

# BEOS CORPORATE REAL ESTATE FUND GERMANY V

Fondspräsentation, Oktober 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



Angestrebte, durchschnittliche Ausschüttungsrendite von größer 5 % p. a. bietet attraktiven Spread zum risikofreien Zins



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“, Gründungsmitglied in der „Initiative Unternehmensimmobilien“



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 <sup>2</sup> OF INREV

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

**112,7 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 1.900 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)

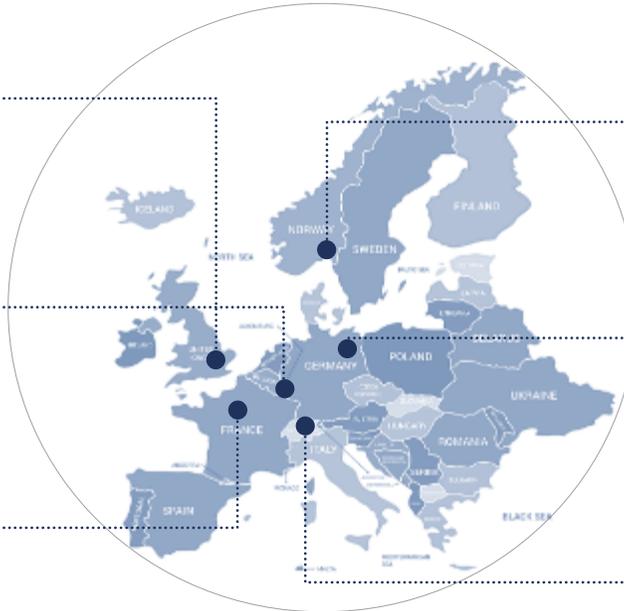
- / ca. 30 Mitarbeitende<sup>3</sup>
- / AuM: 2,1 Mrd. EUR
- / Ausserdem werden folgende Märkte abgedeckt: Irland

### Luxemburg

- / ca. 90 Mitarbeitende
- / Fondsverwaltung

### West- und Südeuropa (Paris)

- / ca. 180 Mitarbeitende
- / AuM: 20,0 Mrd. EUR
- / Ausserdem werden folgende Märkte abgedeckt: Luxemburg, Belgien, Portugal, Spanien, Italien



### Nordeuropa (Oslo & Kopenhagen)

- / ca. 60 Mitarbeitende
- / AuM: 2,1 Mrd. EUR
- / AuA: 1,2 Mrd. EUR
- / Ausserdem werden folgende Märkte abgedeckt: Schweden, Finnland, Dänemark

### Mittel- und Osteuropa (Frankfurt/Berlin)

- / ca. 580 Mitarbeitende
- / AuM: 21,3 Mrd. EUR
- / AuA: 2,4 Mrd. EUR
- / Ausserdem werden folgende Märkte abgedeckt: Österreich, CEE-Staaten, Niederlande

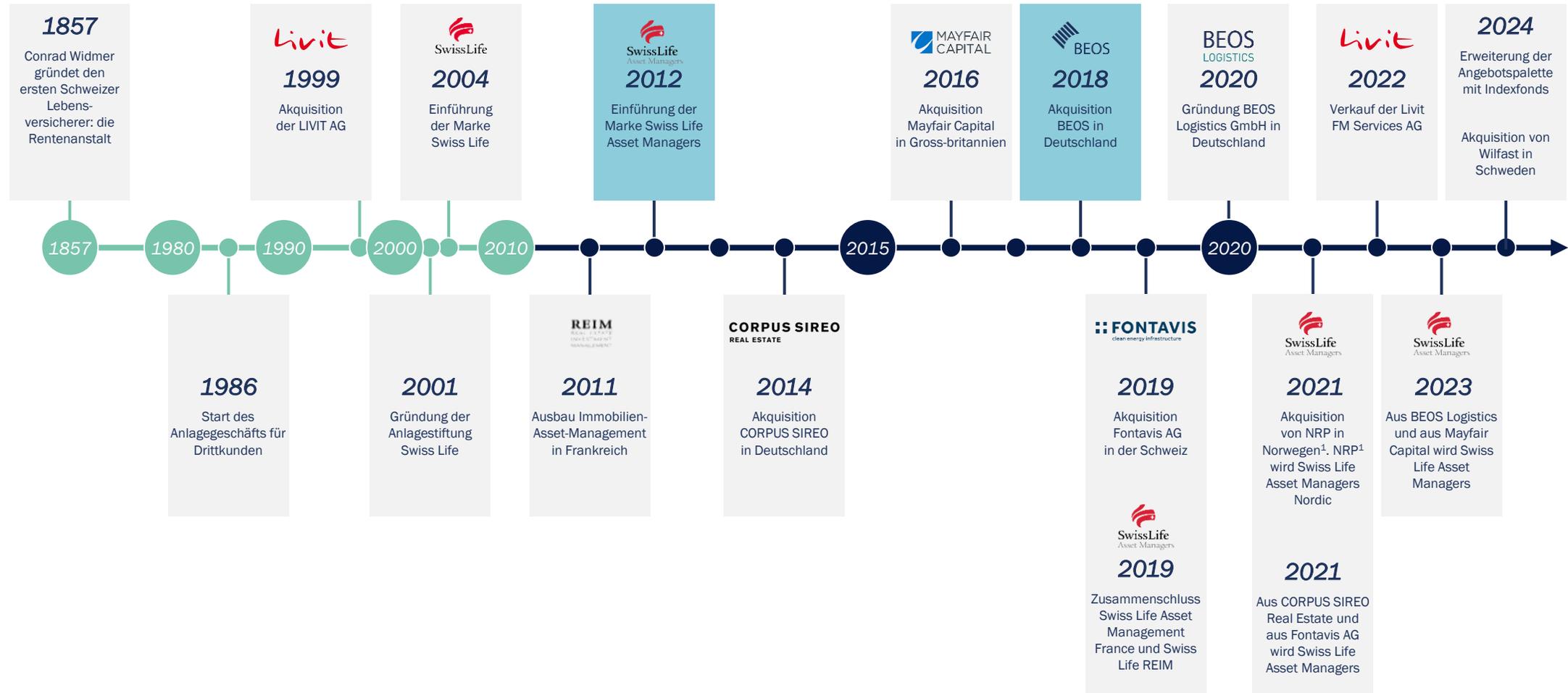
### Schweiz (Zürich)

- / ca. 980 Mitarbeitende<sup>4</sup>
- / AuM: 45,6 Mrd. EUR
- / AuA: 18,0 Mrd. EUR

Daten per 30.06.2024; <sup>1</sup> INREV Fund Manager Survey 2024 (AuM per 31.12.2023); 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

# 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 30.06.2024

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

**168** Objekte

werden vom BEOS-Team verwaltet.

**7,72** EUR/m<sup>2</sup>

Ø-Miete für gemischt genutzte Flächen.

**2,7** Mrd. EUR

realisierte Projektentwicklungen seit 2002.

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

vermietbare Fläche im Management.

**1.725** Mieter

aus unterschiedlichsten Branchen bilden eine breit diversifizierte Mieterbasis.

**80%** aller Mieter

im BEOS-Portfolio verlängern ihre Verträge.

**1:2,2** Objekte

Verhältnis Asset Manager zu Objekten.

Ca. **800** m<sup>2</sup>

Mietfläche wurde 2024 im Durchschnitt pro Arbeitstag neu vermietet

**60%** der Immobilien

befinden sich an den Top-7-Standorten in Deutschland.

