kopenhagen)

- / ca. 45 Mitarbeitende
- / AuM: 2,0 Mrd. EUR
- / AuA: 1,2 Mrd. EUR
- / Ausserdem werden folgende Märkte abgedeckt: Schweden, Finnland, Dänemark

Mittel- und Osteuropa (Frankfurt/Berlin)

- / ca. 590 Mitarbeitende
- / AuM: 20,5 Mrd. EUR
- / AuA: 3,0 Mrd. EUR
- / Ausserdem werden folgende Märkte abgedeckt: Österreich, CEE-Staaten, Niederlande

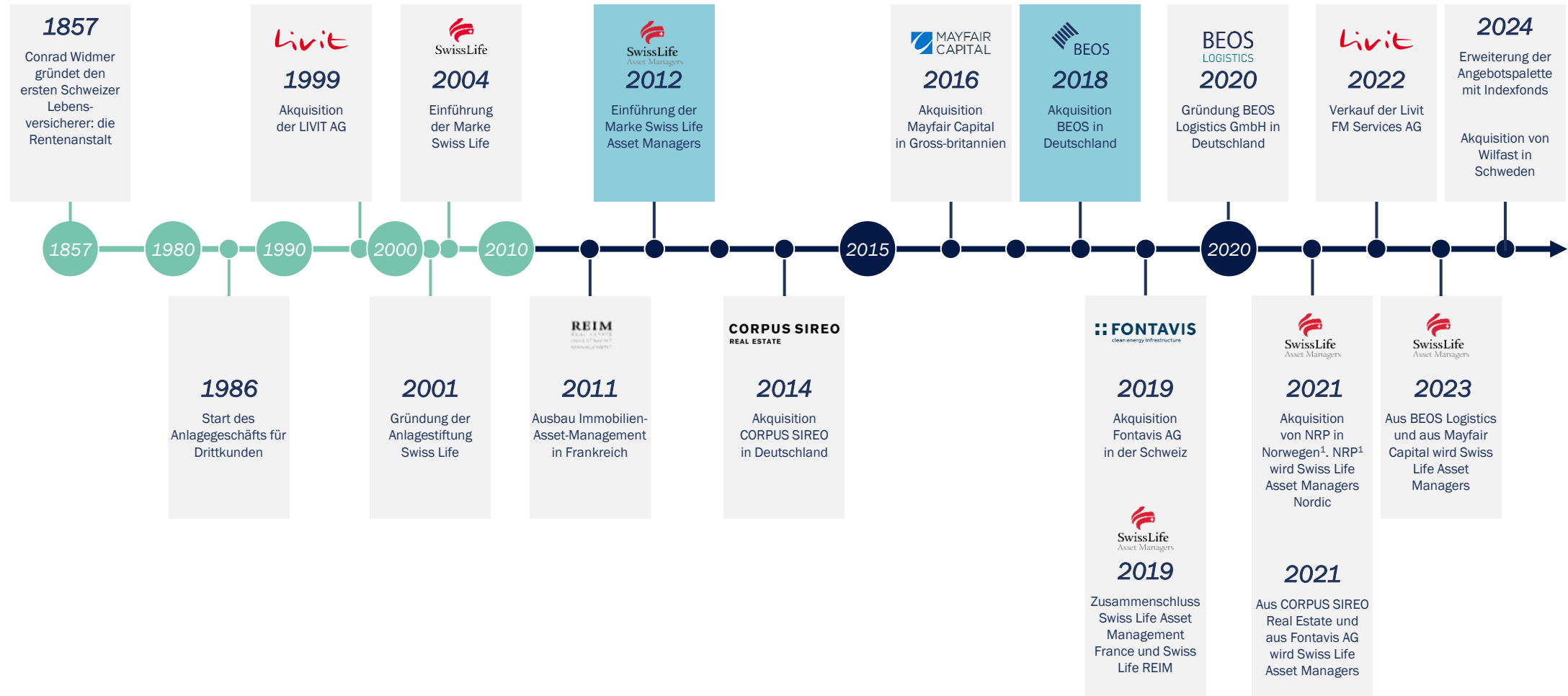
Schweiz (Zürich)

- / ca. 970 Mitarbeitende⁴
- / AuM: 47,1 Mrd. EUR
- / AuA: 18,6 Mrd. EUR

Daten per 31.12.2023; ¹ INREV Fund Manager Survey 2023 (AuM per 31.12.2022); Ranking basiert auf AuM-Volumen; ² INREV ist die europäische Vereinigung für Investoren in nicht börsennotierte Immobilienvehikel;

³ Alle Mitarbeiterzahlen sind auf FTE Basis; ⁴ Einschließlich engagierter Mitarbeiter im Immobilienmanagement der Livit AG | AuM: Assets under Management; AuA: Assets under Administration

WIR HABEN ÜBER 165 JAHRE ERFAHRUNG IN DER KAPITALANLAGE UND RISIKOMANAGEMENT



¹ Betrifft das erworbene Immobiliengeschäft von NRP

02

BEOS AG: LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG UND EXPERTISE IM AKTIVEN ASSET MANAGEMENT



LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG, EIN STARKES TEAM UND EIN VERLÄSSLICHER PARTNER AN IHRER SEITE

1997

Gegründet von Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel, Dr. Ingo-Hans Holz und Dr. Job von Nell

2002

Beginn der Spezialisierung auf Unternehmensimmobilien

2006

Verkauf des ersten Portfolios mit Unternehmensimmobilien

2010

Auflage von drei Unternehmensimmobilien-Fonds in Deutschland

2013

Gründung BEREM (Property Management)

2016

Auflage des ersten Value-Add-Fonds BVIFG

2018

BEOS AG agiert unter dem Dach von Swiss Life Asset Managers, gemeinsame Auflage von vier weiteren nationalen und internationalen Unternehmensimmobilien-Fonds

2024

> 250 Mitarbeiter
6 Standorte – Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart, München
55 % Frauenanteil (BEOS und BEREM)

EINE EINZIGARTIGE WACHSTUMSSTORY.



Gesamtvolumen
Assets under Management

2,5 Mrd. EUR

AuM per 30.06.2017

7,1 Mrd. EUR

AuM per 31.12.2023

BEOS AG IN ZAHLEN¹

169 Objekte

werden vom BEOS-Team verwaltet.

7,59 EUR/m²

Ø-Miete für gemischt genutzte Flächen.

2,6 Mrd. EUR

realisierte Projektentwicklungen seit 2002.

4,4 Mio. m²

vermietbare Fläche.

1.749 Mieter

aus unterschiedlichsten Branchen bilden eine breit diversifizierte Mieterbasis.

80% aller Mieter

im BEOS-Portfolio verlängern ihre Verträge.

1:2,2 Asset Manager

Verhältnis Projektleiter zu Projekten.

1.000 m²

Fläche wurde 2023 im Durchschnitt pro Arbeitstag neu vermietet

6 der BEOS Fonds

haben in 2023 an GRESB teilgenommen und einen Green Star erhalten.

¹ Daten per 31.12.2023

LEISTUNGEN UND STANDORTE DER BEOS AG



Projektentwicklung



Asset Management



Corporate Solutions



Portfolio Management



Property Management



Sale-and-lease-back



Hamburg



Köln



Frankfurt a. M.



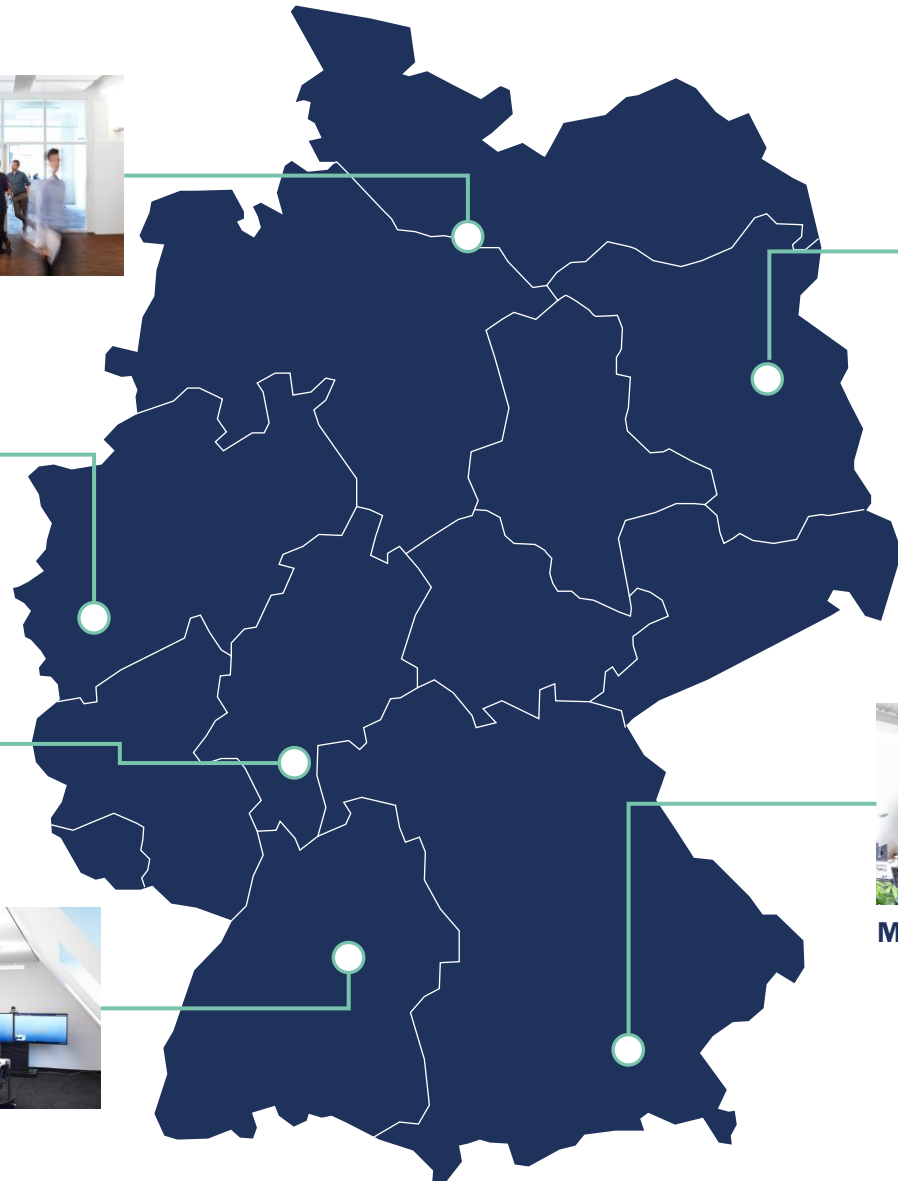
Stuttgart



Berlin (Hauptsitz)



München



WERTBASIERTER INVESTITIONSANSATZ

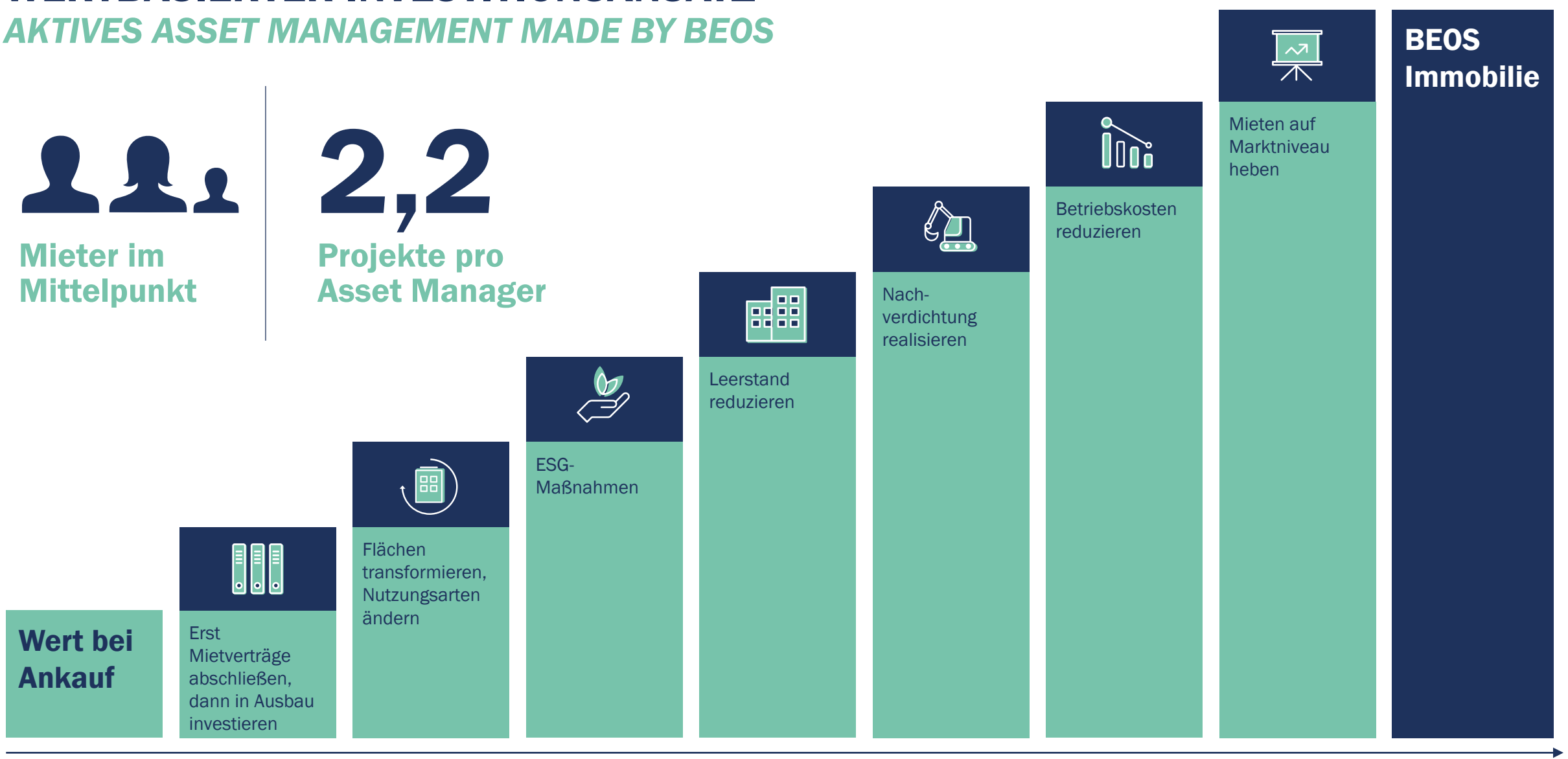
AKTIVES ASSET MANAGEMENT MADE BY BEOS



Mieter im
Mittelpunkt

2,2

Projekte pro
Asset Manager



Wertsteigerung einer Immobilie (schematische Darstellung)



BEOS AG

WIR SIND GEWINNER IN DER AWARD-KATEGORIE "BESTER ASSET MANAGER REAL ESTATE SPECIALIST" (SCOPE AWARD 2024)





DAS PRODUKT: EIN FLEXIBLES FLÄCHENANGEBOT

Unser wichtigster Kunde ist der Mieter.

