

# 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

# SWISS LIFE ASSET MANAGERS - EINE FÜHRENDE EUROPaweITE IMMOBILIENPLATTFORM

## Immobilienübersicht

**INREV** | MEMBER <sup>2</sup> OF INREV

Wir sind ein **führender institutioneller Immobilien Vermögensverwalter in Europa** mit Standorten in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Großbritannien, Norwegen und Dänemark<sup>1</sup>

**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)

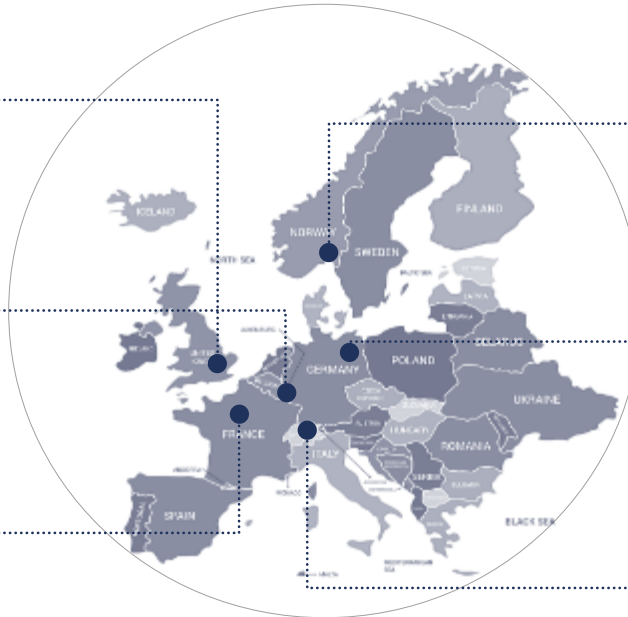
- / ca. 30 Mitarbeitende<sup>3</sup>
- / AuM: 2,0 Mrd. EUR
- / Ausserdem werden folgende Märkte abgedeckt: Irland

### 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

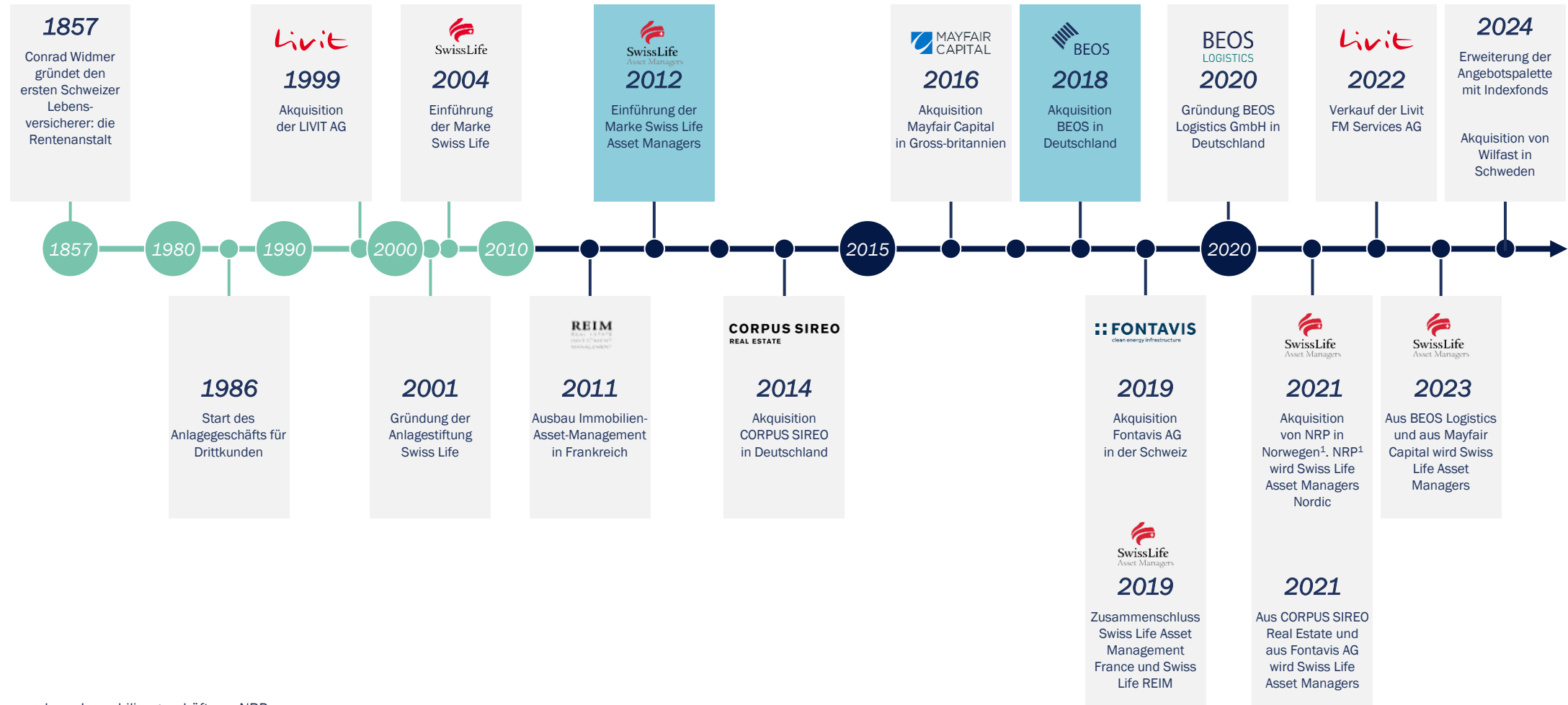
### Schweiz (Zürich)