<sup>1</sup> Daten per 30.06.2024

# LEISTUNGEN UND STANDORTE DER BEOS AG



**Projektentwicklung**



**Asset Management**



**Corporate Solutions**



**Portfolio Management**



**Property Management**



**Sale-and-lease-back**



**Hamburg**



**Köln**



**Frankfurt a. M.**



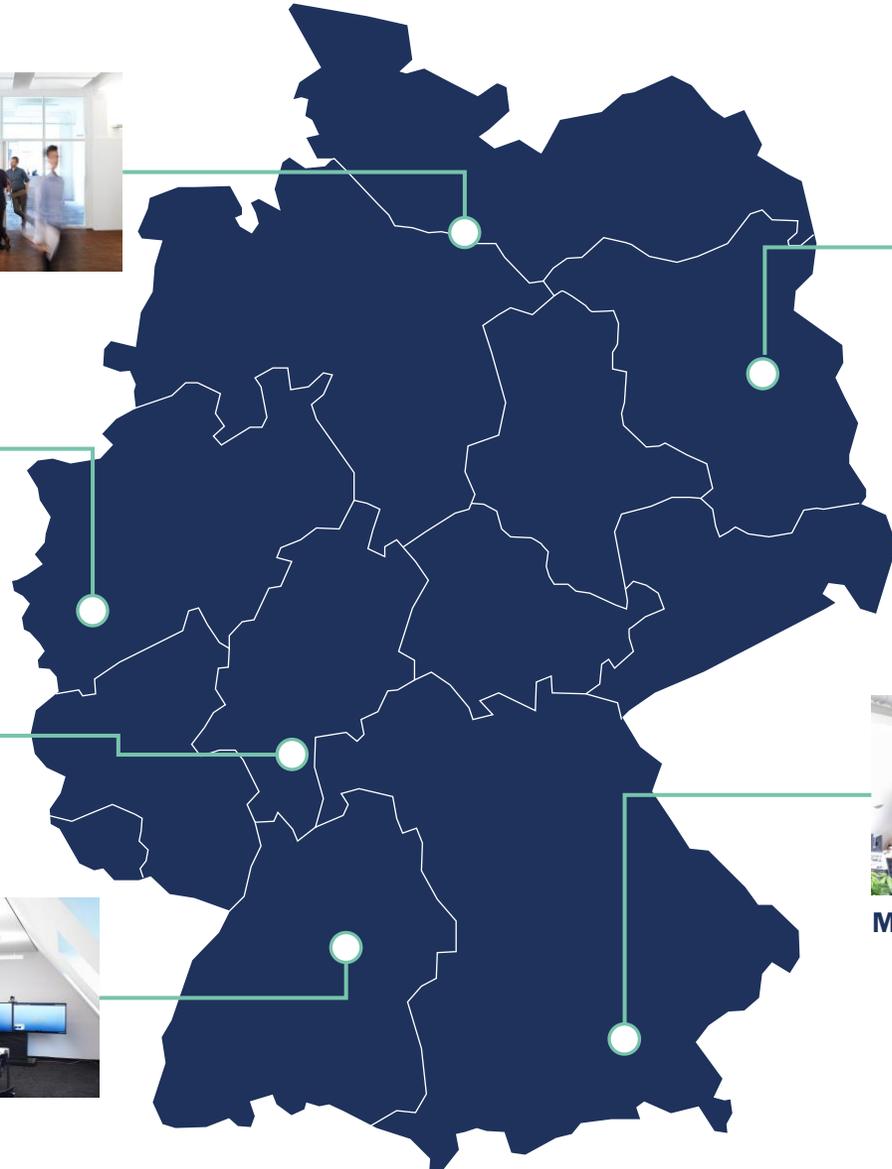
**Stuttgart**



**Berlin (Hauptsitz)**

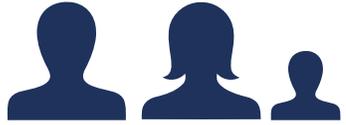


**München**



# WERTBASIERTER INVESTITIONSANSATZ

## AKTIVES ASSET MANAGEMENT MADE BY BEOS



Mieter im  
Mittelpunkt

2,2

Projekte pro  
Asset Manager

Wert bei  
Ankauf

Erst  
Mietverträge  
abschließen,  
dann in Ausbau  
investieren

Flächen  
transformieren,  
Nutzungsarten  
ändern

ESG-  
Maßnahmen

Leerstand  
reduzieren

Nach-  
verdichtung  
realisieren

Betriebskosten  
reduzieren

Mieten auf  
Marktniveau  
heben

BEOS  
Immobilie

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 <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 / Core+ 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>	6,6 %	<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 2007 auf ca. 205 Mio. EUR im Jahr 2023 (+ rd. 460 %)

/ **Miete seit 2007 von ca. 4 Mio. EUR auf 14 Mio. EUR gestiegen (+ ca. 250 %)**

/ Seit der Akquisition durch unsere Kernfonds in 2012 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!

# 03

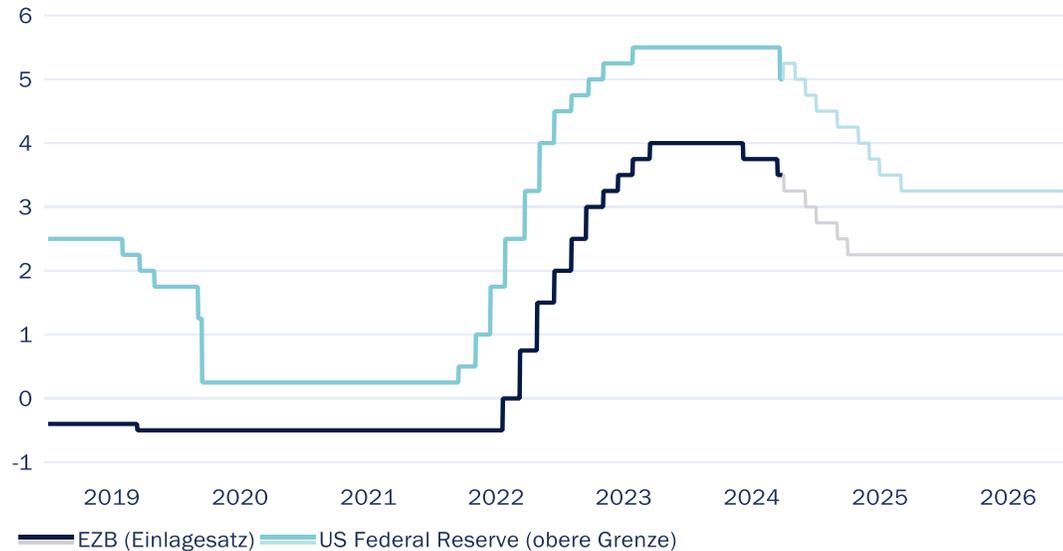
## MARKTÜBERBLICK



# MARKTUMFELD – ZINSAUSBLICK

## RAUM FÜR ZINSENKUNGEN, ABER ANLEIHERENDITEN BLEIBEN ERHÖHT

### Leitzinsen der Zentralbanken



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

- / Die Inflation hat sich in Deutschland im Jahresverlauf 2024 weiter verringert (im September auf 1,6 %) und dürfte bis Jahresende um das EZB-Ziel von 2,0 % schwanken.
- / Tiefere Inflation und schwaches Wachstum bildeten die Grundlage für erste Zinssenkungen durch die EZB im Juni und September 2024.
- / Swiss Life Asset Managers rechnet damit, dass die EZB den Einlagesatz bis Jahresende 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.
- / Allerdings hat das Risiko einer deutlich schwächeren Nachfrage und damit auch einer tieferen Inflation insbesondere in Deutschland zugenommen.

### Rendite einer Bundesanleihe mit Laufzeit 10 Jahre



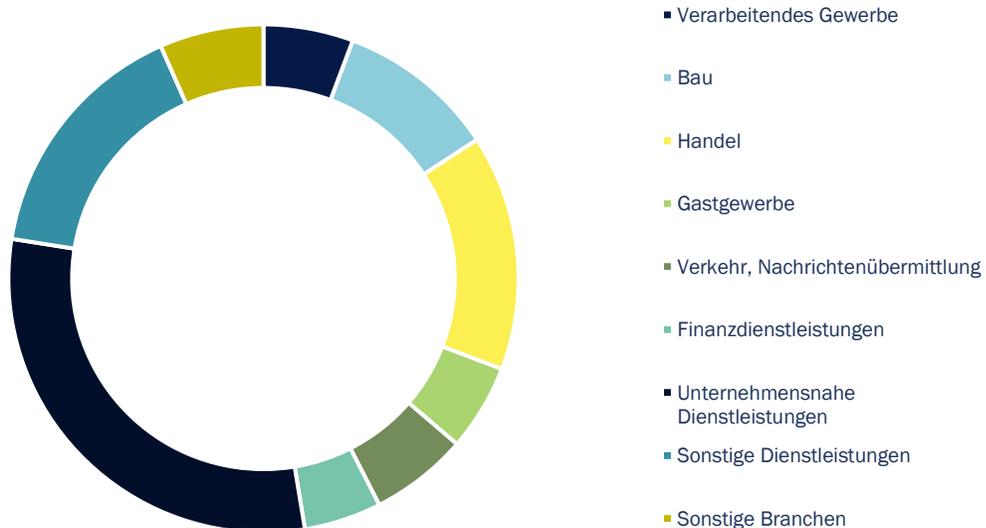
Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers (Stand September 2024)

- / Die Renditen 10-jähriger Bundesanleihen haben seit Jahresmitte 2024 im Zuge bzw. in Erwartung von Leitzinssenkungen spürbar 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

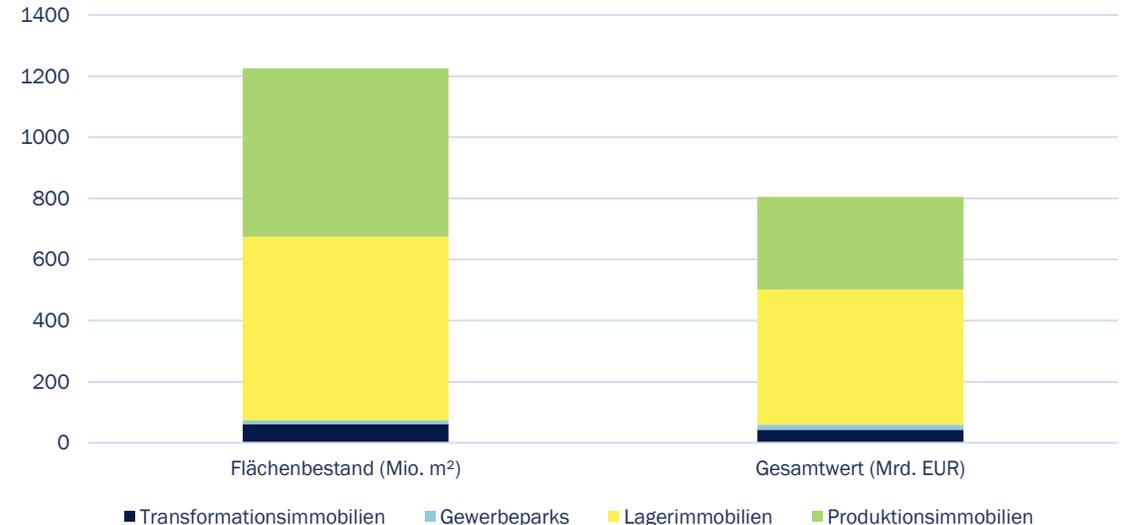
### Branchenaufteilung des Mittelstands



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 H1 2024)

- / 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.

### / **Neuordnung globaler Lieferketten**

- / 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**

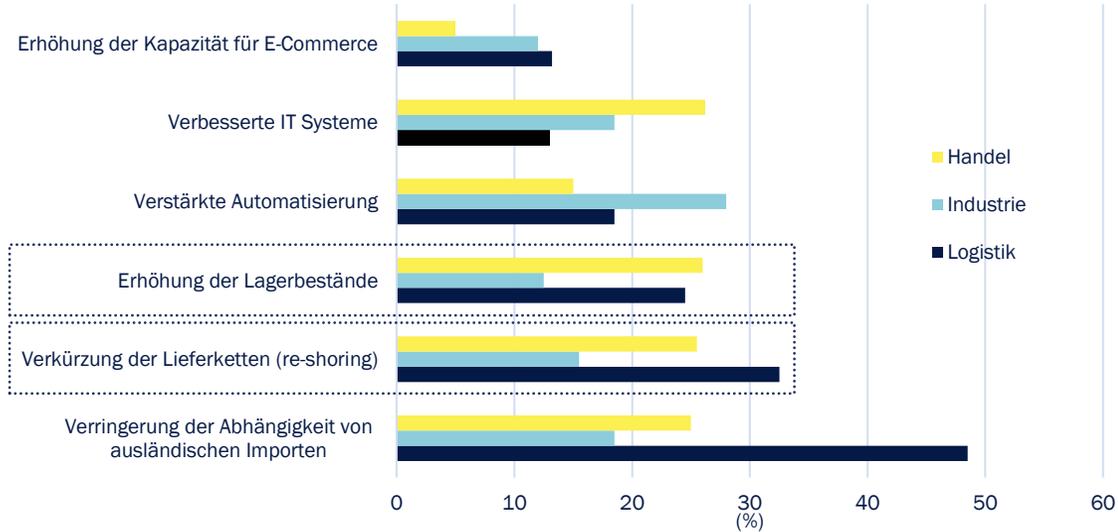
- / Das Wachstum der Life-Science-Branche steigert in Metropolen mit hohen Wissenschafts- und Forschungskapazitäten den Bedarf an adäquaten, technisch spezialisierten Immobilien.