Wir denken in Anwendungsszenarien und entwickeln neue Lösungen, die sich an den spezifischen Bedürfnissen orientieren und so Prozesse optimieren.

Davon profitieren die Nutzer unserer Unternehmensimmobilien ebenso wie Verkäufer von Gewerbearealen oder Investoren.





DIE BETREUUNG: INDIVIDUELL UND INTENSIV

Bei uns steht der Mieter nicht nur sprichwörtlich im Mittelpunkt. In der Regel beträgt das Verhältnis von **Projektleiter zu Projekten 1:2,2**. Diese Betreuungsintensität ist einzigartig am Markt.





**EINE NEUARTIGE FORM DER
ZUSAMMENARBEIT:**

**DIE PROJEKTWERKBANK VON
BEOS UND BEREM.**

Unsere Werkbank ermöglicht eine produktive Teamarbeit und offene Kommunikation – ganz gleich, ob wir im Büro zusammensitzen oder auf digitalen Kanälen an einem Projekt arbeiten.

Hier kommen alle Disziplinen zusammen: Projektverantwortliche Asset- und Property-Manager, aber auch Bau-, Finanz-, Rechts- und Marketingexperten.

Die Organisationsstruktur lässt Raum für Selbstverantwortung und führt zu einer ungewöhnlich effektiven Verteilung der Aufgaben.



DIE BESONDERHEIT DER ASSETKLASSE UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN

Die Vorteile von gemischt genutzten Gewerbeimmobilien (Unternehmensimmobilien) liegen vor allem in ihrer hohen Nutzungsreversibilität, Drittverwendungsmöglichkeit und Wertbeständigkeit.

Bei Unternehmensimmobilien unterscheiden wir vier Kategorien:



Gewerbeparks



Transformationsimmobilien



Produktionsimmobilien



Lager- und Logistikimmobilien



**WIR
INVESTIEREN IN
WERTBESTÄNDIGE**

**UNTERNEHMENS-
IMMOBILIEN**

Multi-Use

Gemischt genutzte
Gewerbeflächen mit hoher
Drittverwendungsfähigkeit

Multi-Tenant

Diversifizierte
Mieterstruktur bestehend
aus Konzernen und
mittelständischen
Unternehmen

Wertstabilität

Sichere Einnahmen und
hohe Zahlungsbereitschaft
der Nutzer durch günstiges
Mietniveau

Stabile Renditen

Potenzial für Mieterhöhungen
durch Indexierung und
Aufwertung von Grundstücken

Geringes Risikoprofil

Ungebrochene
Nutzernachfrage,
80% Verlängerungsrate



ASSET MANAGEMENT AUF DEM NÄCHSTEN LEVEL

BEOSPHERE

GEMEINSCHAFT

SOZIALER NUTZEN

INTERAKTION

BEOSPHERE

ZUSAMMEN GESTALTEN

BEDARFSORIENTIERT

TECHNOLOGIE

FALLSTUDIE – AKTIVES ASSET MANAGEMENT MADE BY BEOS

DIE STÄRKE DER BEOSPHÄRE DAS CARLSWERK IN KÖLN (PLAY VIDEO)



FALLSTUDIE – DAS CARLSWERK IN KÖLN

	Nettokaufpreis / Gesamtinvestitionskosten in Mio. EUR	Netto-Mieteinnahmen in Mio. EUR	Netto-Mieteinnahmen in EUR / m ² / Monat	Nettoanfangsrendite in %	Immobilienwert in Mio. EUR
Entwicklungsphase 2007	36,5 / 40,7	4,0	3,33	9,3 %	36,5
Core / Coreplus-Phase 2012	129,5 / 140,0	10,2	8,20	6,9 %	135,3
12/2023	170,0	14,3	11,10	7,9 %	204,8

/ **Sale & Leaseback mit 5 Jahren Laufzeit über 100.000 m² mit NKT Cable**

/ Steigerung des Immobilienwerts von 36,5 Mio. EUR Anfang 2008 auf ca. 205 Mio. EUR im Jahr 2023 (+ rd. 460 %)

/ **Miete seit 2008 von ca. 4 Mio. EUR auf 14 Mio. EUR gestiegen (+ ca. 250 %)**

/ Seit der Akquisition durch unsere Kernfonds wurde allein durch die laufende Optimierung des Portfolios und die Neuvermietung und Neuentwicklung der Mietflächen eine Mietsteigerung von ca. 4,1 Mio. EUR (ca. 40 %) erzielt

/ **Erhöhung der Mieterzahl von 1 (2007) auf ca. 80 Mieter (2023)**

/ Trotz eines hohen Wertes von 205 Mio. EUR liegt der Wert pro Quadratmeter "nur" bei rund 1.910 EUR/m². Darüber hinaus liegt dieser Wert unter den Kosten für die Wiederherstellung!

03

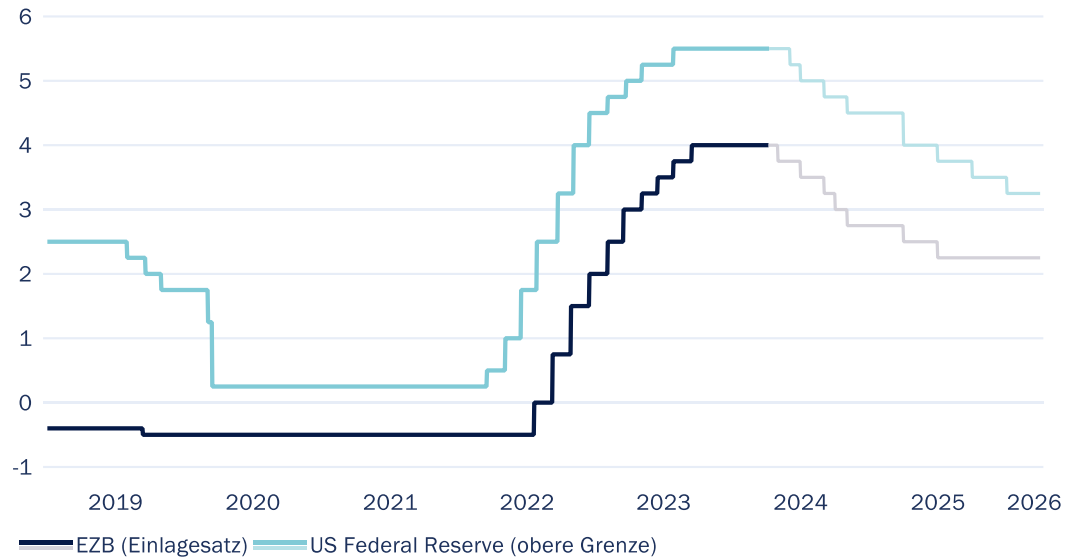
MARKTÜBERBLICK



MARKTUMFELD – ZINSAUSBLICK

RAUM FÜR ZINSENKUNGEN, ABER ANLEIHERENDITEN BLEIBEN ERHÖHT

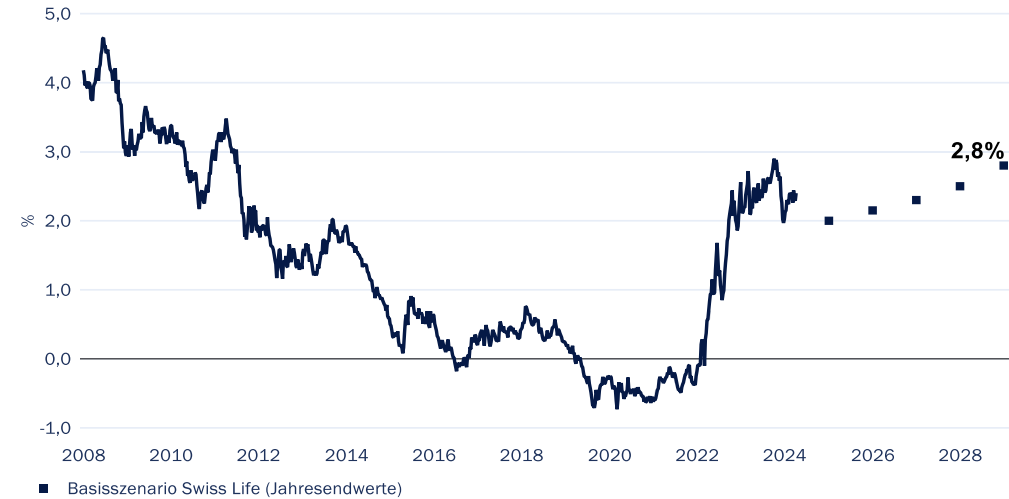
Leitzinsen der Zentralbanken



Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers (Stand März 2024)

- / Die Inflation hat sich in Deutschland in den ersten Monaten 2024 weiter verringert und dürfte 2024 um das Ziel der EZB von 2 % schwanken.
- / Tiefere Inflation und schwaches Wachstum schaffen Raum für erste Zinssenkungen durch die EZB ab Juni 2024.
- / Swiss Life Asset Managers rechnet damit, dass die EZB den Einlagesatz im Jahresverlauf von 4,0 % auf 2,75 % und im Jahr 2025 weiter auf 2,25 % senken wird.
- / Das größte Risiko in Richtung einer strafferen Geldpolitik geht von höher als erwartetem Lohndruck aus.

Rendite einer Bundesanleihe mit Laufzeit 10 Jahre



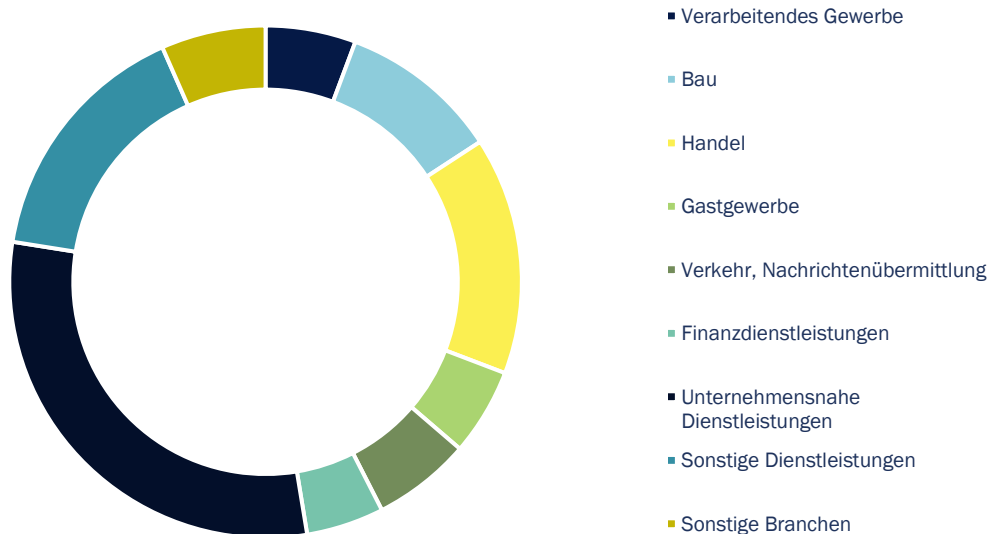
Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers (Stand März 2024)

- / Die Renditen 10-jähriger Bundesanleihen haben zum Jahresende 2023 im Zuge aufkommender Leitzinssenkungen deutlich nachgegeben.
- / Im angespannten konjunkturellen Umfeld dürften die Langfristzinsen 2024/25 in einer Spanne um 2,0 % bis 2,5 % schwanken und die Zinskurve damit invertiert bleiben.
- / Langfristig geht Swiss Life Asset Managers aber von einer Zinskurve mit normaler, positiver Steigung aus. Da die kurzfristigen Zinsen in einem Umfeld mit strukturell höherer Inflation nicht auf das Vorpandemieniveau sinken dürften, ist damit zu rechnen, dass sich auch die langfristigen Zinsen auf höherem Niveau einpendeln werden.

