

BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V

BaFin-
Vertriebserlaubnis
seit Juli 2024

Weshalb in den BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V (CREFG V) investieren?



Das Unternehmen: BEOS AG ist führender Asset Manager und Projektentwickler von Unternehmensimmobilien in Deutschland mit über 25 Jahren Erfahrung und nachgewiesener Expertise im aktiven Asset Management – Scope Award Gewinner (2024) in der Kategorie „Institutional Real Estate Specialist“.



Eine resiliente Assetklasse, die sich durch eine diversifizierte Mieterstruktur, hohe Drittverwendungsfähigkeit, stabile Zahlungsbereitschaft der Nutzer, ein günstiges Mietniveau, stabile Renditen (Potenziale für Mieterhöhungen und Aufwertung von Grundstücken) und eine ungebrochene Nutzernachfrage auszeichnet. Die Marktkorrektur bietet attraktive Investmentopportunitäten.



Track Record über 4 Fonds-Generationen: Seit 2010 wurde eine erfolgreiche Fondsserie aufgelegt. Die 4 Vorgängerfonds BEOS CREFG I-IV erzielten seit Auflage eine BVI-Rendite zwischen 8,8 und 11,1 % p.a. mit attraktiven Ausschüttungsrenditen zwischen rd. 5,8 und 10,6 % p.a. Die diversifizierten Portfolios mit 17 bis 40 Objekten je Fonds und Kapitalwerte, die unter den Wiederherstellungskosten liegen, zeigen sich in der aktuellen Marktphase resilient.



BEOS AG DNA: Eine 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. Die DNA der BEOS AG basiert auf einer integrierten Wertschöpfungskette mit einem aktiven Asset-Management-Ansatz und einer konsequenten Orientierung am Bedarf der Kunden – „wir bieten Mietern ein Zuhause“ – in der Regel beträgt das Verhältnis von Projektleiter zu Projekten 1:2,2. Diese Betreuungintensität ist einzigartig am Markt.



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



Der neue Fonds BEOS CREFG V bietet im aktuellen Marktumfeld Investoren die Opportunität für eine Investition in ein diversifiziertes Zielportfolio mit attraktiven erwarteten Zielrenditen und einem bewährten, aktiven Asset Manager-Ansatz analog dem Profil der erfolgreichen 4 Vorgängerfonds BEOS CREFG I-IV.

Investment Highlights

Eckdaten & Renditen

/ Offenes Spezial-AIF-Sondervermögen (unbegrenzte Laufzeit) mit Fokus Unternehmensimmobilien	/ > 5,0 % Geplante Ausschüttungsrendite p. a. (CoC)
/ 3 Jahre Investitionsphase zzgl. 10 – 15 Jahre Haltphase	/ > 6,0 % Geplante Gesamtrendite p. a. (IRR)
/ Immobilienquotenfähig gem. Anlageverordnung	/ 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

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	
Fondslaufzeit	Unbegrenzt (Objekthaltedauer 10 – 15 Jahre)	
Gebühren INDIKATIV (Basis)	Ankauf:	1,2 % (Kaufpreis)
	Verkauf:	0,8 % (Verkaufspreis)
	AM-Gebühr:	6,5 % (Immobilienenerträge)
	FM-Gebühr:	0,4 % (Gross Asset Value)
	Performance-Gebühr:	20 % ab CoC 6 %, 20 % ab IRR 7 %
Asset Management	BEOS AG	
Property Management	BEREM Property Management GmbH	
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	

BEOS CREFG I – IV

Eine erfolgreiche Fondsserie über 4 Generationen

Fonds ¹	BEOS CREFG I	BEOS CREFG II
Fondsaufgabe	13. Okt 2010	03. Dez 2012
IRR seit Auflage p. a.	11,0 %	12,3 %
Ausschüttung seit Auflage p. a.	7,4 %	10,6 %
LTV / Ø Zins / Zinsbindung	40 % / 1,1 % / 5,1 Jahre	36 % / 1,4 % / 3,4 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage p. a.	10,8 %	11,1 %
Summe der Verkehrswerte / Anzahl der Objekte	626 Mio. EUR / 21	687 Mio. EUR / 17
Ø Kapitalwert	1.198 EUR/m ²	1.609 EUR/m ²
Vermietungsquote	98,3 %	85,3 %
WALT	5,1 Jahre	4,3 Jahre
Zahlungsquote 2023	99,3 %	97,4 %

Fonds ¹	BEOS CREFG III	BEOS CREFG IV
Fondsaufgabe	17. Sep 2015	26. Okt 2018
IRR seit Auflage p. a.	9,4 %	9,6 %
Ausschüttung seit Auflage p. a.	6,9 %	5,8 %
BVI-Rendite seit Auflage p. a.	8,8 %	9,0 %
LTV / Ø Zins / Zinsbindung	40 % / 1,6 % / 3,1 Jahre	42 % / 1,4 % / 4,8 Jahre
Summe der Verkehrswerte / Anzahl der Objekte	1.311 Mio. EUR / 33	1.229 Mio. EUR / 40
Ø Kapitalwert	1.443 EUR/m ²	1.567 EUR/m ²
Vermietungsquote	93,9 %	97,1 %
WALT	5,2 Jahre	4,3 Jahre
Zahlungsquote 2023	97,4 %	98,5 %

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.

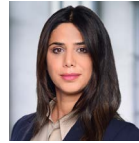
¹ Daten per 31.12.2023

Kontakt

Swiss Life Asset Managers Luxembourg
Niederlassung Deutschland
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt a. M.



Verena Pickhardt
Telefon +49 69 97908118
verena.pickhardt@swisslife-am.com



Farkhondeh Demirci
Telefon +49 69 240031441
farkhondeh.demirci@swisslife-am.com



Jörg Senftleben
Telefon +49 221 39900483
joerg.senftleben@swisslife-am.com

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 einen 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.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:

www.beos.net



Member of Swiss Life Asset Managers