# FUNDAMENTALE TREIBER FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

## STÄRKUNG DER LIEFERKETTEN & WACHSTUMSTREIBER ONLINEHANDEL

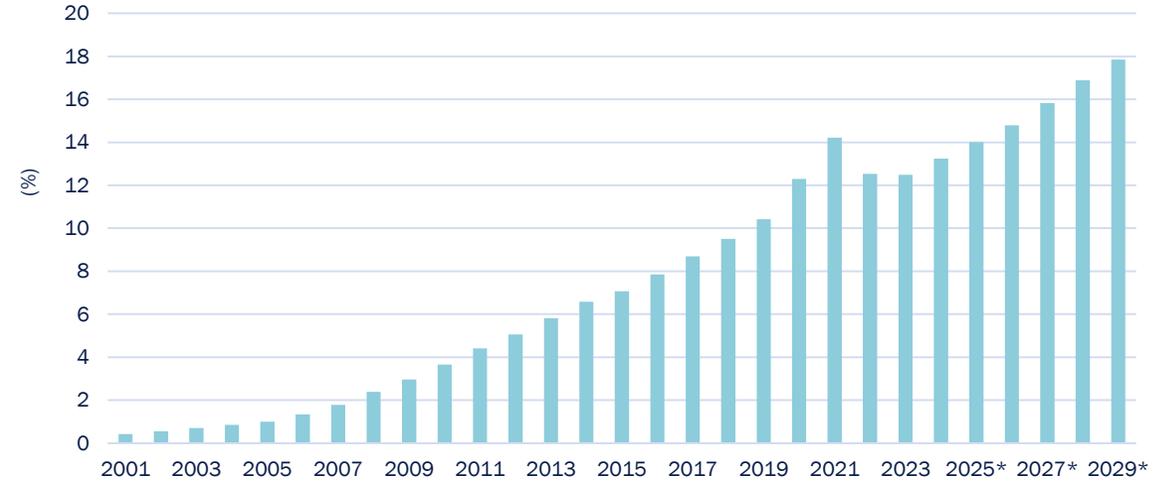
### Geplante Maßnahmen zur Steigerung der Resilienz



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



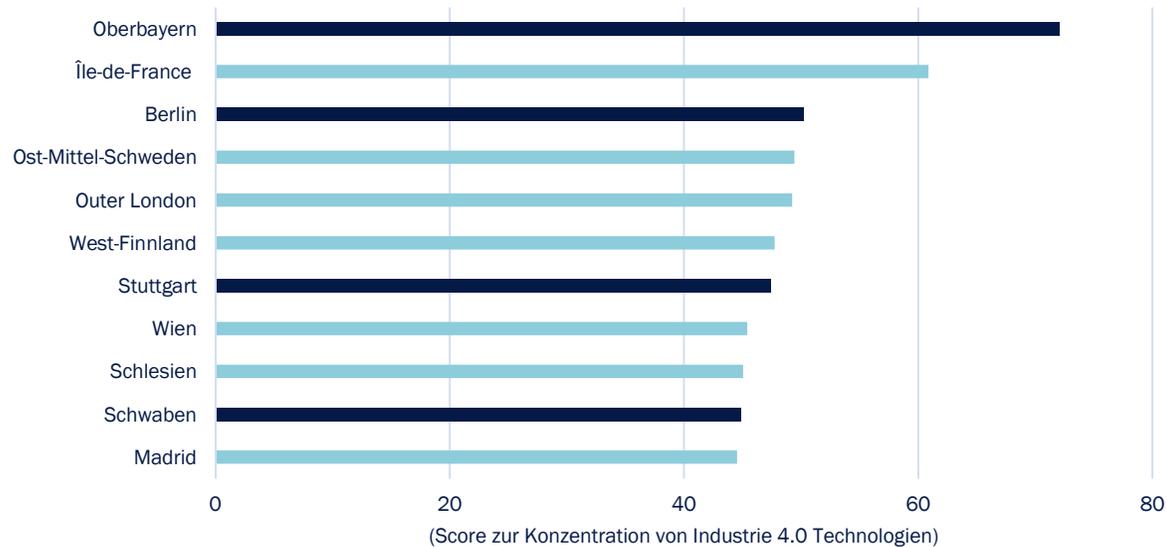
Quelle: PMA (Stand Oktober 2024) \*Prognose

- / 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 erwarten Marktanalysen eine Rückkehr auf den Wachstumspfad.
- / In Q2 2024 stieg der Onlinehandel mit Waren in Deutschland nach 8 Quartalen erstmals wieder leicht an (+0,2 %).

# FUNDAMENTALE TREIBER FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

## BEDARF MODERNER FLÄCHEN DURCH HIGHTECH-INDUSTRIEN

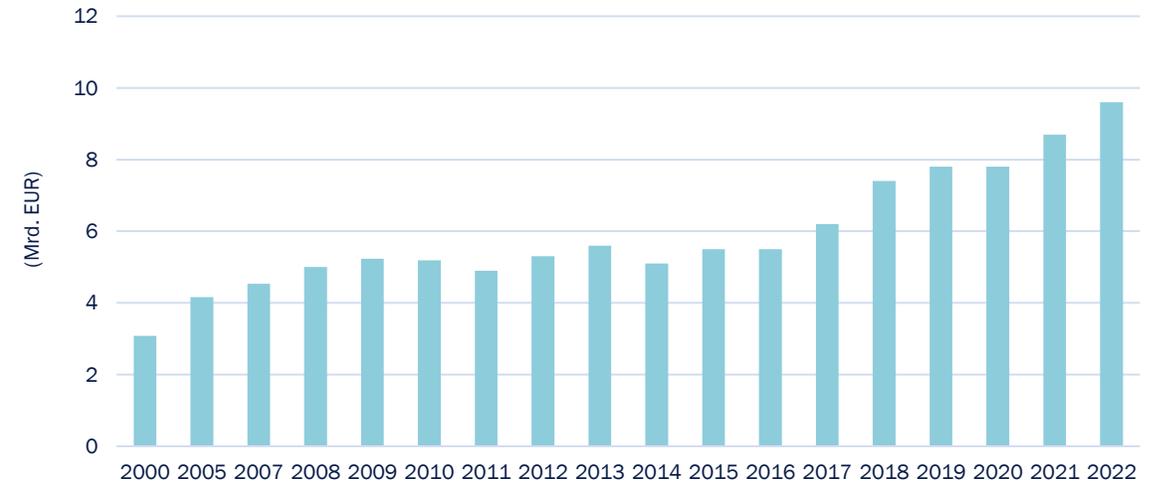
### Europas Top-Regionen für Industrie 4.0



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



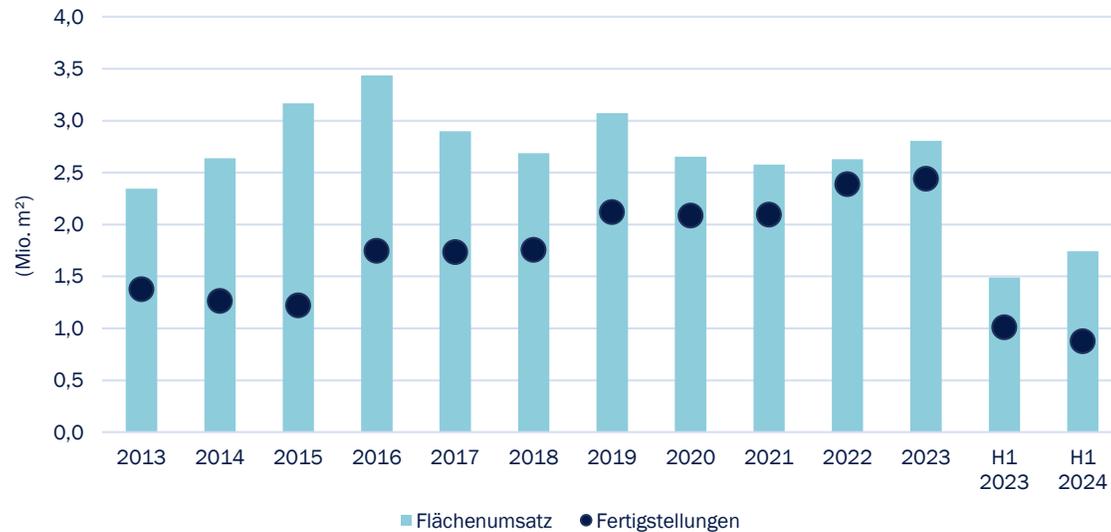
Quelle: vfa Verband Forschender Arzneimittelhersteller (Angaben nur für die Verbandsmitglieder)

- / 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

## ROBUSTER FLÄCHENUMSATZ AUCH IN VOLATILEN MARKTPHASEN

### Flächenumsatz und Fertigstellungen in Deutschland



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H1 2024)

- / 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, wobei sich die zweite Jahreshälfte konjunkturbedingt gedämpfter zeigte.
- / Im ersten Halbjahr 2024 zog der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahreszeit um ca. 17 % an.
- / Stärkstes Segment waren –wie im Vorjahr– Vermietungen in Produktionsimmobilien (ca. 60 % Marktanteil). Auffällig war in den ersten Monaten 2024 der Trend zu mittleren Vertragslaufzeiten zwischen 3 und 5 Jahren.
- / Der Mangel an modernen Flächen bleibt wesentliches Merkmal des Marktes.