GRUNDLAGEN DES SEKTORS UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

BREITE NUTZERSTRUKTUR FÜR GEMISCHT GENUTZTE GEWERBEIMMOBILIEN

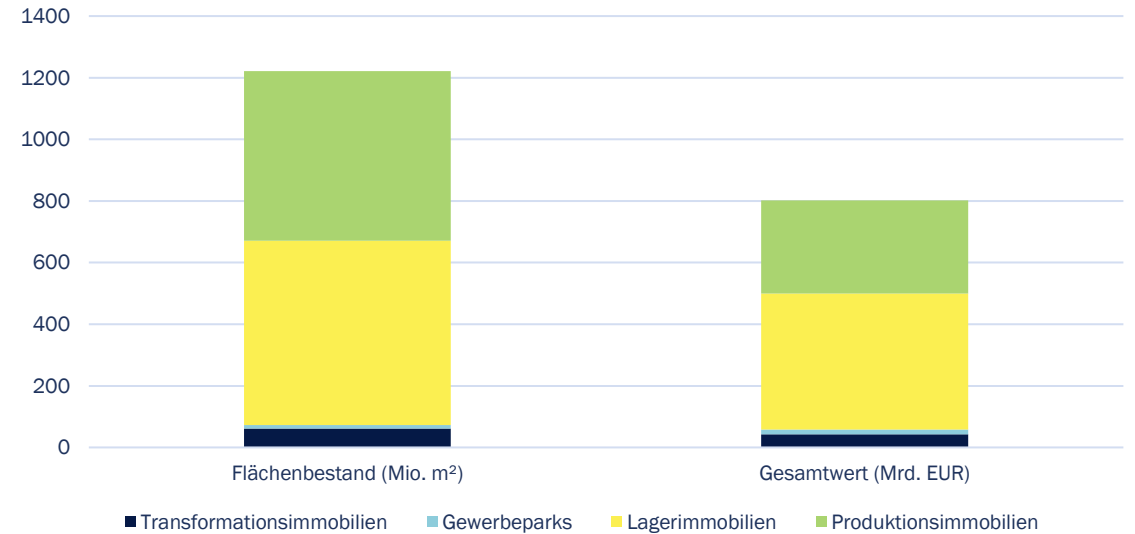
Branchenaufteilung des Mittelstands



Quelle: KfW-Mittelstandspanel (2023)

- / Unternehmensimmobilien bieten Mietfläche für eine Vielzahl von Unternehmen aus diversen Branchen mit unterschiedlicher Größenstruktur. Noch vor Konzerngesellschaften kommt dem Mittelstand die entscheidende Rolle als Mietergruppe zu.
- / Aus der Erfahrung der BEOS AG ist insbesondere diese Mietergruppe geprägt durch eine hohe Standorttreue. Rund 80 % der Mieter im Bestand der BEOS verlängern ihre Mietverträge.

Marktvolumen Unternehmensimmobilien



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H2 2023)

- / Der gesamte Marktwert der Unternehmensimmobilien in Deutschland wird auf rund 800 Mrd. EUR geschätzt (kaum weniger als der Bürosektor mit schätzungsweise 1 Bio. EUR), davon gilt die Hälfte als investmentfähig.
- / Der Flächenbestand von ca. 1,2 Billionen Quadratmetern entspricht in vielen Fällen nicht modernen Anforderungen. Hochwertige Flächen sind knapp.
- / Unternehmen trennen sich sukzessive von ihren Immobilienbeständen (Konzentration auf das Kerngeschäft, Aufgabe von Flächen), wodurch Potenziale für Sale-and-Lease-Back oder Revitalisierungen entstehen.

TREIBER DER NACHFRAGE FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

FÜNF MEGATRENDS GESTALTEN DIE ZUKUNFT

/ **Onlinehandel**

- / Stetige Zunahme des Onlinehandels als Treiber für Flächennachfrage – nach der Post-Corona-Delle wird für die kommenden Jahre weiteres Wachstum prognostiziert.

/ **Citylogistik**

- / Städtebauliches Know-How zur Integration von Logistikflächen in gemischt genutzten Stadtteilen wird zunehmend wichtiger. Um kürzer werdende Lieferzeiten (Same Day/Same Hour Delivery) zu bedienen, ist die Nähe zum Endkunden entscheidend.

/ **De-Globalisierung**

- / Die Krisen der letzten Jahre haben die Anfälligkeit der Lieferketten und damit der Wertschöpfungsketten deutlich gemacht. Unternehmen wirken dem mit mehr Lagerhaltung (Pufferlager), Multisourcing, teils auch Re-Shoring entgegen, um die Lieferketten resilienter zu machen.

/ **Industrie 4.0**

- / Im Zuge der vierten industriellen Revolution (Internet of Things) wird es eine Verlagerung der spekulativen Massenproduktion hin zu einer kleineren, bedarfsgerechten Produktion in Kundennähe geben.

/ **Life Science**

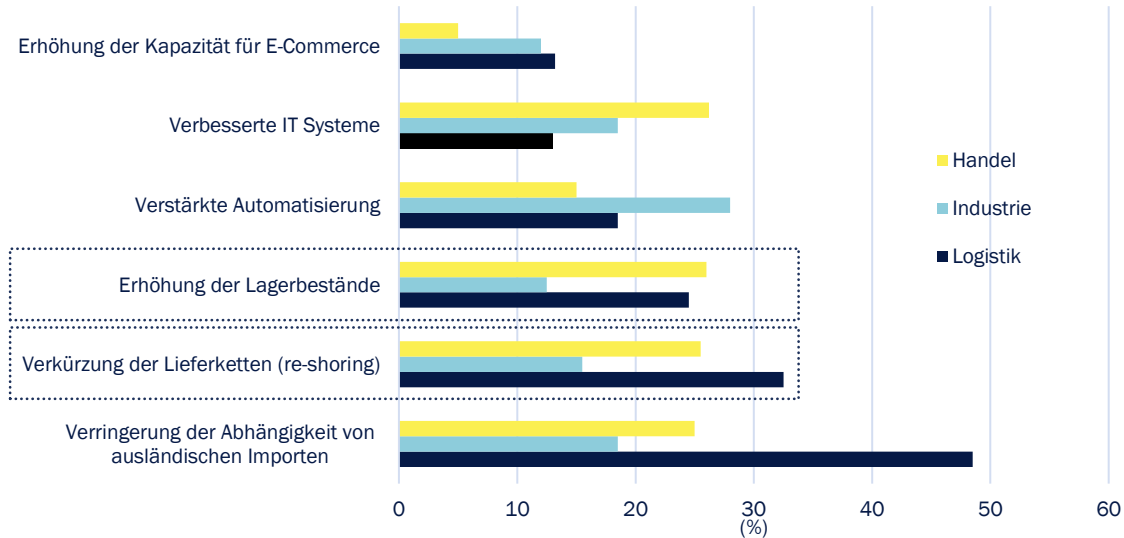
- / Das Wachstum der Life-Science-Branche steigert in Metropolen mit hohen Wissenschafts- und Forschungskapazitäten den Bedarf an adäquaten, technisch spezialisierten Immobilien.



FUNDAMENTALE TREIBER FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

STÄRKUNG DER LIEFERKETTEN & WACHSTUMSTREIBER ONLINEHANDEL

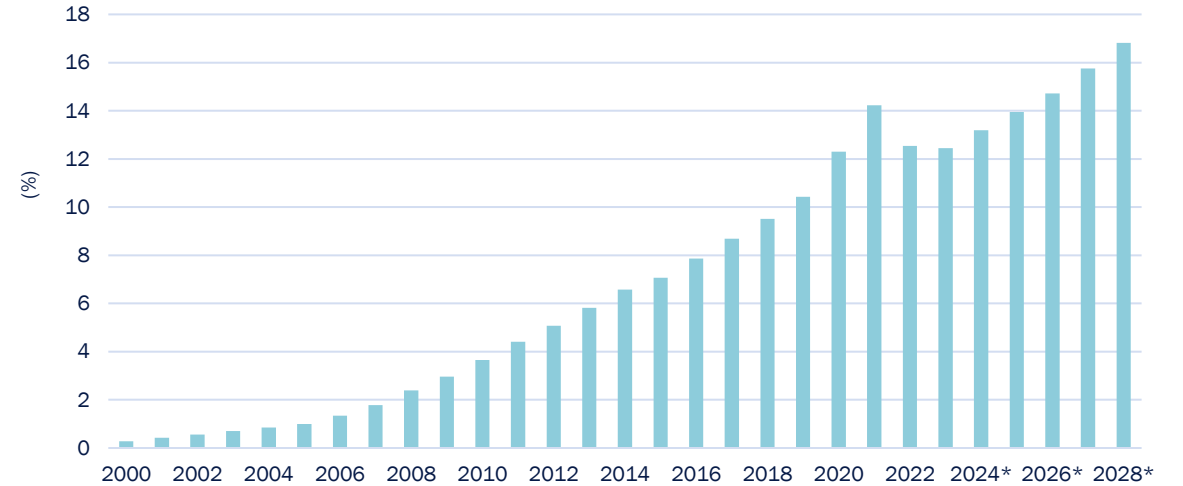
Geplante Maßnahmen zur Steigerung der Resilienz



Quelle: Tritax Eurobox/Savills (2023) European Real Estate Logistics Census; abgebildet sind Maßnahmen, die innerhalb der nächsten 12-24 Monate geplant sind

- / Im Zuge der zunehmenden geopolitischen Spannungen ist die Sorge um stabile Produktions- und Lieferketten in Wirtschaft und Politik gewachsen.
- / Viele Unternehmen reagieren mit einer Ausdehnung der Lagerhaltung – auch am Heimatmarkt Deutschland.
- / Die Verlagerung von Produktion (Re- und Nearshoring) zielt häufig auf das „nahe Ausland“. Beispiele wie die Errichtung von Batterie- oder Halbleiter-Fabriken verdeutlichen jedoch den Trend, strategisch wichtige Produktion in Deutschland neu anzusiedeln.

Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz



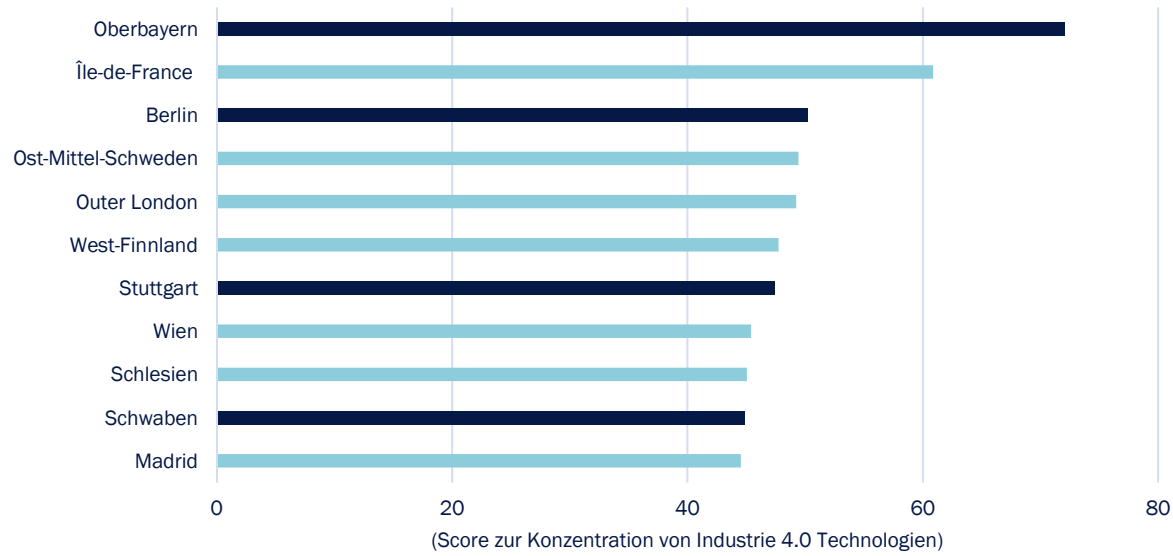
Quelle: PMA (Stand April 2024) *Prognose

- / Der Onlinehandel sorgt seit Jahren für steigenden Flächenbedarf an Lager- und Distributionsflächen, in urbanen Räumen v.a. mit Blick auf die Zustellung auf der „letzten Meile“.
- / Nach dem starken Wachstum in den Pandemie-Jahren sank der Umsatz im Onlinehandel 2022/23 angesichts wirtschaftlicher Unsicherheiten und hoher Inflation.
- / Für die kommenden Jahre gehen Marktanalysen von einer Rückkehr auf den Wachstumspfad aus.

FUNDAMENTALE TREIBER FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

BEDARF MODERNER FLÄCHEN DURCH HIGHTECH-INDUSTRIEN

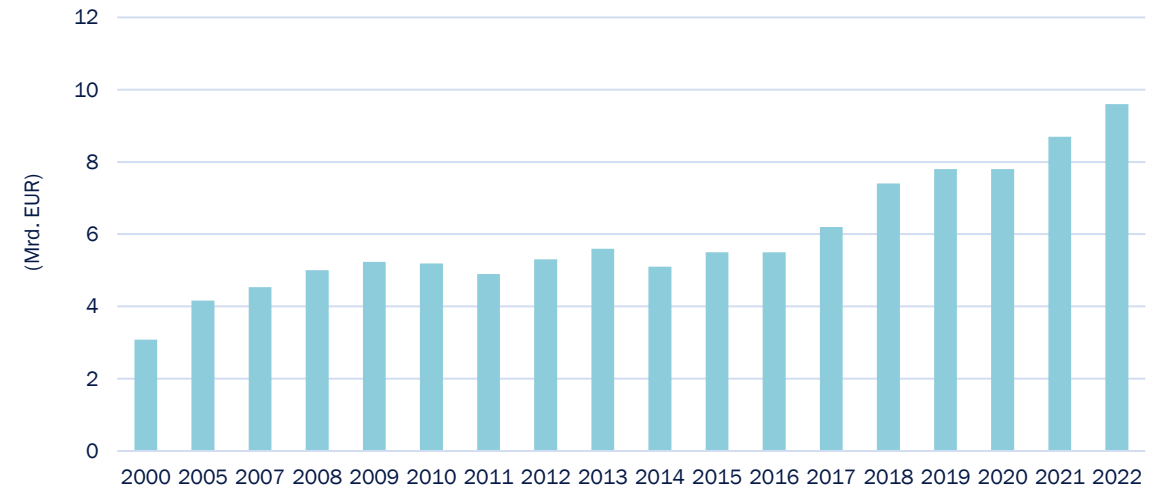
Europas Top-Regionen für Industrie 4.0



Quelle: Balland und Boschma (2021)

- / Wichtige Nachfragegruppe von Unternehmensimmobilien sind Betriebe, die digitale Produktionsprozesse nutzen und damit Bedarf an modernen Immobilien haben, welche die damit verbundenen Anforderungen an die technische Ausstattung erfüllen.
- / Unter den europäischen Top-Standorten mit Industrie 4.0 Clustern befinden sich mit Oberbayern/München, Berlin, Stuttgart und Schwaben zahlreiche deutsche Wirtschaftsräume.
- / Der Bedarf an Hightech-Flächen nimmt mit laufender Optimierung von Produktionsprozessen bundesweit zu.