- / ca. 970 Mitarbeitende<sup>4</sup>
- / AuM: 47,1 Mrd. EUR
- / AuA: 18,6 Mrd. EUR

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

<sup>3</sup> Alle Mitarbeiterzahlen sind auf FTE Basis; <sup>4</sup> 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



<sup>1</sup> Betrifft das erworbene Immobiliengeschäft von NRP

# 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)

# BEOS AG IN ZAHLEN<sup>1</sup>

**169** Objekte

werden vom BEOS-Team verwaltet.

**7,59** EUR/m<sup>2</sup>

Ø-Miete für gemischt genutzte Flächen.

**2,6** Mrd. EUR

realisierte Projektentwicklungen seit 2002.

**4,4** Mio. m<sup>2</sup>

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** m<sup>2</sup>

Fläche wurde 2023 im Durchschnitt pro Arbeitstag neu vermietet

**6** der BEOS-Fonds

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

<sup>1</sup> Daten per 31.12.2023



## 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

## 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

**GEMEINSCHAFT**

**SOZIALER NUTZEN**

**INTERAKTION**

**BEOSPHERE**

**ZUSAMMEN GESTALTEN**

**BEDARFSORIENTIERT**

**TECHNOLOGIE**

# FALLSTUDIE – AKTIVES ASSET MANAGEMENT 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 <sup>2</sup> / Monat	Nettoanfangsrendite in %	Immobilienwert in Mio. EUR
<b>Entwicklungsphase 2007</b>	36,5 / 40,7	<b>4,0</b>	<b>3,33</b>	9,3 %	<b>36,5</b>
<b>Core / Coreplus-Phase 2012</b>	129,5 / 140,0	<b>10,2</b>	<b>8,20</b>	6,9 %	<b>135,3</b>
<b>12/2023</b>	170,0	<b>14,3</b>	<b>11,10</b>	7,9 %	<b>204,8</b>

/ **Sale & Leaseback mit 5 Jahren Laufzeit über 100.000 m<sup>2</sup> 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

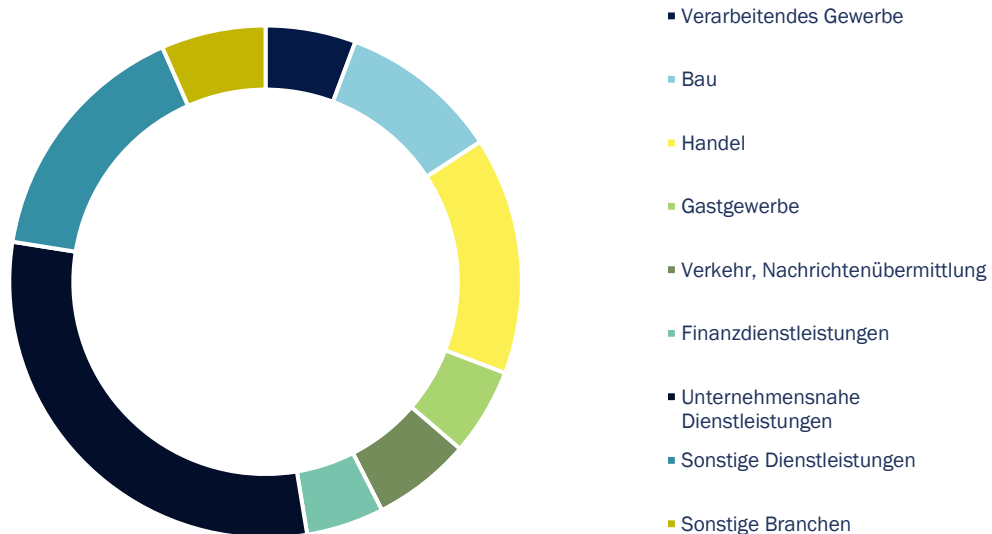
/ **Erhöhung der Mieterzahl von 1 (2007) auf ca. 80 Mieter (2023)**