### Spitzenmieten nach Segmenten



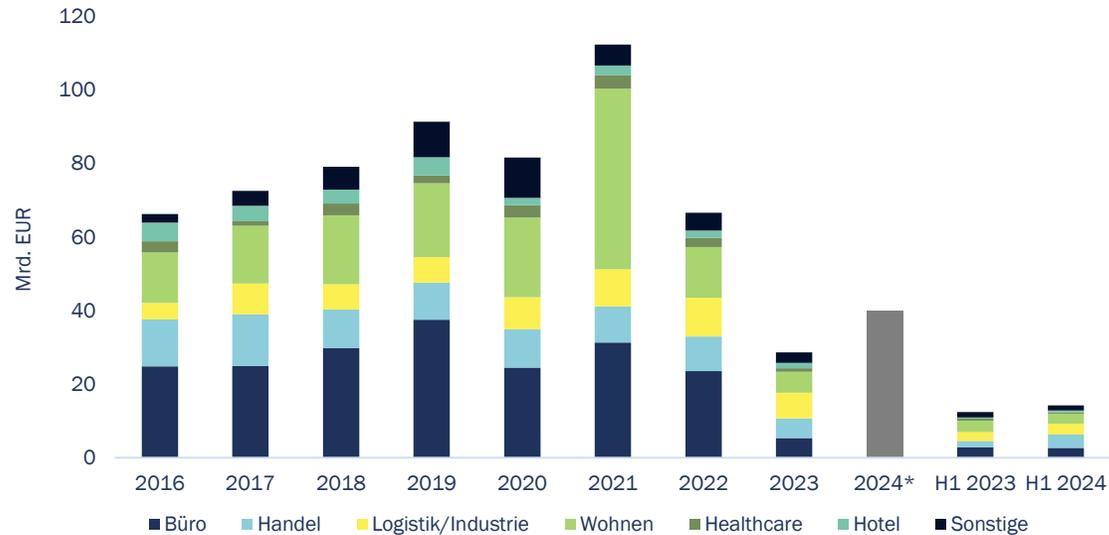
Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H1 2024)

- / 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.
- / Im ersten Halbjahr 2024 liefen die Spitzenmieten seitwärts mit leichtem Aufwärtstrend bei Lagerflächen.
- / 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 DEUTSCHLAND

## BEGINNENDE MARKTBELEBUNG IM ERSTEN HALBJAHR 2024

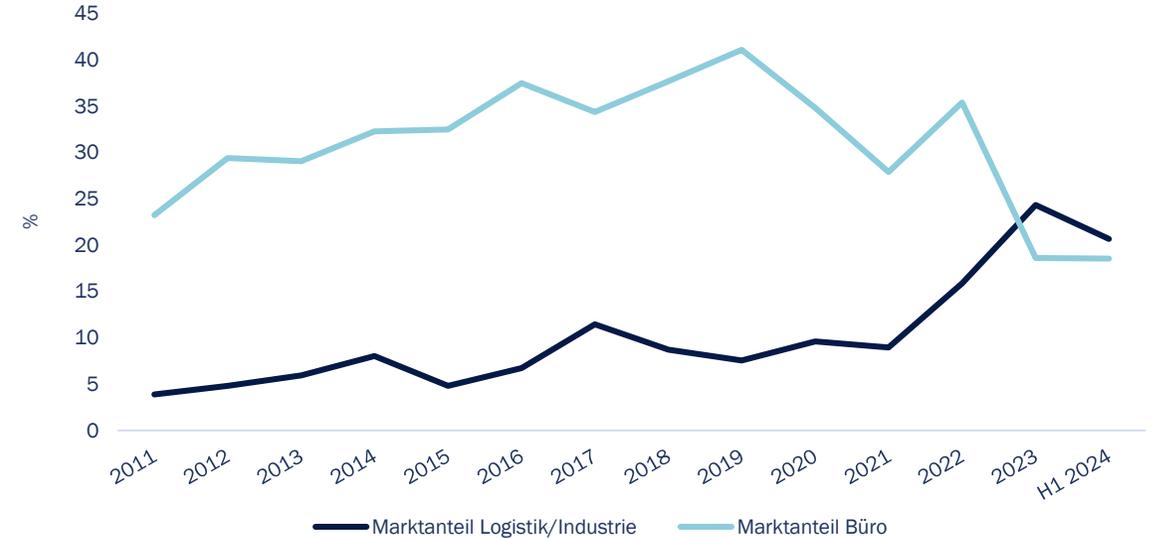
### Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt



Quelle: CBRE, JLL, Colliers, PMA, Swiss Life Asset Managers (Prognose) \*Prognose

- / Investitionsbereitschaft kehrt zurück: Es zeigt sich steigende Evidenz einer Marktbelebung:
  - Das Transaktionsvolumen für H1 2024 lag mit ca. 14,2 Mrd. EUR (lt. CBRE) rund 15 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums.
  - Die „Breite“ der Anleger hat zugenommen, auch wenn Family Offices / private Investoren weiterhin überdurchschnittliche Bedeutung haben.
  - Mehr und mehr Investoren treffen Transaktionsvorbereitungen, wobei besonders ausländische Player die Marktkorrektur als Chance sehen
  - Die Zahl der Transaktionen >100 Mio. EUR nimmt zu: JLL berichtet für H1 2024 31 Deals in dieser Kategorie gegenüber 23 im Vorjahreszeitraum.

### Marktanteil Logistik/Industrie am Transaktionsvolumen



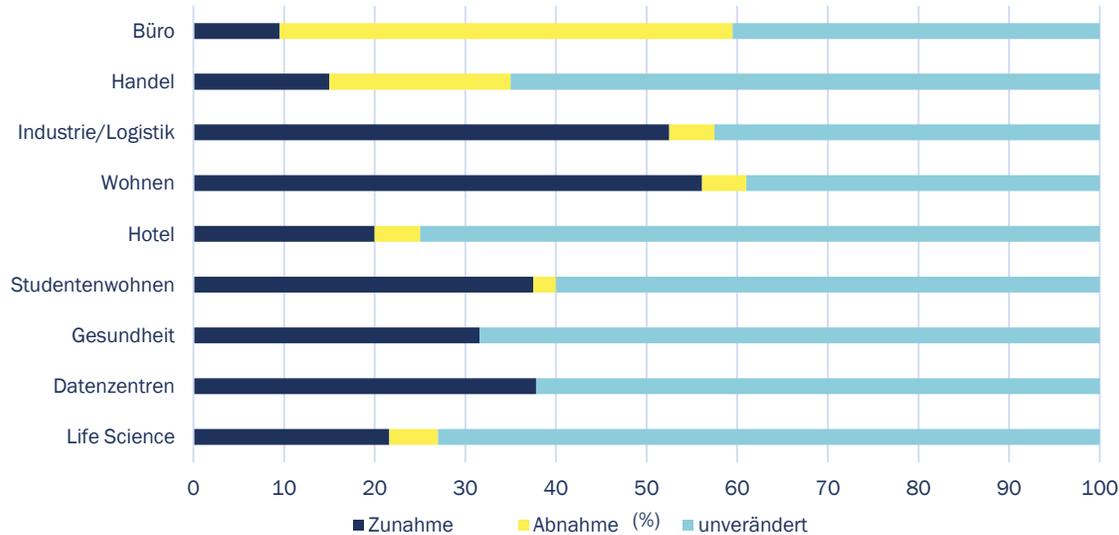
Quelle: CBRE, JLL, Colliers, PMA

- / Der Sektor Logistik/Industrie steigerte über die letzten Jahre kontinuierlich seinen Marktanteil und war 2023 der Sektor mit dem größten Transaktionsvolumen. Hier spiegelt sich die Resilienz des Sektors verstärkt in der Wahrnehmung der Investoren wider. Auch im Jahr 2024 zeigt der Sektor Logistik/Industrie eine dominierende Position am Investmentmarkt.
- / Angesichts aufkommender Marktbelebung, Transaktionsvorbereitungen weiterer Investoren und der Aussicht auf weitere Zinssenkungen verfestigt sich die Prognose für ein Investmentvolumen von 35-40 Mrd. EUR bis Jahresende.

# INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## PRÄFERENZEN DER INVESTOREN

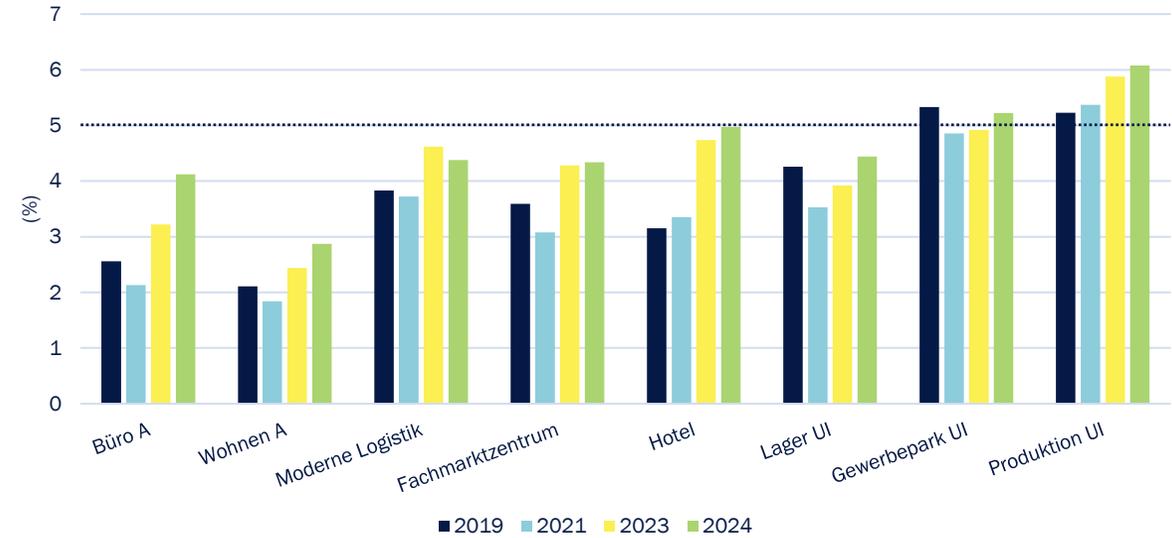
### Änderung der Sektorgewichtung internationaler institutioneller Investoren



Quelle: IPE (Juni 2024, Befragung internationaler Versicherungen & Pensionskassen)

- / Die Verteilung des Transaktionsvolumens in H1 2024 drückt zu großen Teilen die Präferenzen der Investoren für einzelne Sektoren aus, die sich aus den fundamentalen Treibern ergeben.
- / In einer aktuellen Umfrage der Medienplattform IPE Real Assets unter internationalen Versicherungen und Pensionskassen zeichnen sich folgende Re-Allokationen ab:
  - Logistik- und Industrieimmobilien wollen über 50 % der Investoren aufstocken.
  - Der Sektor „Living“ (inkl. Modernes Wohnen) zeigt ähnlich hohe Zuwachsraten.
  - Der Bürosektor soll stark an Gewicht verlieren: Die Hälfte der Investoren plant eine Reduktion.
- / Die Präferenzen der Investoren zeigen sich zunehmend in den Transaktionsvolumen. Dies gilt insbesondere für den Sektor Logistik/Industrie.