Life Science: F&E-Ausgaben der Pharmabranche in Deutschland



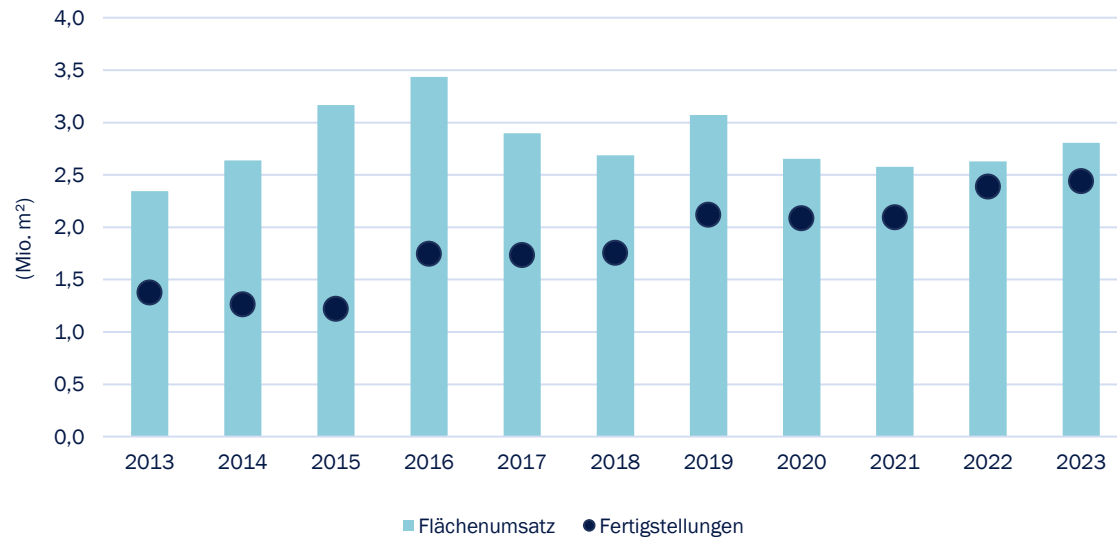
Quelle: vfa Verband Forschender Arzneimittelhersteller (Angaben nur für die Verbandsmitglieder)

- / Angetrieben von Megatrends wie der Alterung der Bevölkerung, der Zunahme von Zivilisationskrankheiten oder dem Well-being-Trend, zählt Life Science zu den am stärksten wachsenden Branchen.
- / Life Science-Unternehmen, z.B. aus Pharma, Biotech oder Medizintechnik, haben individualisierten Flächenbedarf mit einem Mix aus Labor, Büro, Lager und Produktion, der sich in Unternehmensimmobilien gut abbilden lässt.
- / Der Life Science-Bereich ist auf die Metropolregionen konzentriert, wo sich die Affinität der Branche für Nähe und Netzwerke zu Universitäts- und Forschungseinrichtungen abbilden lässt.

UNTERNEHMENSIMMOBILIEN AUS SICHT DES MIETMARKTES

MANGEL AN MODERNEN, FLEXIBLEN FLÄCHEN TREIBT DIE MIETEN

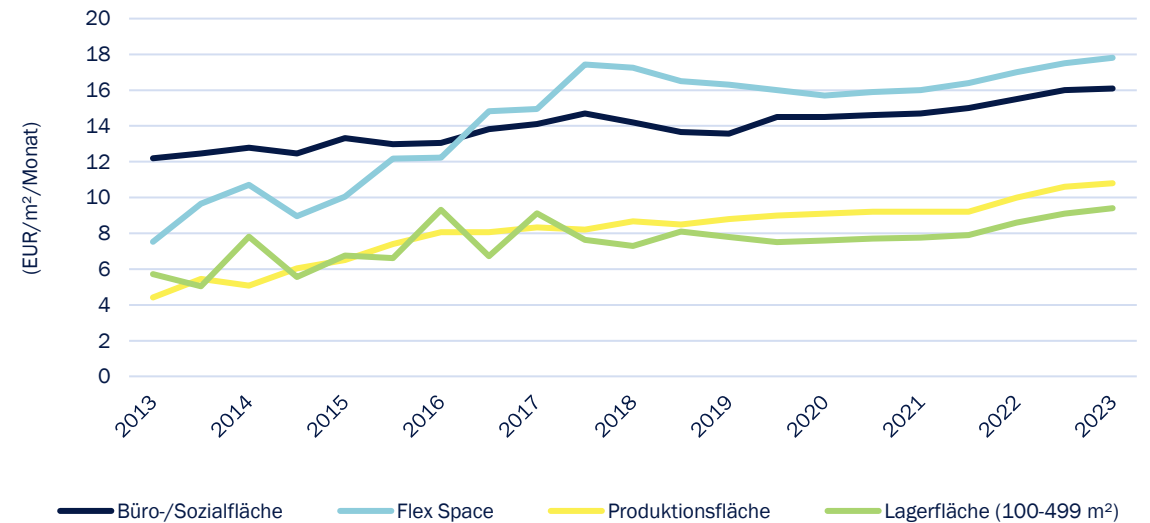
Flächenumsatz und Fertigstellungen in Deutschland



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H2 2023)

- / Der Vermietungsmarkt zeigte sich in den letzten Jahren trotz konjunktureller Einbrüche und Dellen (Pandemie, Energiekrise, Inflation) robust.
- / Im Jahr 2023 wurde gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg des Flächenumsatzes um rund 7 % verzeichnet. Allerdings zeigte sich das Vermietungsgeschehen in der zweiten Jahreshälfte konjunkturbedingt gedämpfter.
- / Kennzeichnend waren 2023 großflächige Vermietungen, die vor allem auf das Segment der Produktionsimmobilien entfielen, sowie zahlreiche Mietverträge mit langen Laufzeiten von 10 Jahren und mehr.
- / Der Mangel an modernen Flächen bleibt wesentliches Merkmal des Marktes.

Spitzenmieten nach Segmenten



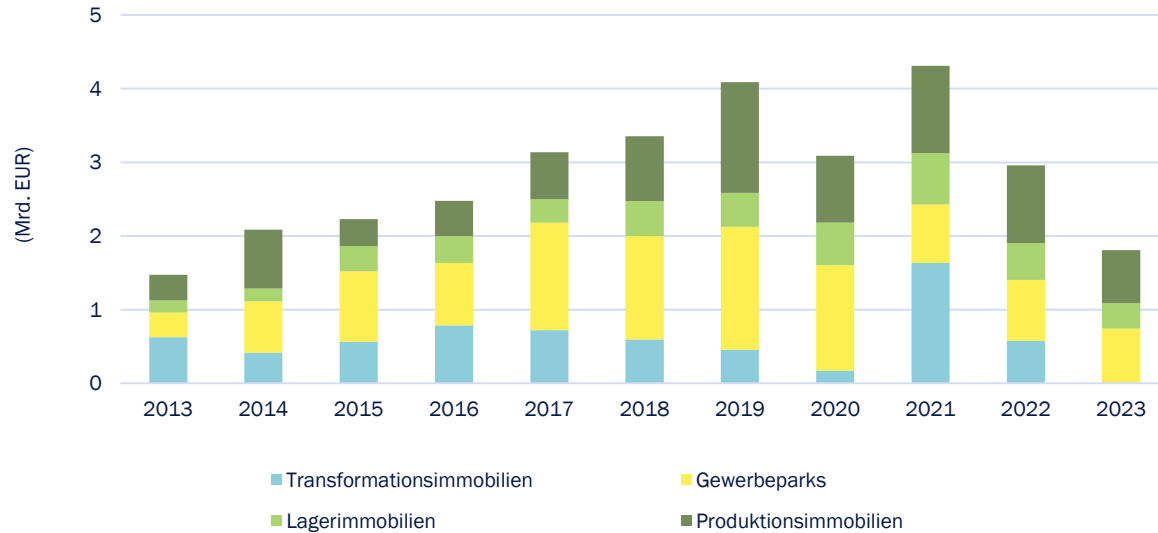
Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H2 2023)

- / Die Mieten befinden sich seit Jahren im Aufwärtstrend. 2023 zogen die Spitzenmieten je nach Segment zwischen 4 % und 9 % an, bei etwas nachlassender Dynamik im zweiten Halbjahr. Seit Anfang 2020 haben die Mieten - mit Ausnahme von Flex Space - um rund 20 % zugelegt.
- / Die Mietsteigerungsperspektiven sind für moderne Flächen mit gehobenen Ausstattungsstandards aufgrund von Angebotsknappheit weiterhin positiv.
- / Die hohen Baukosten erfordern für Neubau, Umbau wie Sanierungen steigende Mietansätze. Die Zahlungsbereitschaft für hochwertige Flächenqualität ist bei vielen Mietern gegeben.

INVESTMENTMARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

MARKTKORREKTUR FÜHRT ZU ATTRAKTIVEN RENDITENIVEAUS

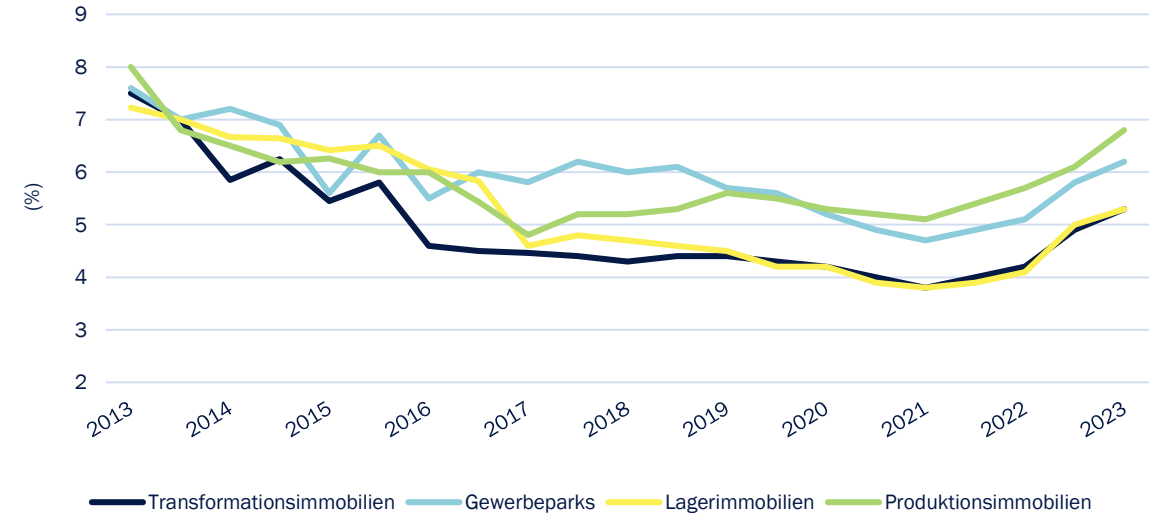
Transaktionsvolumen Unternehmensimmobilien



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H2 2023)

- / Unternehmensimmobilien haben sich in den 2010er Jahren als eigenständige Anlageklasse etabliert. In der Nullzinsphase waren die Assets wegen der hohen Ankaufsrenditen bei einem weiten Anlegerkreis gefragt.
- / Seit der Zinswende drückt sich die allgemeine Zurückhaltung der Investoren auch in diesem Sektor in rückläufigen Transaktionsvolumen aus. 2022 fiel das Ergebnis dank eines starken Jahresbeginns „nur“ um 30 % auf 3 Mrd. EUR.
- / 2023 ging das Volumen im Vergleich zum Vorjahr deutlicher zurück (ca. -40 %), doch zeigen Berichte von Maklerhäusern wie Erfahrungen der BEOS AG das anhaltende Interesse für moderne Gewerbeflächen.
- / Gewerbeparks und Produktionsimmobilien standen 2023 im Fokus der Anleger.

Spitzenrenditen (brutto) nach Objektkategorien



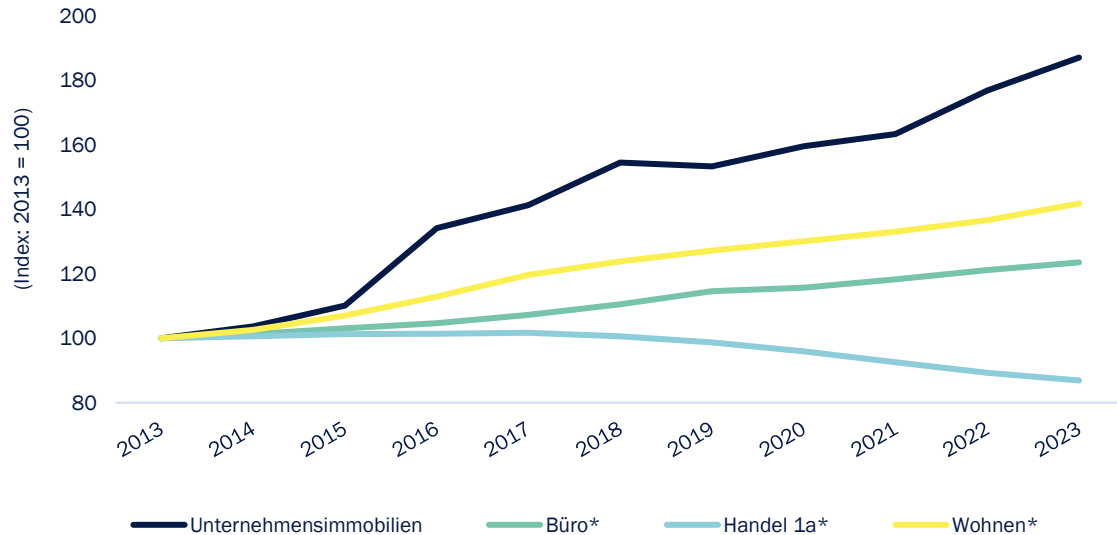
Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H2 2023)

- / Eine Renditekompression war in den Jahren vor 2022 auch im Sektor Unternehmensimmobilien zu beobachten - wegen des individuellen Charakters vieler Objekte und höherer Markteintrittsschwellen als bei anderen Sektoren war diese jedoch zumindest in Teilen des Sektors weniger ausgeprägt.
- / Zwischen Frühjahr 2022 und Ende 2023 sind die Renditen, dem Trend am Gesamtmarkt folgend, um ca. 150 Basispunkte gestiegen.
- / Ohne eine moderate Preisanpassung auszuschließen, dürften die Renditen 2024 tendenziell seitwärts laufen.

INVESTMENTMARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

STRUKTURBRUCH? ETABLIERTE SEKTOREN VERLIEREN AN ATTRAKTIVITÄT

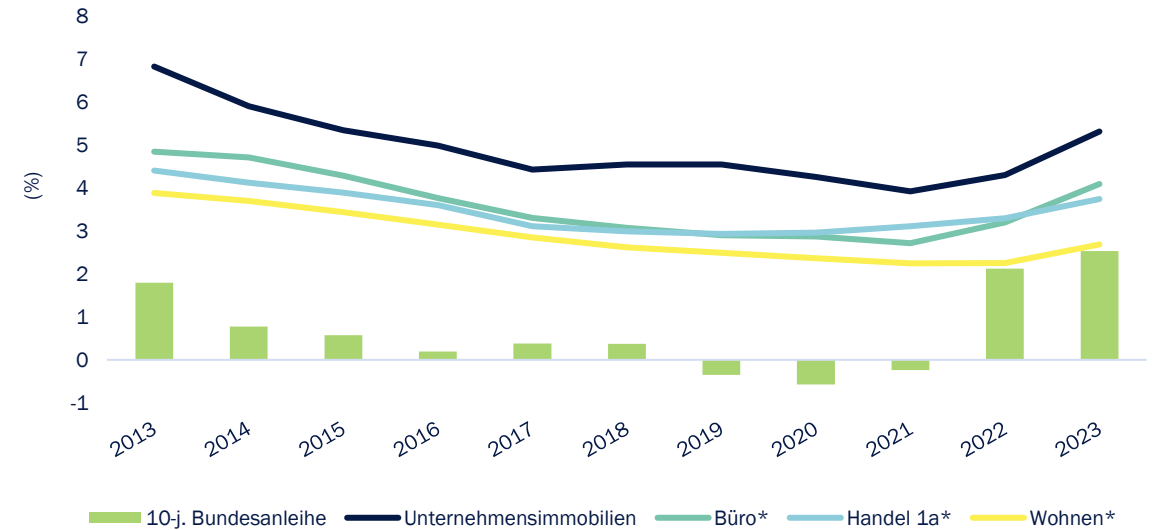
Durchschnittsmieten im Vergleich der Sektoren



Quelle: RIWIS, Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H2 2023) *125 Großstädte
Daten zu Unternehmensimmobilien als Mittelwert der 4 Segmente

- / Unternehmensimmobilien erreichten in den letzten Jahren aufgrund starker Nachfrage bei knapper werdendem Flächenangebot überdurchschnittliches Mietwachstum – und dies in der Breite über Standorte und Objektkategorien.
- / Dieses Mietwachstum begründet sich durch das im Vergleich der Sektoren niedrige Mietniveau bei weiterhin hoher Nachfrage sowie hoher Wertschöpfung und starker Marktposition der Nutzer, die gestiegene Kosten an ihre Kunden weitergeben konnten.
- / Bei ebenfalls guten fundamentalen Treibern weist nur der Wohnsektor bundesweit deutlich steigende Mieten aus.

Spitzenrenditen (netto) im Vergleich der Sektoren



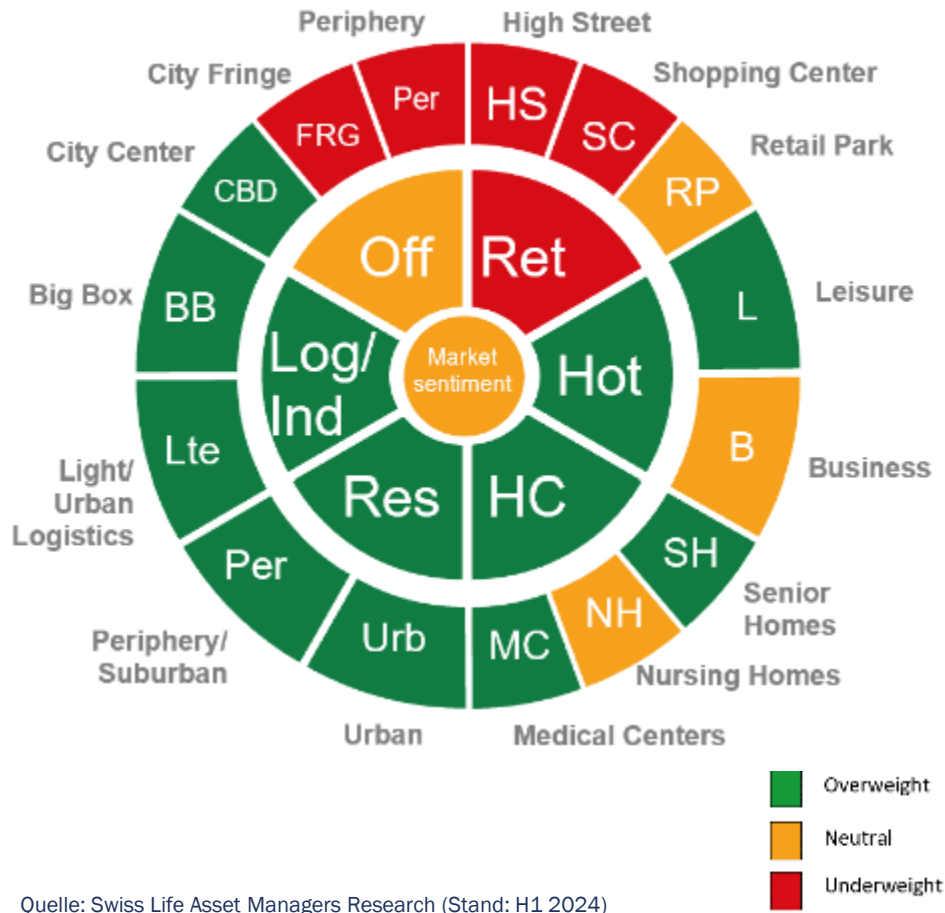
Quelle: Macrobond, RIWIS, Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H2 2023) *Top7
Daten zu Unternehmensimmobilien als Mittelwert der 4 Segmente

- / Die fundamentale Stärke von Unternehmensimmobilien spiegelt sich nicht in den Ankaufsrenditen wider – im Gegenteil: Der Renditeaufschlag gegenüber den übrigen Sektoren ist über die letzten Jahre nahezu unverändert geblieben.
- / Aus fundamentaler Sicht wird dieser Spread vor allem gegenüber Wohnimmobilien deutlich, aber auch gegenüber Büros bleibt ein Spread von rund 125 Basispunkten.
- / Mit diesen Spreads und weiteren Mietwachstumspotenzialen bieten Unternehmensimmobilien auch im Vergleich mit festverzinslichen Wertpapieren Anlagemöglichkeiten mit Chancen auf eine attraktive Performance.

STRATEGISCHE SICHT AUF DIE IMMOBILIENMÄRKTE

UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ALS PRÄFERIERTER IMMOBILIENSEKTOR

Strategischer Blick auf den deutschen Immobilienmarkt



Quelle: Swiss Life Asset Managers Research (Stand: H1 2024)

Marktstimmung auf „neutral“

- / Transaktionspreise nähern sich dem Boden, Preiskorrekturen bieten erste Opportunitäten für Käufe.

Präferenzen nach Sektoren

- / **Industrie & Logistik („Log/Ind“):**
/ Urbane Logistik, moderne Produktions-/Flex-Spaces in Ballungsräumen; Big Box nahe Metropolen und an Hauptverkehrsachsen
- / **Büro („Off“):**
/ Zentrale Lagen, hochwertige Objekte
- / **Handel („Ret“):**
/ Nahversorgung, Fachmarktzentren
- / **Wohnen („Res“):**
/ Strukturstarke Metropolen & Umland, Groß-/Mittelstädte
- / **Gesundheit („HC“):**
/ Betreutes Wohnen / (Pflegeheime), etablierte Betreiber
- / **Hotel („Hot“):**
/ Großstädte mit touristischer Attraktivität

ZUSAMMENFASSUNG

REPRICING BIETET OPPORTUNITÄTEN

- / 2023 war der Sektor Unternehmens- und Logistikimmobilien in Deutschland nach Transaktionsvolumen erstmals die größte Assetklasse (knapp 25 % Marktanteil).
 - / Unternehmensimmobilien vereinbaren Resilienz & Wachstum und haben sich zur bedeutenden Assetklasse entwickelt.
 - / Eine anhaltend starke Nachfrage trifft auf ein begrenztes Produktangebot und auf eine geringe Projektentwicklungspipeline.
 - / Die generell üblichen Indexierungsklauseln und dynamischen Marktmieten wirken als stabilisierender Faktor für die Renditen und bieten im Gegensatz zu Anleihen Aufwärtspotenzial. Das starke Mietwachstum hat den Test als Inflationshedge bestanden.
 - / Das veränderte Zinsumfeld wird von Investoren bereits deutlich eingepreist.
 - / Die fundamentalen strukturellen Treiber für Unternehmensimmobilien sind mittel- und langfristig intakt.
- / Das aktuelle Marktumfeld bietet attraktive Investmentopportunitäten.**

04

BEOS CORPORATE REAL ESTATE FUND
GERMANY V



BEOS CORPORATE REAL ESTATE FUND GERMANY V – INVESTMENT HIGHLIGHTS

Eckdaten & Renditen



Offenes Spezial-AIF-Sondervermögen (unbegrenzte Laufzeit) mit Fokus Unternehmensimmobilien

3 Jahre Investitionsphase zzgl. 10 – 15 Jahre Haltephase Immobilienquotenfähig gem. Anlageverordnung



> 5,0 % Geplante Ausschüttungsrendite p. a. (CoC)
> 6,0 % Geplante Gesamtrendite p. a. (IRR)

30 % Leverage / Zielquote Fremdkapital
Asset Manager: BEOS AG / AIFM: Swiss Life KVG

Investitionsstrategie



Zielallokation Unternehmensimmobilien an etablierten Standorten, Top-7-Ballungsräume und Wachstumsregionen in Deutschland



Strategie Aufbau eines ausschüttungsorientierten Portfolios, Fokus auf drittverwendungsfähige Objekte mit breit diversifizierter Mieterbasis und Ausrichtung auf Megatrends, Core / Core+ Strategien



Sektorfokus BEOS AG als Kompetenzzentrum für Unternehmensimmobilien bei Swiss Life Asset Managers



ESG / SFDR Artikel-8-Klassifizierung gem. der Offenlegungsverordnung



Zielgruppe Institutionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke

INVESTITIONSSTRATEGIE DES BEOS CORPORATE REAL ESTATE FUND GERMANY V

DRITTVERVERWENDUNGSFÄHIGE OBJEKTE MIT HOHER STANDORTQUALITÄT

Investition in drittverwendungsfähige Unternehmensimmobilien

- / Buy-and-manage-Ansatz mit Fokus auf Core und Core+ Strategien
- / Proaktives Asset Management: bei der BEOS betreut 1 Projektleiter im Durchschnitt 2,2 Objekte
- / 10 bis 15 Jahre Haltedauer, individuelle Objektstrategien
- / Objekte wie Produktionsstandorte, Lager, Gewerbeparks, Forschungs- und Entwicklungszentren
- / Multi-Tenant Objekte bieten Diversifizierung und Werthhebungspotenziale im Rahmen von (Nach-) Vermietungsstrategien
- / Mieter mit guter Bonität und wertgesicherten Mietverträgen
- / Kurzfristige Mietverträge bei hoher Standortqualität und Mietpotenzialen möglich
- / Objekte mit Nachverdichtungspotenzialen können zusätzliche Werthebel bieten nach Erreichen eines robusten Portfoliovolumens

Fokus Deutschland an etablierten Standorten mit hoher Nutzernachfrage

- / Top 7 Ballungsräume bieten hohe und diversifizierte Nachfrage
- / Wachstumsregionen¹ im Hinblick auf Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb & Innovation sowie Wohlstand & soziale Lage. Hierunter fallen beispielsweise Städte wie Heilbronn, Regensburg oder Würzburg.
- / Mikrolagen z. B. mit Nähe zu Infrastruktur (Flughäfen, Häfen, Güterverkehrszentren) oder Technologiezentren sowie mit guter ÖPNV- und Autobahnanbindung
- / Hohe geografische Diversifizierung angestrebt

Multichannel-Sourcing & Deals

- / Sale and Lease back: Hidden Champions zeigen sich resilient in Zeiten der Krise durch starke Marktpositionen
- / Das BEOS-Netzwerk hat Zugang zu rund 1.800 Mietern aus einer großen Bandbreite an Branchen und Industrien
- / BEOS verfügt über ein eigenes Corporate Solutions Teams, welches im engen Austausch zu großen dt. und internationalen Unternehmen (u. a. DAX-Unternehmen) steht im Hinblick auf Immobilienlösungen
- / Captive Deals: Sourcing von stabilisierten/ sanierten Objekten aus den BEOS Value-add Fonds
- / Sourcing von Bestandsobjekten und Forward Purchase² möglich
- / Kein Erwerb von Projektentwicklungen, jedoch Objekte mit Nachverdichtungspotenzialen möglich
- / Marktnähe und lokales Netzwerk über 6 BEOS-Standorte in Deutschland mit > 250 Mitarbeitenden