/ Trotz eines hohen Wertes von 205 Mio. EUR liegt der Wert pro Quadratmeter "nur" bei rund 1.910 EUR/m<sup>2</sup>. Darüber hinaus liegt dieser Wert unter den Kosten für die Wiederherstellung!

# GRUNDLAGEN DES SEKTORS UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

## BREITE NUTZERSTRUKTUR FÜR GEMISCHT GENUTZTE GEWERBEIMMOBILIEN

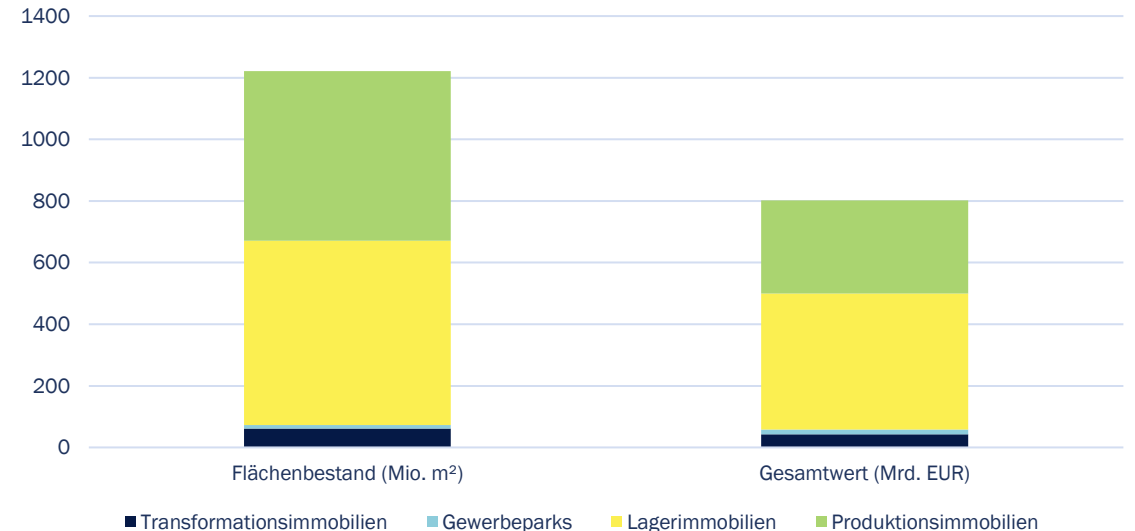
### Branchenaufteilung des Mittelstands



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.