### Kalkulierter IRR von Core-Immobilien



Quelle: bulwiengesa (Die 5%-Studie 2024)

- / Die Verschiebung der Präferenzen sind anhand der fundamentalen Treiber gut begründet, spiegeln damit einhergehend die Performanceerwartungen wider.
- / Beispielhaft unterstreichen Prognosen des Analysehauses bulwiengesa anhand eines kalkulatorischen IRR über die nächsten 10 Jahre die Tendenz von den klassischen Sektoren Büro und Handel hin zu Logistik und Industrie:
  - Für Segmente von Unternehmensimmobilien (Lager, Gewerbetpark, Produktion) werden überdurchschnittliche IRR erwartet.
  - Für diese Segmente (wie für den breiten Markt) werden nach der Bodenbildung bei den Transaktionspreisen höhere IRR berechnet als in den zwei vorhergehenden Jahren.
- / Die Performanceerwartungen von Unternehmensimmobilien fielen zu allen Marktphasen der letzten Jahre deutlich höher aus als für die übrigen Sektoren.

# INVESTMENTMARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

## MARKTKORREKTUR FÜHRT ZU ATTRAKTIVEN RENDITENIVEAUS

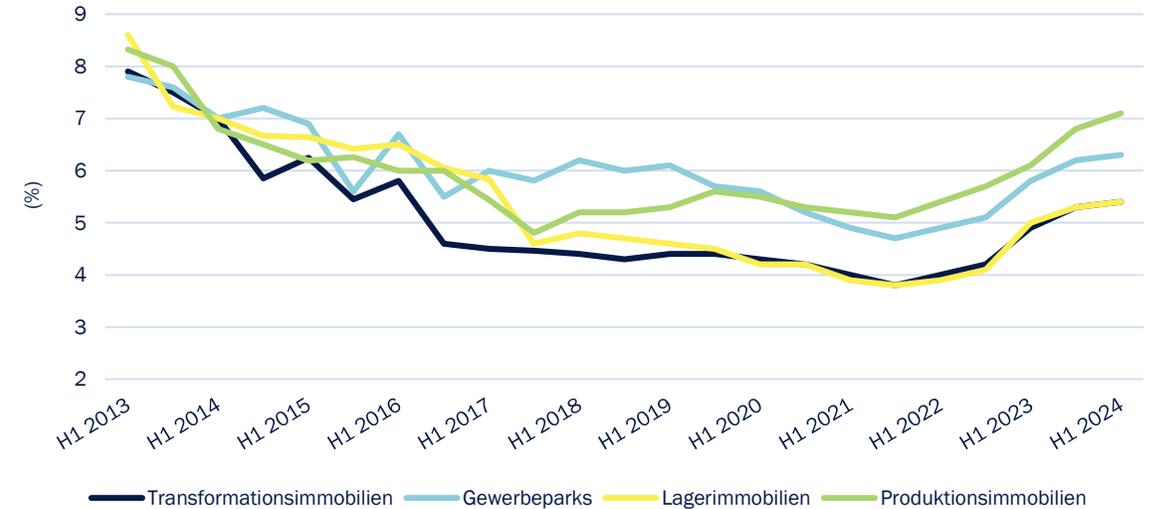
### Transaktionsvolumen Unternehmensimmobilien



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H1 2024)

- / Seit der Zinswende drückt sich die allgemeine Zurückhaltung der Investoren auch im Sektor Unternehmensimmobilien in rückläufigen Transaktionsvolumen aus. Nach 2022 ging das Volumen 2023 im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich zurück (ca. -40 %).
- / Das erste Halbjahr 2024 zeigte sich differenziert: Einerseits ist Interesse für und Wettbewerb um moderne Gewerbeobjekte vorhanden, andererseits blieb das Transaktionsvolumen mit ca. 750 Mio. EUR rund 20 % unter dem Niveau des Vorjahres. Ein wichtiger Grund war der Mangel an hochwertigem Produkt auf der Angebotsseite.
- / Aktuelle Marktbeobachtungen und Transaktionsvorbereitungen deuten auf einen Anstieg des Transaktionsvolumens in den kommenden Quartalen hin.

### Spitzenrenditen (brutto) nach Objektkategorien



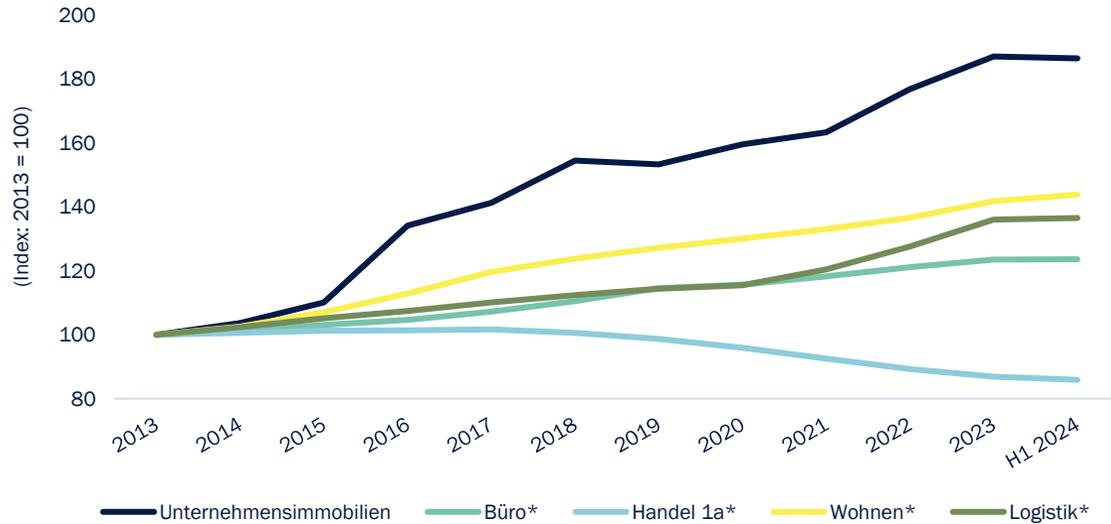
Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H1 2024)

- / 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 Mitte 2024 sind die Renditen, dem Trend am Gesamtmarkt folgend, im Schnitt um ca. 170 Basispunkte gestiegen..
- / Für das erste Halbjahr 2024 zeigen Marktdaten eine deutliche Abschwächung des Renditeanstiegs. Erfahrungen aus eigenen Transaktionen zeigen eine Festigung der Renditeniveaus und deutlich gestiegenen Wettbewerb in Bieterprozessen.

# UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IM VERGLEICH DER SEKTOREN

## STRUKTURBRUCH? ETABLIERTE SEKTOREN VERLIEREN AN ATTRAKTIVITÄT

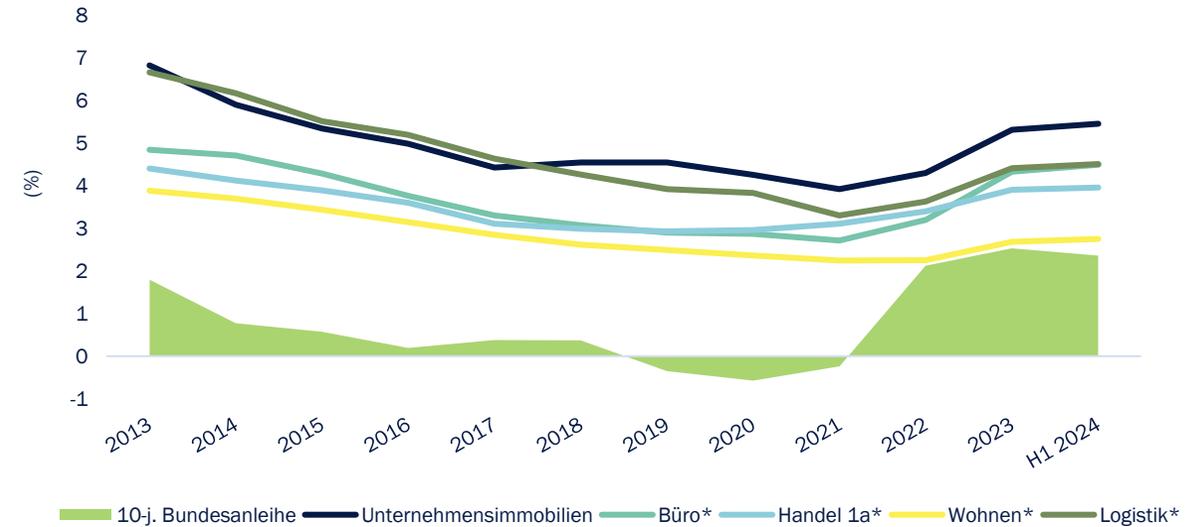
### Durchschnittsmieten im Vergleich der Sektoren



Quelle: RIWIS, Initiative Unternehmensimmobilien (Marktbericht H1 2024) \*125 Großstädte \*\*H1 2024 Daten für Sektoren außerhalb von Unternehmensimmobilien gemäß Markteinschätzung Swiss Life Asset Managers  
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 H1 2024) \*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 100 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