¹ Orientierung an den Städteklassen 1-4 gem. Prognos Zukunftsatlas 2022; ² Kaufpreiszahlung und Besitzübergang nach Fertigstellung

ANLAGERICHTLINIE DES BEOS CORPORATE REAL ESTATE FUND GERMANY V¹

AKTIVES ASSET MANAGEMENT BEI MODERATEM RISIKOEINSATZ

Objektgrößen

- / 10 Mio. EUR bis max. 80 Mio. EUR
- / Bei Objekten > 60 Mio. EUR sind die Realteilbarkeit und Einzelveräußerbarkeit von einzelnen Gebäuden sowie eine ausreichende Granulation der Mieteinnahmen (Verteilung auf verschiedene Unternehmen) nachzuweisen

Standorte

- / A-Städte/-Ballungsräume in Deutschland (Top 7 - Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, München): bis zu 100 %
- / Wachstumsregionen in Deutschland: bis zu 40 %

Sektoren

- / Unternehmensimmobilien: Lager, Logistik, Fertigung, Service, IT-Rechenzentren, Labor / Life Science, Großhandel, Büro: insgesamt mindestens 85 % an den Mieteinnahmen auf Portfolioebene
- / Andere Nutzungen im Rahmen einer Mischnutzung: insgesamt höchstens 15 % an den Mieteinnahmen auf Portfolioebene
- / Keine Mono-Nutzungen aus den Bereichen Büro, Wohnen, Einzelhandel und Hotel

Mieter

- / Mindestbonität eines Mieters, der bei Ankauf eines Objekts mehr als 25 % Anteil an den Gesamtmieteinnahmen eines Objektes hat: besser als 300 Punkte Creditreform-Index (altern. Bonitätsprüfungen sind möglich)
- / Der Anteil eines Mieters an den Gesamtmieteinnahmen des Fonds soll 15 % nicht übersteigen

Anlagestil Core / Core+

- / Verzicht auf spekulative Entwicklungen und Baurisiken im Fonds.
- / Mieterausbauten oder Erweiterungsbauten / Nachverdichtungen auf Basis vorheriger Vermietung von mindestens 80 % sind zur Stabilisierung und Wertsteigerung jedoch ausdrücklich erwünscht.
- / Maximaler Leerstand in einem Objekt bei Ankauf: 20 %

Ethische Anlagegrenzen

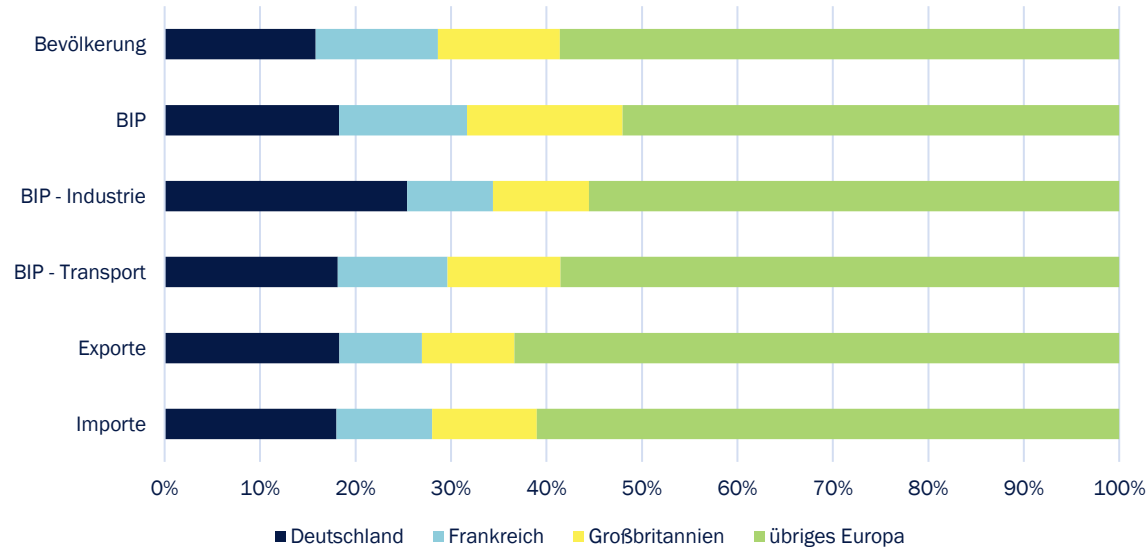
- / Im Rahmen der Ankaufsprüfung werden Objekte nicht weiter verfolgt, deren Nutzung in ethischer Hinsicht fragwürdig sind. Ausgeschlossene Nutzungen („negative screening“) umfassen: Atomenergie, Glücksspiel, Erotikindustrie, Tabakindustrie, Tierversuche zu nicht-medizinischen Zwecken, Herstellung von geächtetem oder verbotenen Kriegsmaterial

¹ Ausschnitt aus der geplanten Anlagerichtlinie des Anlageausschusses des Fonds (Vorschlag des Asset Managers). Diese wird im Rahmen der ersten Anlageausschusssitzung beschlossen werden.

DEUTSCHLAND ALS EUROPAS WIRTSCHAFTSZENTRUM

KONZENTRATION VON WIRTSCHAFT UND LOGISTIK IN DEN VERDICHTUNGSRÄUMEN

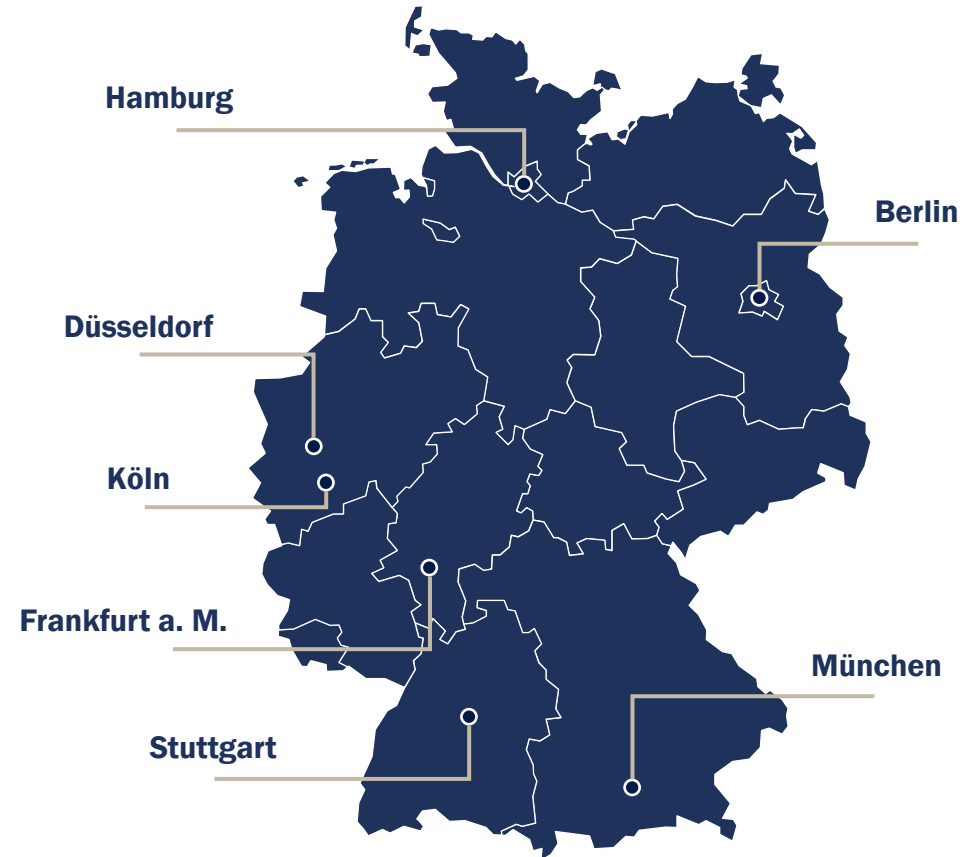
Anteil Deutschlands an Europas Ökonomie, 2023



Quelle: Oxford Economics (30 Staaten Europas ohne Russland)

- / Deutschland verfügt über die größte Volkswirtschaft Europas, beginnend mit der Bevölkerungszahl und der gesamten Wirtschaftsleistung.
- / Weit überdurchschnittlich ist der Anteil an der Industrie (insbesondere Automobil, Chemie, Maschinenbau), damit verbunden hohe Volumina an Exporten und Importen.
- / Für die Aktivitäten von Nutzern in Unternehmensimmobilien bietet Deutschland aufgrund der Wirtschaftsleistung, der dezentralen regionalen Verteilung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie der zentralen Lage in Europa mit einer Vielzahl von Verkehrsachsen sehr gute Voraussetzungen.

Fokus auf Top-7-Ballungsräume sowie Wachstumsregionen¹ in Deutschland



¹ Orientierung an den Städteklassen 1-4 gem. Prognos Zukunftsatlas 2022

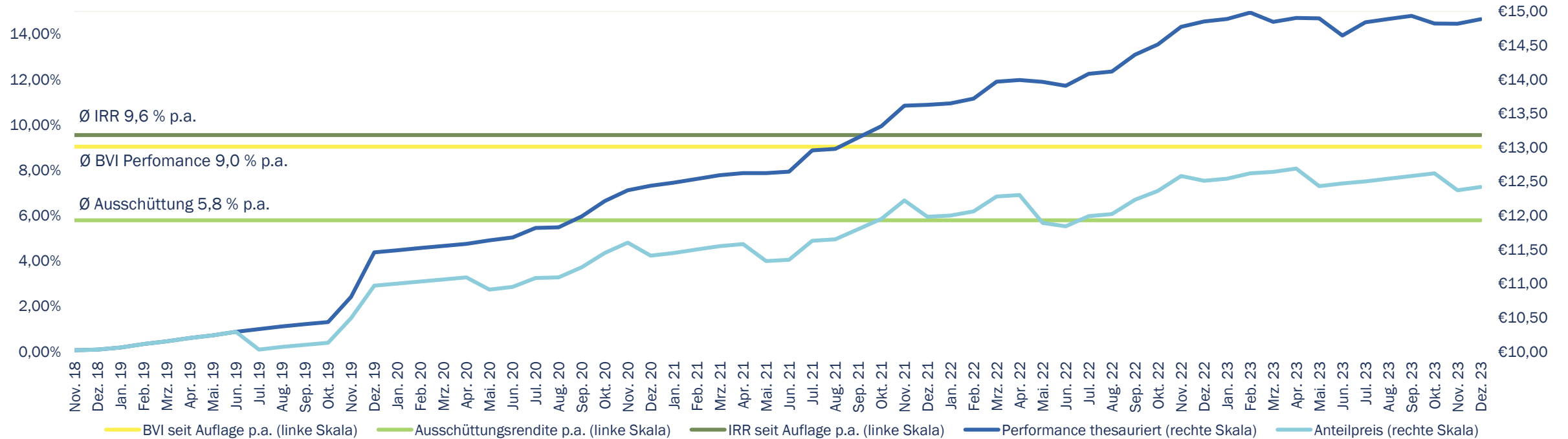
BEOS CREFG I-IV – EINE ERFOLGREICHE FONDSSERIE ÜBER 4 GENERATIONEN

Fonds ¹	CREFG I	CREFG II	CREFG III	CREFG IV
Fondsaufgabe	13. Okt 2010	03. Dez 2012	17. Sep 2015	26. Okt 2018
SFDR-Klassifizierung	Art. 6	Art. 6	Art. 6	Art. 6
IRR seit Auflage p. a.	11,0 %	12,3 %	9,4 %	9,6 %
Ausschüttung seit Auflage p. a.	7,4 %	10,6 %	6,9 %	5,8 %
BVI-Rendite seit Auflage p. a.	10,8 %	11,1 %	8,8 %	9,0 %
LTV / Ø Zins / Zinsbindung	40 % / 1,1 % / 5,1 Jahre	36 % / 1,4 % / 3,4 Jahre	40 % / 1,6 % / 3,1 Jahre	42 % / 1,4 % / 4,8 Jahre
Summe der Verkehrswerte / Anzahl der Objekte	626 Mio. EUR / 21	687 Mio. EUR / 17	1.311 Mio. EUR / 33	1.229 Mio. EUR / 40
Ø Kapitalwert	1.198 EUR/m ²	1.609 EUR/m ²	1.443 EUR/m ²	1.567 EUR/m ²
Vermietungsquote	98,3 %	85,3 %	93,9 %	97,1 %
WALT	5,1 Jahre	4,3 Jahre	5,2 Jahre	4,3 Jahre
Ø Miete / m² / Monat	6,00 EUR	8,59 EUR	7,57 EUR	7,28 EUR
Mietsteigerung durch Indexierungen in 2023	ca. 2,5 Mio. EUR bzw. 6,5 %	ca. 1,6 Mio. EUR bzw. 5,9 %	ca. 3,1 Mio. EUR bzw. 4,0 %	ca. 2,8 Mio. EUR bzw. 4,0 %
Zahlungsquote in 2023	99,3 %	97,4 %	97,4 %	98,5 %
Ausfallwahrscheinlichkeit / PD nach D&B	0,7 %	0,5 %	0,7 %	0,6 %

¹ Daten per 31.12.2023

TRACK RECORD DES VORGÄNGERFONDS CREFG IV

ATTRAKTIVE PERFORMANCE SEIT FONDSAUFLAGE



/ Die Performance gemessen nach der BVI-Methode beträgt seit Auflage 9,0 % p.a., die durchschnittlich prognostizierte IRR auf Basis der Verkehrswerte 9,6 % p.a. und die Ausschüttung 5,8 % p.a.