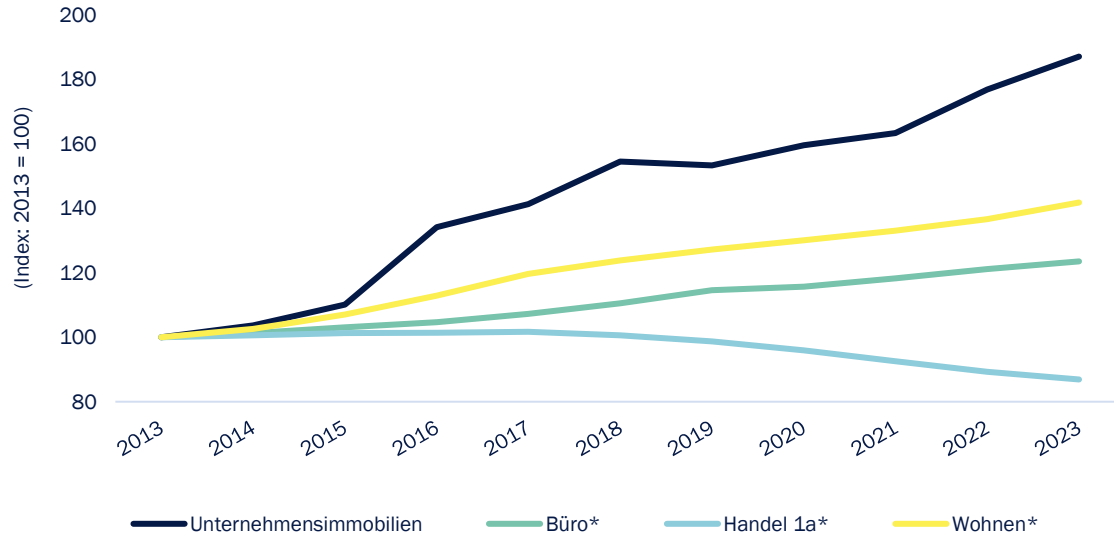




# INVESTMENTMARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

## STRUKTURBRUCH? ETABLIERTE SEKTOREN VERLIEREN AN ATTRAKTIVITÄT

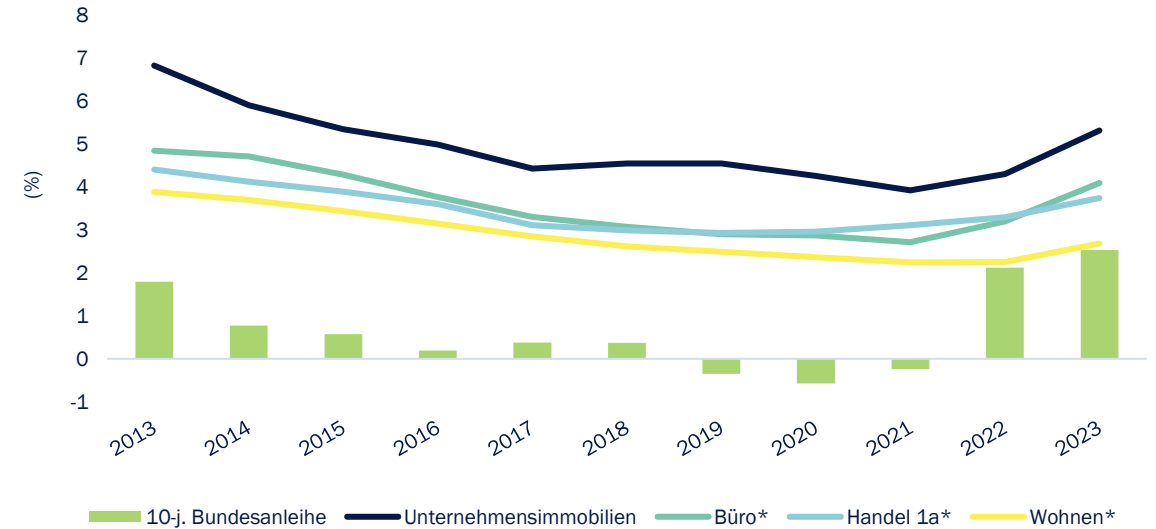
### Durchschnittsmieten im Vergleich der Sektoren



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.

# ZUSAMMENFASSUNG

## REPRICING BIETET OPPORTUNITÄTEN

- / Erstmals ist der Unternehmensimmobilien- und Logistiksektor nach Transaktionsvolumen in 2023 die größte Assetklasse in Deutschland (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.**

# 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 Werthebungspotenziale 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
- / Wachstumsregionen<sup>1</sup> 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 Team, 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 Purchase<sup>2</sup> möglich
- / Kein Erwerb von Projektentwicklungen, jedoch Objekte mit Nachverdichtungspotenzialen möglich
- / Marktnähe und lokales Netzwerk über 6 BEOS-Standorte in Deutschland mit > 250 Mitarbeitenden