- / 2023 war der Logistik- und Industriesektor nach Transaktionsvolumen die größte Assetklasse in Deutschland – und auch im ersten Halbjahr 2024 blieb der Marktanteil bei über 20 %.
  - / Die Logistik-Spitzenrendite hat sich in H1 2024 auf einem Niveau von ca. 4,5 % stabilisiert, ebenfalls die Renditen für Unternehmensimmobilien bei einem Mittel über die verschiedenen Segmente von ca. 5,5 %.
  - / Für die zweite Jahreshälfte und in das nächste Jahr hinein wird eine graduelle Verbesserung der Aktivitäten am Immobilieninvestmentmarkt erwartet.
  - / Das starke Mietwachstum hat den Test als Inflationshedge bestanden. Auch in den nächsten Jahren wird ein Mietwachstum über der Inflationsrate bei Unternehmensimmobilien erwartet.
  - / Die SWAP-Sätze sind seit ihrem Höchststand im Oktober 2023 deutlich gesunken. Dies sollte die aktuelle Preisgestaltung unterstützen und sich positiv auf die Immobilienallokation im Allgemeinen auswirken.
- / Das aktuelle Marktumfeld bietet attraktive Einstiegschancen.**

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 %  
> 6,0 %**

**Geplante Ausschüttungsrendite p. a. (CoC)  
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**



**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 Asset Manger 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 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 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 Städtelassen 1-4 gem. Prognos Zukunftsatlas 2022; <sup>2</sup> Kaufpreiszahlung und Besitzübergang nach Fertigstellung

# ANLAGERICHTLINIE DES BEOS CORPORATE REAL ESTATE FUND GERMANY V<sup>1</sup>

## 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, 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 oder besser als 50 Punkte Dun & Bradstreet-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

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

# ÜBERSICHT ESG-MERKMALE

## ANGESTREBTE ESG-MERKMALE AUF FONDSEBENE

### Umwelt

Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch Erhöhung der Energieeffizienz auf Portfolioebene



### Soziales

Förderung sozialer Inklusion durch Durchführung von regelmäßigen Mieterzufriedenheitsumfragen



### Governance

Erhöhung der Transparenz durch Angebot von «Grünen Mietverträgen» (auch «Green Leases»)



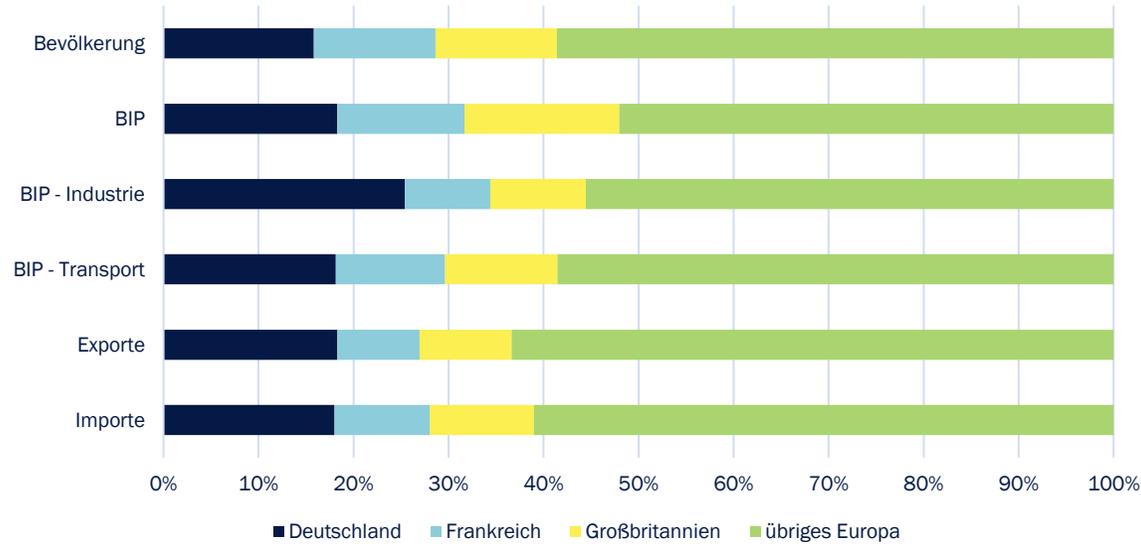
**Berücksichtigung der PAIs (Principal Adverse Impacts) = wichtigste nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

- / Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
- / Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
- / Intensität des Energieverbrauchs

# DEUTSCHLAND ALS EUROPAS WIRTSCHAFTSZENTRUM

## KONZENTRATION VON WIRTSCHAFT UND LOGISTIK IN DEN VERDICHTUNGSRÄUMEN

### Anteil Deutschlands an Europas Ökonomie, 2023

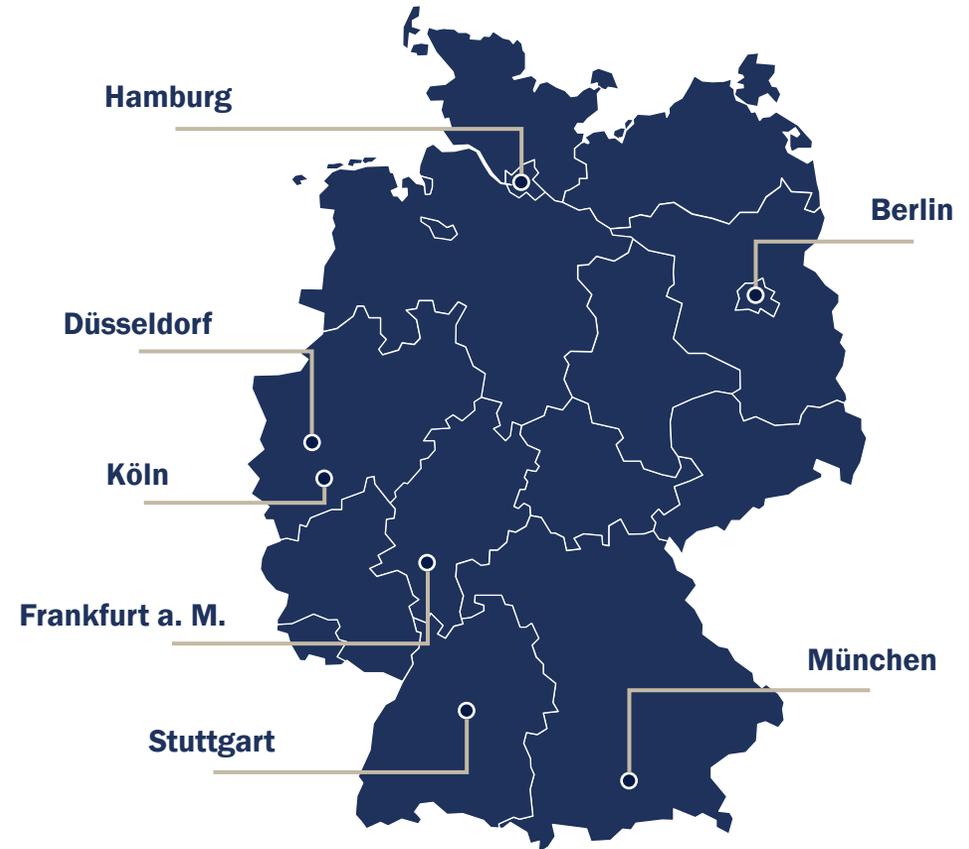


Quelle: Oxford Economics (30 Staaten Europas ohne Russland)

- / 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.

<sup>1</sup> Orientierung an den Städteklassen 1-4 gem. Prognos Zukunftsatlas 2022

### Fokus auf Top-7-Ballungsräume sowie Wachstumsregionen<sup>1</sup> in Deutschland



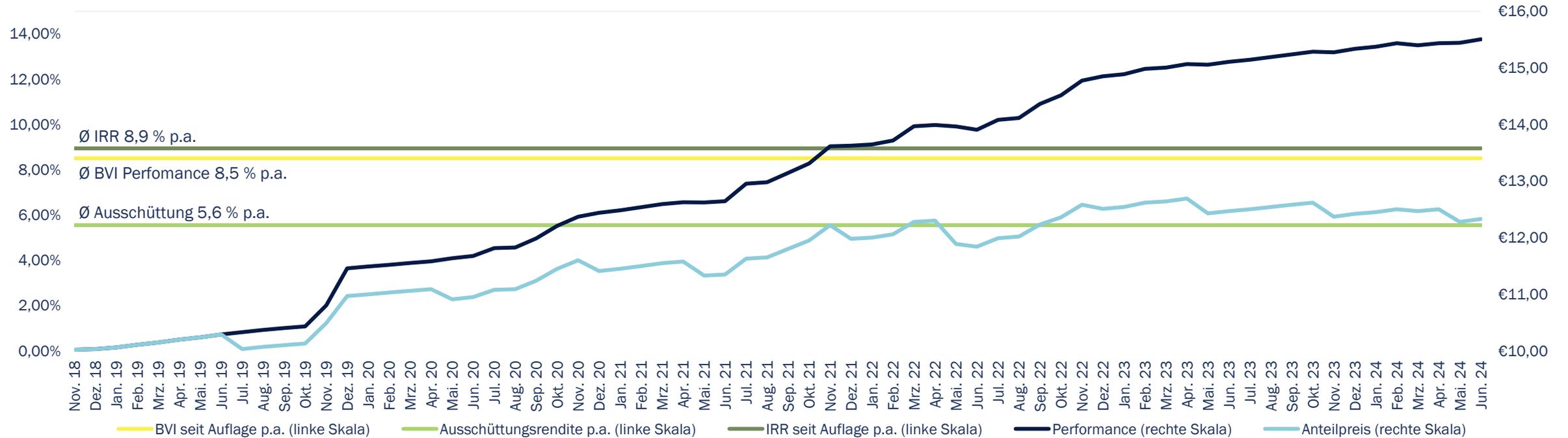
# BEOS CREFG I-IV – EINE ERFOLGREICHE FONDSSERIE ÜBER 4 GENERATIONEN

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>10,9 %</b>	<b>11,9 %</b>	<b>9,0 %</b>	<b>8,9 %</b>
<b>Ausschüttung seit Auflage p. a.</b>	<b>7,4 %</b>	<b>10,3 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>5,6 %</b>
<b>BVI-Rendite seit Auflage p. a.</b>	10,6 %	10,7 %	8,5 %	8,5 %
<b>LTV / Ø Zins / Zinsbindung</b>	39 % / 1,4 % / 0,3 Jahre	36 % / 1,4 % / 2,2 Jahre	40 % / 1,6 % / 2,9 Jahre	42 % / 1,4 % / 4,8 Jahre
<b>Summe der Verkehrswerte / Anzahl der Objekte</b>	<b>629 Mio. EUR / 21</b>	<b>694 Mio. EUR / 17</b>	<b>1.307 Mio. EUR / 33</b>	<b>1.226 Mio. EUR / 40</b>
<b>Ø Kapitalwert</b>	1.199 EUR/m <sup>2</sup>	1.627 EUR/m <sup>2</sup>	1.435 EUR/m <sup>2</sup>	1.563 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vermietungsquote</b>	98,6 %	84,9 %	92,7 %	97,0 %
<b>WALT</b>	4,8 Jahre	4,5 Jahre	5,1 Jahre	4,0 Jahre
<b>Ø Miete / m<sup>2</sup> / Monat</b>	<b>6,22 EUR</b>	<b>8,87 EUR</b>	<b>7,71 EUR</b>	<b>7,45 EUR</b>
<b>Mietsteigerung durch Indexierungen (letzten 12 Monate)</b>	ca. 0,7 Mio. EUR bzw. 4,1 %	ca. 0,9 Mio. EUR bzw. 3,7 %	ca. 2,6 Mio. EUR bzw. 4,3 %	ca. 1,5 Mio. EUR bzw. 4,1 %
<b>Zahlungsquote in 2024</b>	99,5 %	97,9 %	98,2 %	99,2 %
<b>Ausfallwahrscheinlichkeit nach Dun &amp; Bradstreet</b>	0,8 %	0,6 %	0,9 %	0,6 %