Hinweis: Die Wertentwicklung spiegelt die prozentuale Entwicklung des Vermögens seit Fondsaufgabe bis zum aktuellen Stichtag (31.12.2023) wider. Bei der Berechnung wird unterstellt, dass Ausschüttungen rechnerisch umgehend in neue Anteile investiert bzw. thesauriert werden.

Quelle: Monatsreporting IntReal

BEOS AG TRACK RECORD UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN DER VERGANGENEN JAHRE



Gilching, München

Closing: 2022

Volumen: > 80 Mio. EUR

Mietfläche: 22.800 m²



Bötzingen Straße, Freiburg

Closing: 2019

Volumen: > 30 Mio. EUR

Mietfläche: 25.600 m²



Robert-Bosch-Straße, Heilbronn

Closing: 2023

Volumen: > 20 Mio. EUR

Mietfläche: 21.300 m²



Adlershof, Berlin

Closing: 2021

Volumen: > 100 Mio. EUR

Mietfläche: 26.100 m²



Kornal-Münchingen, Stuttgart

Closing: 2021

Volumen: > 30 Mio. EUR

Mietfläche: 15.200 m²



Karlsplatz, Karlsruhe

Closing: 2019

Volumen: > 80 Mio. EUR

Mietfläche: 82.500 m²



Max Dohrn Labs, Berlin

Closing: 2020

Volumen: > 110 Mio. EUR

Mietfläche: 22.100 m²



Schwabing-Freimann, München

Closing: 2023

Volumen: > 20 Mio. EUR

Mietfläche: 11.300 m²



Adlershof, Berlin

Closing: 2023

Volumen: > 20 Mio. EUR

Mietfläche: 5.200 m²

05

PIPELINE



ALTES GIESWERK, GLINDE

Zusammenfassung

Objekttyp:	Gewerbepark
Adresse:	Beim Zeugamt 8, Glinde
Nutzung:	Forschung/Lehre, Produktion, Büro
Baujahr:	Ab 1979, Revitalisierung 2020, Neubau 2021
Gesamtmietfläche:	ca. 17.000 m ²
Stellplätze:	200 Stück
WALT:	ca. 9 Jahre
Vermietungsstand:	ca. 98 %
Anzahl Mieter:	7
Hauptmieter:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Helmut-Schmidt-Universität)
Miete p. a.:	ca. 2,4 Mio. EUR
Kaufpreis (indikativ):	ca. 25 - 50 Mio. EUR

- / Attraktive Lage direkt am Autobahnkreuz Hamburg-Ost
- / Multitenant Gewerbepark mit Hauptmieter Helmut-Schmidt-Universität, der die Flächen als Forschungslabor nutzt
- / Sanierter Bestand sowie Neubauhalle und Bürosolitär mit LED-Beleuchtung, Dachbegrünung und E-Ladesäulen, primärer Energieträger ist Biogas



RHEINHÖFE, DÜSSELDORF

Zusammenfassung

Objekttyp:	Gewerbepark
Adresse:	Reisholzer Werftstraße 19-43, Düsseldorf
Nutzung:	Lager, Produktion, Büro, Fitnessstudio, Eventlocation
Baujahr:	Ab 1906, Revitalisierung 2008-2022, Neubau 2023
Gesamtmietfläche:	ca. 27.000 m ²
Stellplätze:	256 Stück
WALT:	ca. 5 Jahre
Vermietungsstand:	ca. 98 %
Anzahl Mieter:	34
Hauptmieter:	Spaces, FitX
Miete p. a.:	ca. 2,7 Mio. EUR
Kaufpreis (indikativ):	ca. 25 - 50 Mio. EUR

- / Multitenant Gewerbepark im etablierten Gewerbegebiet im Süden von Düsseldorf mit guter ÖPNV- und Autobahnanbindung (A46, A59)
- / Diversifizierte Mieterstruktur und Nutzungen
- / Neubau in Holzkonstruktion, DGNB Gold Zertifizierung und zukünftiger PV-Installation



06

FONDSPROFIL & STRUKTUR

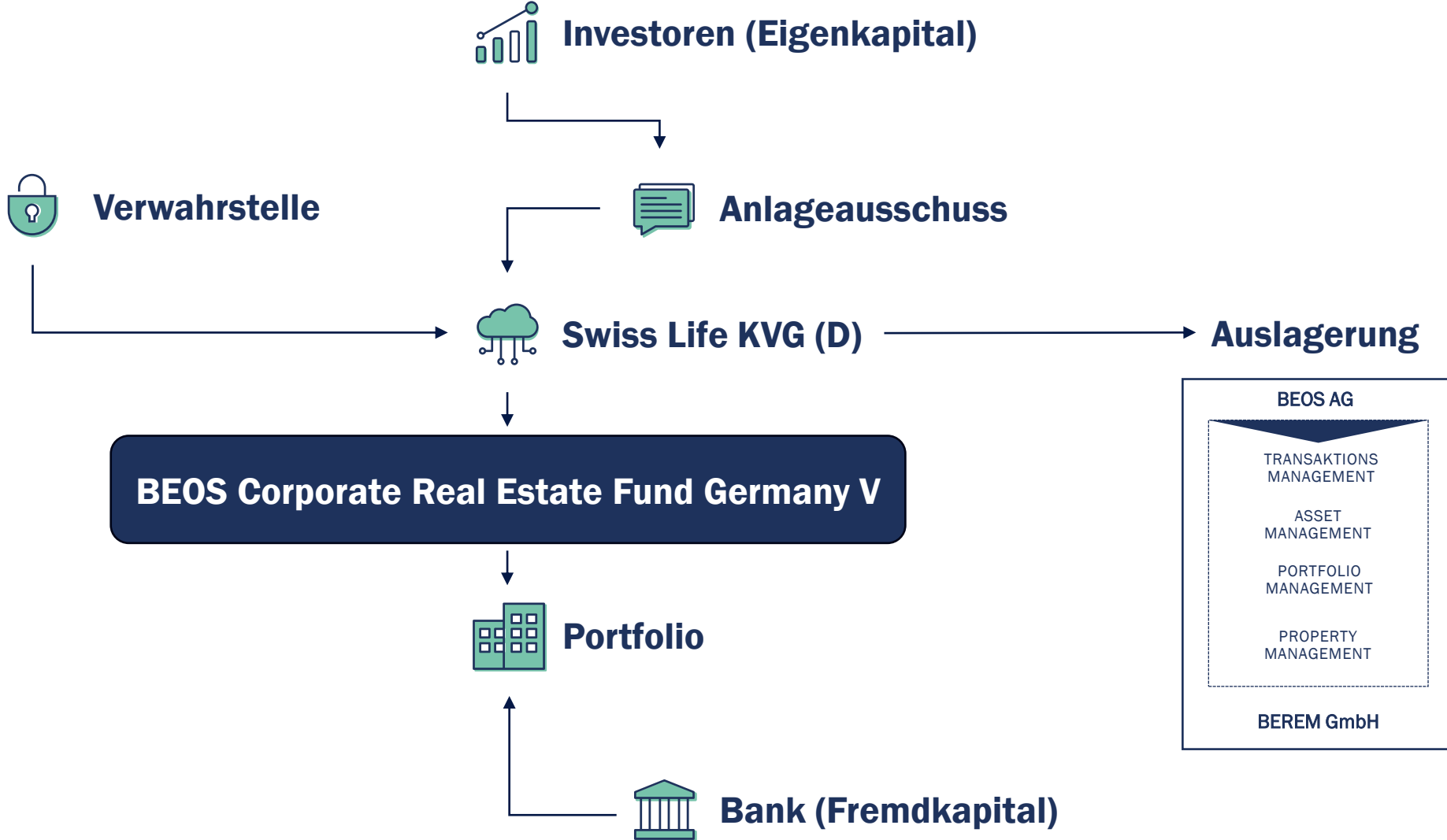


FONDSPROFIL

Fondsname:	BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V
Struktur:	Offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und Investitionsschwerpunkt Immobilien nach KAGB
Auflage:	Q4 2024 (geplant)
SFDR-Klassifizierung:	Art. 8
Risikoklasse / Nutzungsart / Region:	Core, Core+ / Unternehmensimmobilien / Deutschland
Ziel-Ausschüttungsrendite (CoC):	> 5 % p. a.
Ziel-Gesamtrendite (IRR):	> 6 % p. a.
Fremdfinanzierungsgrad:	ca. 30 % (Ziel)
Mindestzeichnung:	Grundsätzlich 5 Mio. EUR
Stimmrecht im Anlageausschuss:	Ab 20 Mio. EUR Zeichnung ¹
Fondslaufzeit:	Unbegrenzt (Objekthaltedauer 10 – 15 Jahre)
Gebühren (Basis):	Ankauf: 1,2 % (Kaufpreis) Verkauf: 0,8 % (Verkaufspreis) Asset Management: 6,5 % (Erträge / Mieten aus Immobilien) Fund Management: 0,4 % (Bruttofondsvermögen) / 0,32 %, wenn die erwirtschaftete Ausschüttungsrendite in einem Fondsgeschäftsjahr unter 4,5 % liegt Performance-Gebühr: 20 % ab 6 % erwirtschaftete Ausschüttungsrendite (Fondsebene) 20 % ab 7 % IRR (Objektverkauf)
Asset Management:	BEOS AG
Property Management:	BEREM Property Management GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Verwahrstelle:	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

¹ mehrere Anleger, die einzeln die Stimmrechtsschwelle nicht erreichen, können einen gemeinsamen Vertreter in den Anlageausschuss entsenden, sofern die von diesem vertretenen Anleger gemeinschaftlich die Stimmrechtsschwelle erreichen

GEPLANTE FONDSSTRUKTUR



07

ANSPRECHPARTNER



IHRE ANSPRECHPARTNER – GEMEINSAM ANS ZIEL



Swiss Life-Gruppe

BEOS AG

Portfolio- & Asset Management, Kompetenzzentrum
Unternehmensimmobilien bei Swiss Life Asset Managers



Swiss Life Asset Managers

Vertrieb, Kapitalverwaltungsgesellschaft &
Research



Jan Plückhahn
Vorstand

T +49 30 28009960
E jan.plueckhahn@beos.net



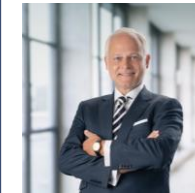
Michael Kapler
Leiter Kapitalmärkte

T +49 30 280099402
E michael.kapler@beos.net



Verena Pickhardt
Head Sales & Marketing

T +49 69 97908118
E verena.pickhardt@swisslife-am.com



Jörg Senftleben
Director Institutional Clients

T +49 221 39900483
E joerg.senftleben@swisslife-am.com



Kerstin Lauerbach
Leiterin Portfoliomanagement
und Asset- & Portfoliocontrolling

T +49 30 28009940
E kerstin.lauerbach@beos.net



Ken Männert
Senior Portfoliomanager

T +49 30 28009935
E ken.maennert@beos.net



Marc Nivelle
Senior Fondsmanager

T +49 69 2648642211
E marc.nivelle@swisslife-am.com



Dr. Andri Eglitis
Research

T +49 69 240031438
E andri.eglitis@swisslife-am.com



08

ANHANG



GEWERBEPARKS

- / Meist für die Vermietung an Unternehmen gezielt geplant und gebaut
- / Mehrere Einzelgebäude als Ensemble
- / Management und Infrastruktur einheitlich organisiert
- / Verfügen über alle Flächentypen (Büroflächenanteil i. d. R. zwischen 20% und 50%)
- / Meist Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit



TRANSFORMATIONSIMMOBILIEN

- / Ungenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften
- / Ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial
- / Industrieller Charme und historisches Image (Red-Brick-Charakter)
- / Häufig innerstädtische Lagen



LAGER- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

- / **Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten und Serviceflächen**
- / **Unterschiedliche Ausbau- und Qualitätsstandards**
- / **Flexible und preisgünstige Flächenarten**
- / **Reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet (etwa durch Nachrüstung von Rampen und Toren)**



PRODUKTIONSIMMOBILIEN

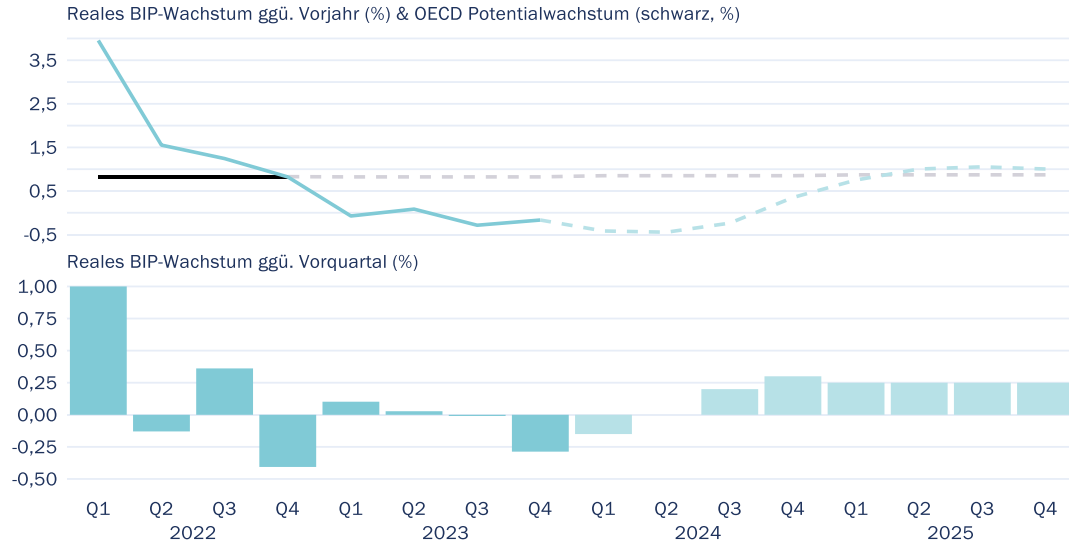
- / **Schwerpunktmäßig einzelne Hallenobjekte mit moderatem Büroanteil**
- / **Geeignet für vielfältige Arten der Fertigung**
- / **Hallenflächen sind prinzipiell auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel verwendbar**