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

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

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

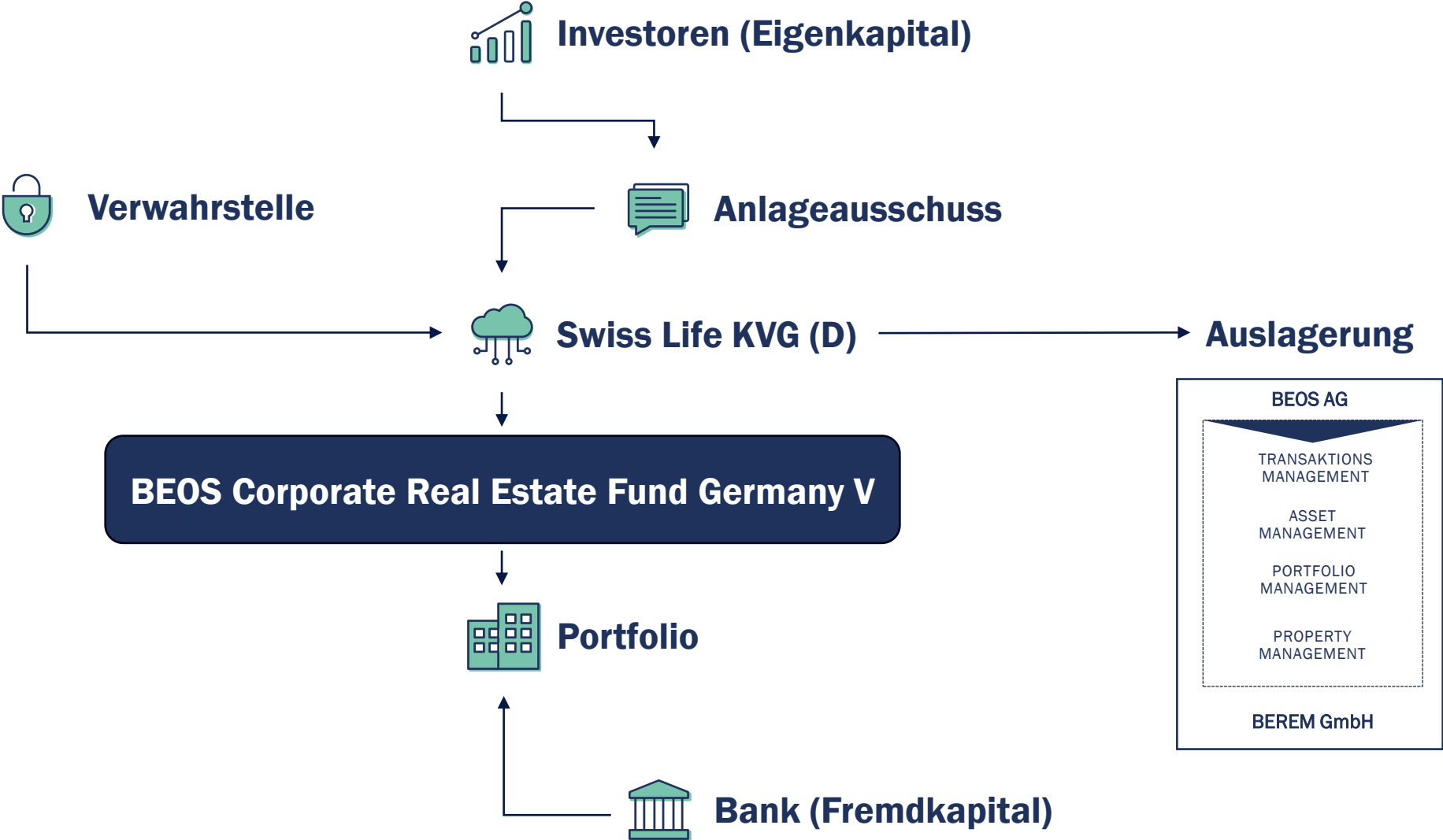
<sup>1</sup> Daten per 31.12.2023

# FONDSPROFIL

<b>Fondsname:</b>	BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V
<b>Struktur:</b>	Offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und Investitionsschwerpunkt Immobilien nach KAGB
<b>Auflage:</b>	Q4 2024 (geplant)
<b>SFDR-Klassifizierung:</b>	Art. 8
<b>Risikoklasse / Nutzungsart / Region:</b>	Core, Core+ / Unternehmensimmobilien / Deutschland
<b>Ziel-Ausschüttungsrendite (CoC):</b>	> 5 % p. a.
<b>Ziel-Gesamtrendite (IRR):</b>	> 6 % p. a.
<b>Fremdfinanzierungsgrad:</b>	ca. 30 % (Ziel)
<b>Mindestzeichnung:</b>	Grundsätzlich 5 Mio. EUR
<b>Stimmrecht im Anlageausschuss:</b>	Ab 20 Mio. EUR Zeichnung <sup>1</sup>
<b>Fondslaufzeit:</b>	Unbegrenzt (Objekthaltedauer 10 – 15 Jahre)
<b>Gebühren (Basis):</b>	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)
<b>Asset Management:</b>	BEOS AG
<b>Property Management:</b>	BEREM Property Management GmbH
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft:</b>	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
<b>Verwahrstelle:</b>	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

<sup>1</sup> 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



# 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



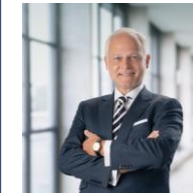
**Michael Kapler**  
Leiter Kapitalmärkte

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



# 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.