<sup>1</sup> Daten per 30.06.2024

# TRACK RECORD DES VORGÄNGERFONDS CREFG IV

## ATTRAKTIVE PERFORMANCE SEIT FONDSAUFLAGE



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

Hinweis: Die Wertentwicklung spiegelt die prozentuale Entwicklung des Vermögens seit Fondsaufgabe bis zum aktuellen Stichtag (30.06.2024) 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



### **Karlspark, Karlsruhe**

Closing: 2019

Volumen: > 80 Mio. EUR

Mietfläche: 82.500 m<sup>2</sup>



### **Korntal-Münchingen, Stuttgart**

Closing: 2021

Volumen: > 30 Mio. EUR

Mietfläche: 15.200 m<sup>2</sup>



### **Robert-Bosch-Straße, Heilbronn**

Closing: 2023

Volumen: > 20 Mio. EUR

Mietfläche: 21.300 m<sup>2</sup>



### **Max Dohrn Labs, Berlin**

Closing: 2020

Volumen: > 110 Mio. EUR

Mietfläche: 22.100 m<sup>2</sup>



### **Gilching, München**

Closing: 2022

Volumen: > 80 Mio. EUR

Mietfläche: 22.800 m<sup>2</sup>



### **Adlershof, Berlin**

Closing: 2023

Volumen: > 20 Mio. EUR

Mietfläche: 5.200 m<sup>2</sup>



### **Adlershof, Berlin**

Closing: 2021

Volumen: > 100 Mio. EUR

Mietfläche: 26.100 m<sup>2</sup>



### **Schwabing-Freimann, München**

Closing: 2023

Volumen: > 20 Mio. EUR

Mietfläche: 11.300 m<sup>2</sup>



### **Düsseldorfer Hafen**

Closing: 2024

Volumen: > 30 Mio. EUR

Mietfläche: 22.000 m<sup>2</sup>

# 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 <sup>2</sup>
Stellplätze:	200 Stück
WALT:	ca. 8 Jahre
Vermietungsstand:	ca. 98 %
Anzahl Mieter:	7
Hauptmieter:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Helmut-Schmidt-Universität)
Miete p. a.:	ca. 2,5 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 <sup>2</sup>
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



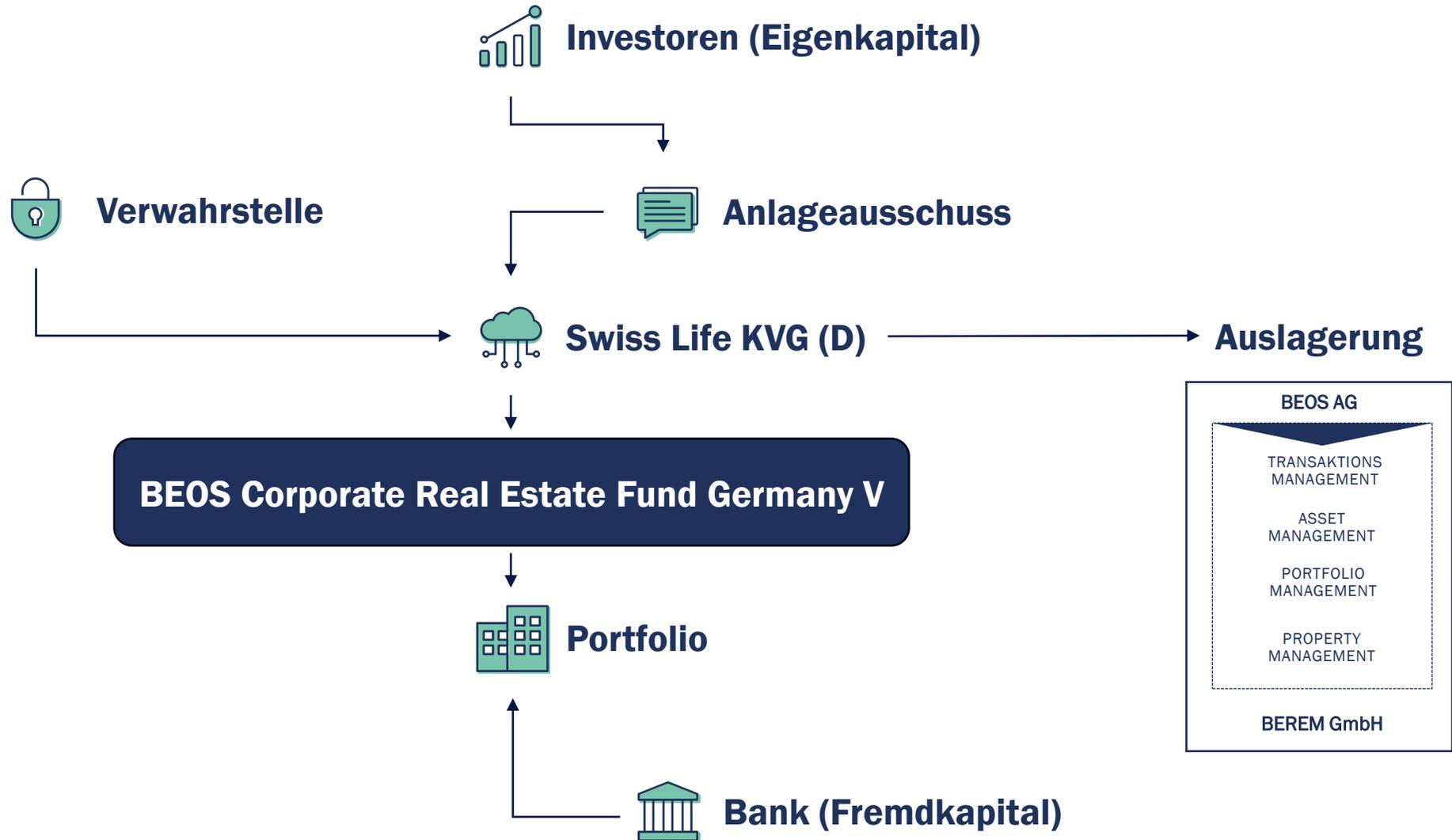
# FONDSPROFIL

<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 <sup>2</sup> 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

<sup>2</sup> Dies gilt nach Ablauf der Anlaufphase von drei vollen Geschäftsjahren

# 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

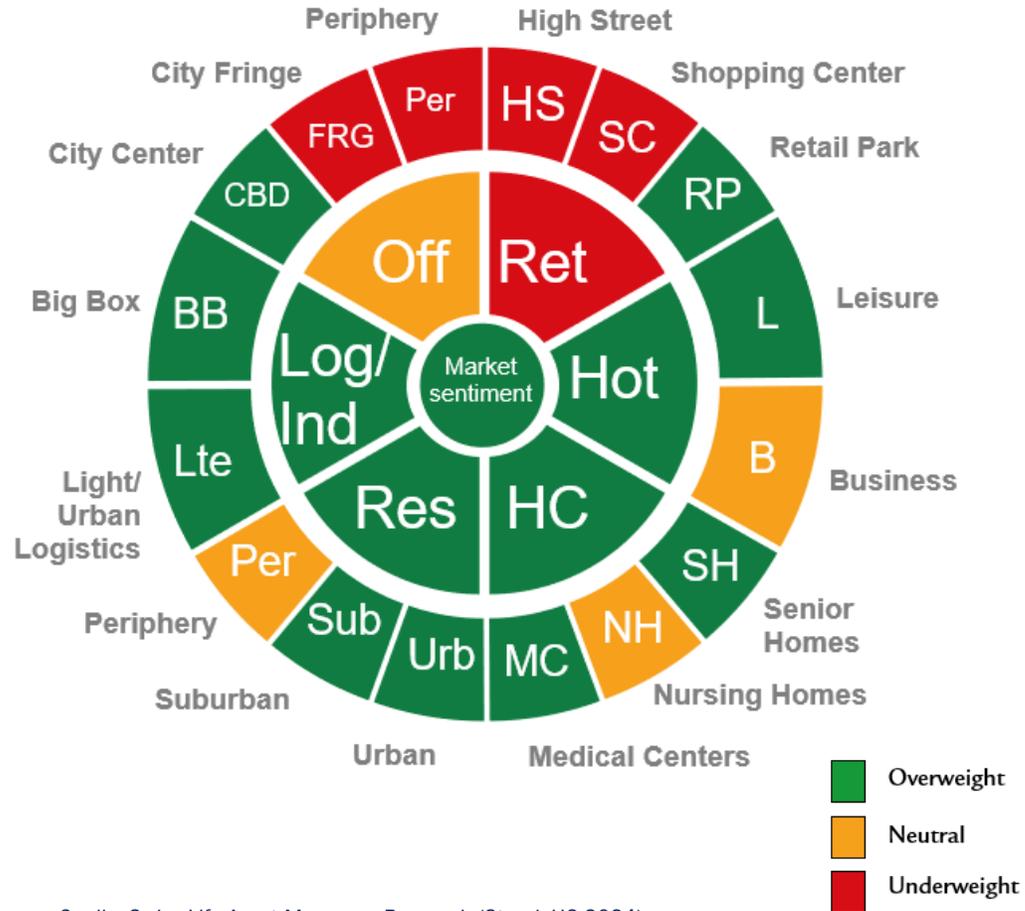
- / **Schwerpunktmäßig einzelne Hallenobjekte mit moderatem Büroanteil**
- / **Geeignet für vielfältige Arten der Fertigung**
- / **Hallenflächen sind prinzipiell auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel verwendbar**



# STRATEGISCHE SICHT AUF DIE IMMOBILIENMÄRKTE

## UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ALS EIN PRÄFERIERTER IMMOBILIENSEKTOR

### Strategischer Blick auf den deutschen Immobilienmarkt



Quelle: Swiss Life Asset Managers Research (Stand: H2 2024)

### Marktstimmung auf „overweight“

- / Zeitpunkt zum Einstieg in den Investmentmarkt gegeben: Transaktionspreise in der Bodenbildung, Erholungstendenzen bei den Investmentvolumen, Bewertungen jedoch noch mit Risiken.