MARKTUMFELD - KONJUNKTURAUSBLICK

INFLATION KEHRT AUF DEN ZIELPFAD DER EZB ZURÜCK

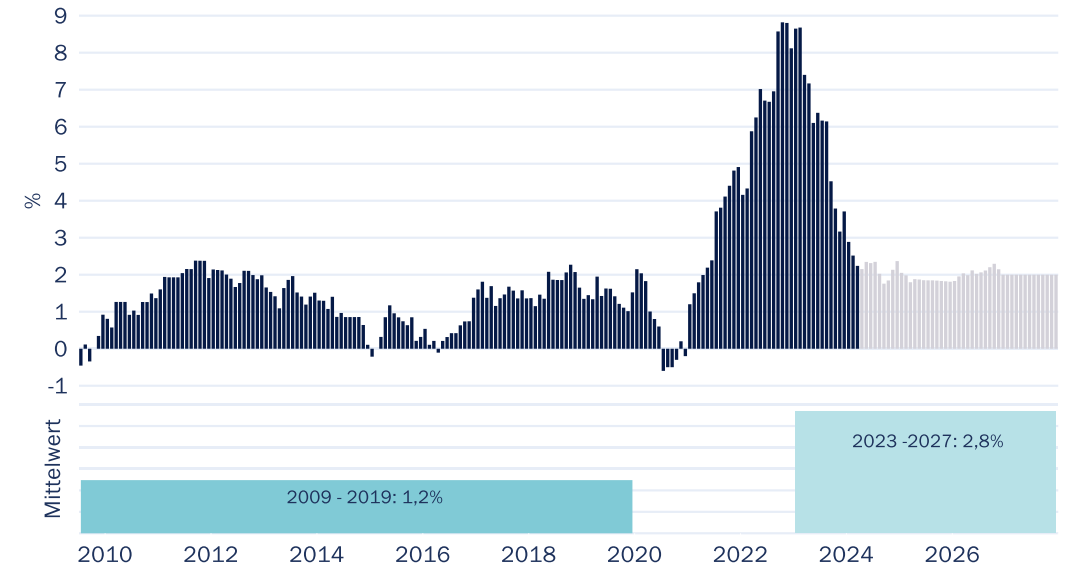
Konjunkturprognose Deutschland



Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers (Stand März 2024)

- / Nach Stagnation im Jahr 2023 dürfte die Wirtschaftsentwicklung auch in der ersten Jahreshälfte 2024 schwach bleiben und im zweiten Halbjahr nur leicht anziehen, da die hohen Zinsen weiterhin Spuren hinterlassen.
- / Als Wachstumstreiber gilt einzig eine leichte Erholung des privaten Konsums aufgrund der wieder steigenden Kaufkraft bei nachlassender Inflation und des immer noch relativ robusten Arbeitsmarkts.
- / Für 2024 prognostiziert Swiss Life Asset Managers ein Nullwachstum des BIP (-0,2 %), ab 2025 sind jährliche Wachstumsraten um 1 % zu erwarten.

Inflationsrate inkl. langfristige Prognose Deutschland



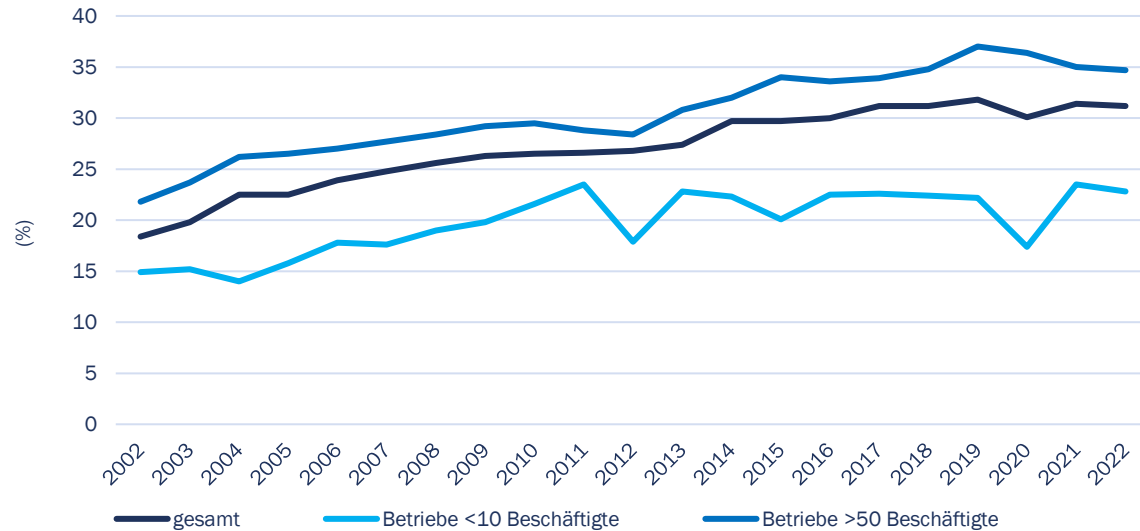
Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers (Stand März 2024)

- / Die Inflation hat sich in Deutschland in ersten Monaten 2024 weiter reduziert (auf 2,2 % im März), getrieben durch Basiseffekte der Energiepreise und abnehmendem Preisdruck bei den Güterpreisen.
- / Im weiteren Jahresverlauf dürfte die Inflation nach Einschätzung von Swiss Life Asset Managers um das Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 % schwanken und im Jahresdurchschnitt 2024 bei 2,2 % liegen.

MITTELSTAND ALS HAUPTMIETER IN UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

RESILIENZ AUCH IN SCHWIERIGEM UMFELD

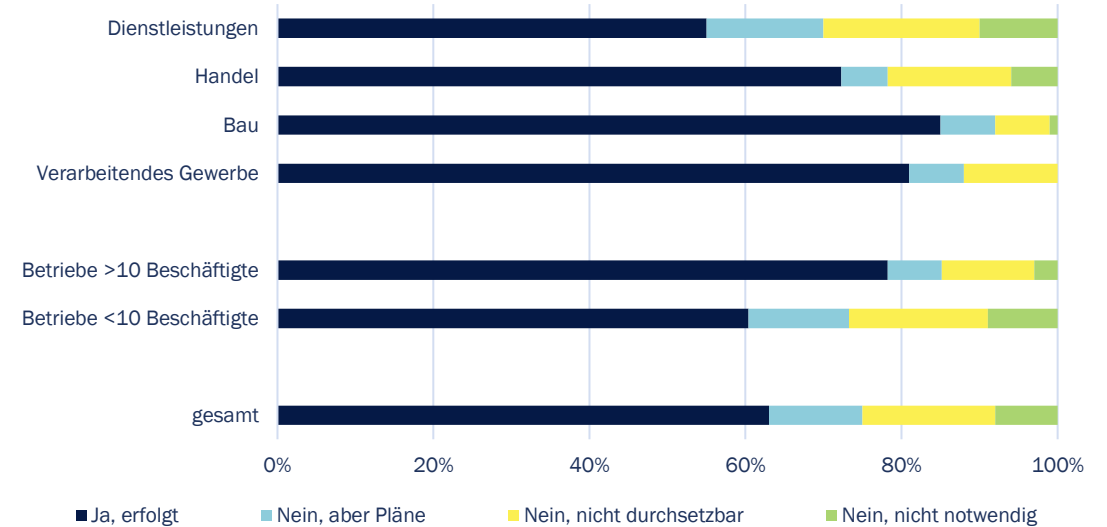
Durchschnittliche Eigenkapitalquoten im Mittelstand



Quelle: KfW-Mittelstandspanel (2023)

- / Der Mittelstand hat seit der Jahrtausendwende hohe Eigenkapitalquoten aufgebaut und damit die Resilienz gegenüber Krisen deutlich gestärkt, aber auch den Zugang zu Fremdkapital verbessert.
- / Vornehmlich größere Betriebe (>10 Beschäftigte) konnten ihre Profitabilität steigern, während sich Kleinbetriebe anfälliger auch für Krisen zeigten.
- / In der Corona-Krise 2020 ging die durchschnittliche Eigenkapitalquote leicht zurück, um im Folgejahr wieder zuzulegen – ein Zeichen für die Stabilität und Anpassungsfähigkeit der mittelständischen Unternehmen, die sich ebenfalls im schwierigen geopolitischen und konjunkturellen Umfeld 2022 zeigte.

Preiserhöhungen angesichts steigender Kosten, 2022



Quelle: KfW-Mittelstandspanel (2023)

- / Die Resilienz der Unternehmen verdeutlichte 2022 die Durchsetzbarkeit von Preiserhöhungen, um die gestiegenen Kosten für Energie, Material und Löhne vollumfänglich oder zumindest in großen Teilen an die Kunden weiterzugeben.
- / Größeren Betrieben, aber generell auch solchen aus den Sektoren des Verarbeitenden Gewerbes oder dem Bau, gelang dies in hohem Maße.
- / Dagegen fehlt es kleinen Unternehmen häufiger an dieser Option, gleiches gilt grundsätzlich für Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich.

AUSZEICHNUNGEN DER BEOS AG



reddot winner 2023

2011, 2019, 2020, 2021, 2023



2013, 2015, 2017, 2019



2020



2015, 2020



IMMOBILIEN ZEITUNG
2017, 2018, 2019, 2020,
2021, 2022, 2023



2017



2018, 2020, 2024



2021



2019



2019, 2020



2020



2019



2020



2021



2024



2024

WIR DENKEN UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN WEITER.

Für Unternehmen und Investoren. Seit 1997.



BEOS

RISIKOHINWEISE

Wie alle Immobilien-Investitionen beinhaltet auch dieses Investmentrisiken, die sich wie folgt zusammenfassen:

- / Immobilientypische Risiken wie beispielsweise Mietausfall, Leerstand und Wertminderung der Gebäude
- / Marktabhängige Wertänderungen, basierend z.B. auf Zinsänderungsrisiko, Länderrisiko, Fremdfinanzierungsrisiko und Konjunkturzyklusrisiken, insbesondere auch Schwankungen der Immobilienmärkte und des Mietpreinsniveaus
- / Spezifische Risiken aus der Konzentration der Investitionsobjekte auf eine Nutzungsart (Unternehmensimmobilien) und damit einer hinsichtlich Nutzungsallokation und Objektbelegenheit beschränkten Risikomischung
- / Konzentration auf einen Standort (Deutschland)
- / Gesetzliche Fristen und das Risiko der Rücknahmeaussetzung aufgrund nicht ausreichender Liquidität können die Rückgabemöglichkeiten einschränken

Diese Aufzählung ist nicht vollständig. Es handelt sich um wesentliche Risiken

RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Dokument wurde von Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Swiss Life“) erstellt. Dieses Dokument ist eine Marketingpräsentation, die nur zu Diskussions- und Informationszwecken dient. Sie ist vertraulich und steht im Eigentum von Swiss Life. Sie darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Swiss Life an eine andere Person als den ursprünglichen Adressaten weitergegeben werden.

Dieses Dokument wurde bei keiner Aufsichtsbehörde (einschließlich der CSSF, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, der Autorité des Marchés Financiers, der Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA) eingereicht oder von dieser genehmigt. Keine Regulierungsbehörde hat die Richtigkeit oder Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen bestätigt. Jeder Adressat dieses Dokuments muss internen und / oder externen Rat einholen, auch von einem Finanz-, Rechts-, Steuer- oder Anlageberater oder einem anderen Spezialisten, um zu überprüfen, ob eine potenzielle Investition seinen Zielen und rechtlichen und steuerlichen Anforderungen entspricht.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, (i) Aktien, Anteile oder andere finanzielle Beteiligungen an Anlagen zu zeichnen oder zu kaufen oder (ii) Wertpapierdienstleistungen zu erbringen. Dieses Dokument wird jedem Empfänger nur zu Informationszwecken übermittelt und stellt keine persönliche Anlageempfehlung dar. Darüber hinaus stellen die in diesem Dokument enthaltenen Informationen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung, Anlageempfehlung oder Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf von Investmentanteilen dar, sondern dienen lediglich als kurze Zusammenfassung der Hauptmerkmale des Investmentfonds. Dieses Dokument behandelt nicht unbedingt jedes wichtige Thema oder jeden Aspekt der Themen, mit denen es sich befasst. Es wurde ohne Rücksicht auf die individuellen finanziellen und sonstigen Umstände der Personen erstellt, die es erhalten. Es wird keine Garantie für die Eignung und Angemessenheit des hier vorgestellten Investmentfonds sowie für die wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen einer Anlage in diesen Investmentfonds und für dessen zukünftige Wertentwicklung übernommen. Anlegern wird empfohlen, vor einer Anlageentscheidung unabhängigen Rat einzuholen. Weder die Swiss Life noch die Swiss Life-Gruppe oder einer ihrer Direktoren, Angestellten, Vertreter und / oder Aktionäre haften für finanzielle Verluste oder Entscheidungen, die getroffen werden auf Grundlage der in diesem Dokument enthaltenen Informationen. Der Erwerb von Investmentanteilen erfolgt ausschließlich auf Basis der jeweils gültigen Verkaufsunterlagen.

Swiss Life hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen

Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder die Swiss Life noch die Swiss Life-Gruppe oder eine andere Person (einschließlich eines der Direktoren der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Für Anleger mit Wohnsitz in Deutschland

Dieses Dokument richtet sich an "professionelle Anleger" und „semi-professionelle Anleger“ im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB jedoch nicht an "Privatkunden" im Sinne von Anhang II der Richtlinie 2014/65 / EU (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) bzw. § 67 des Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument nicht den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen für Informationen für Privatkunden entspricht. Wenn Sie Privatkunde sind und / oder dieses Dokument irrtümlich erhalten haben, löschen oder vernichten Sie es.