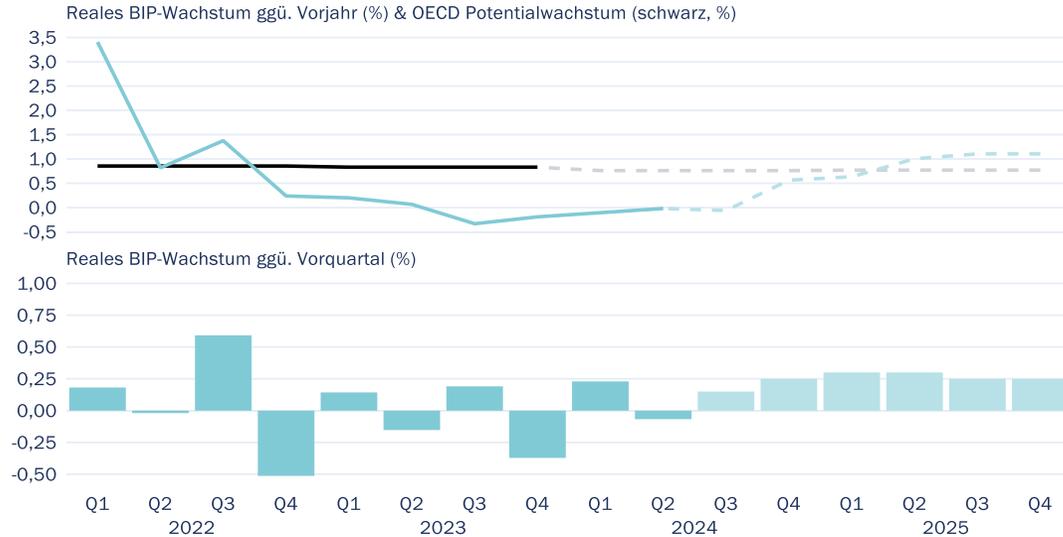
### Präferenzen nach Sektoren

- / **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

# MARKTUMFELD - KONJUNKTURAUSBLICK

## INFLATION KEHRT AUF DEN ZIELPFAD DER EZB ZURÜCK

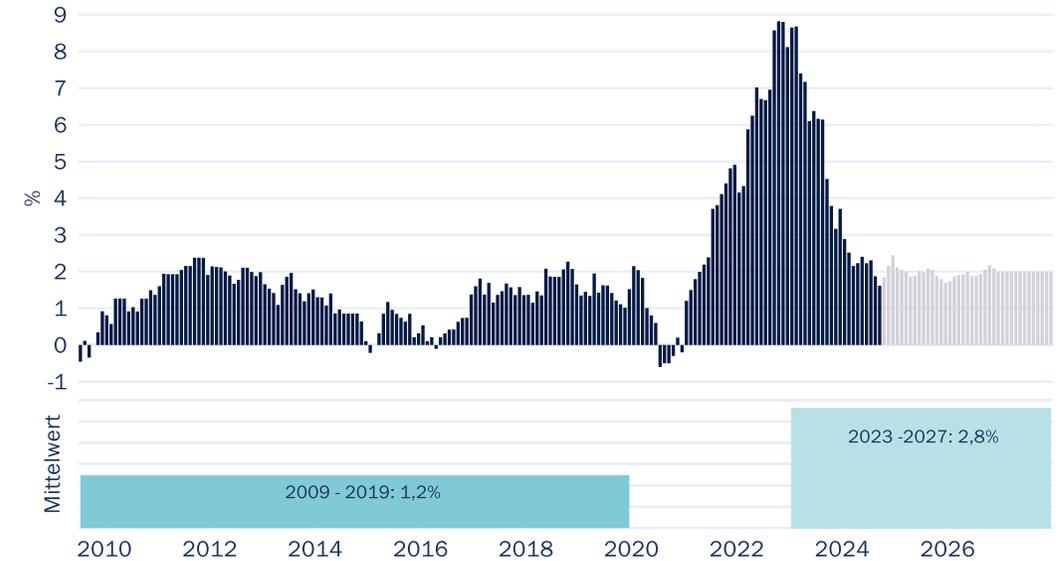
### Konjunkturprognose Deutschland



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

- / Nach Stagnation im Jahr 2023 blieb die Wirtschaftsentwicklung auch in der ersten Jahreshälfte 2024 schwach.
- / Als möglichen Wachstumstreiber sehen wir einzig eine leichte Erholung des privaten Konsums aufgrund der wieder steigenden Kaufkraft bei nachlassender Inflation und des immer noch relativ robusten Arbeitsmarkts.
- / Die erwartete, leichte Erholung in der zweiten Jahreshälfte ist aber zunehmend mit starken Abwärtsrisiken behaftet, da die Stimmung in der Industrie und unter Konsumenten pessimistisch bleibt und sich Arbeitsmarktindikatoren weiter abschwächen.
- / Für 2024 prognostiziert Swiss Life Asset Managers ein Nullwachstum des BIP (+0,1 %), ab 2025 sind jährliche Wachstumsraten um 1 % zu erwarten.

### Inflationsrate inkl. langfristige Prognose Deutschland



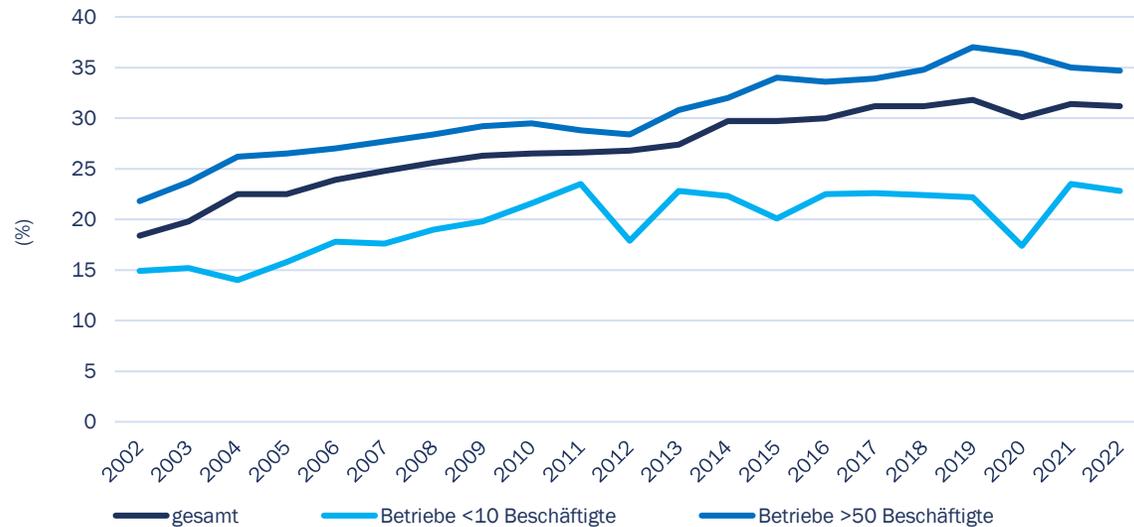
Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers (Stand September 2024)

- / Die Inflation hat sich in Deutschland im Jahresverlauf 2024 weiter reduziert (auf 1,6 % im September), 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

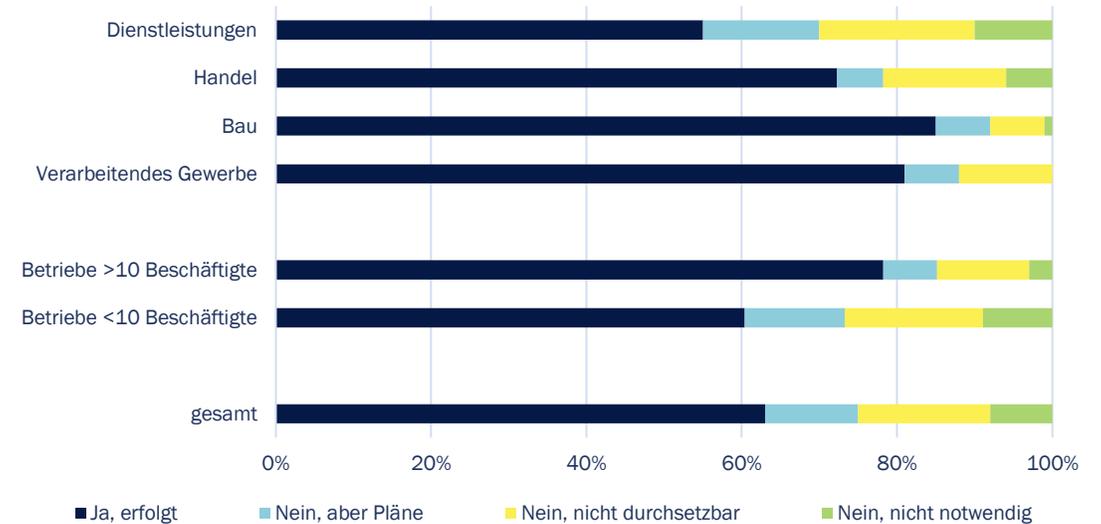
### Durchschnittliche Eigenkapitalquoten im Mittelstand



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.