

BENO

Immobilien

Präsentation zur Emission der Unternehmensanleihe 2020/2027



Executive Summary

BENO Immobilien

- Erwerb, Optimierung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien
- Fokus Assetklasse “Light Industrial Real Estate“ im deutschsprachigen Raum
- Portfolio von aktuell 11 Objekten
- 37 Mieter in diversen Branchen
- Gegründet 2008 mit Sitz in Starnberg, Bayern
- 58,6 Mio. EUR Marktwert der Objekte
- 5,4 Mio. EUR Nettojahresmiete

Anleihe

Art der Anleihe:	Inhaberschuldverschreibung
Emittentin:	BENO Holding AG
Emissionsvolumen:	Bis zu 30 Mio. EUR
Kupon:	5,3% p.a.
Zinszahlung:	halbjährlich
Laufzeit:	7 Jahre
Stückelung:	1.000 EUR
WKN / ISIN:	A3H2XT / DE000A3H2XT2

BENO Standorte



BENO Immobilien im Überblick

Portfolio

Anleihe



Einkauf



Portfolio



Finanzierung



Wertsteigerung



Light Industrial Real Estate

- **Stetiger Dealfow** bei allgemein moderaten Bewertungen
- Hohe **Ankaufs-** und **Finanzierungskompetenz**
- **Risikostreuung** durch breites Portfolio
- **Stetige Entschuldung** durch Tilgungen aus Mieteinnahmen
- Wertsteigerung der Objekte mittels **gezielter Investitionen**
- Langfristige Nachfrage aufgrund **stagnierender Verfügbarkeit**
- Aktuelle Bewertung deutlich **unterhalb Kosten der Neuerstellung**
- Potentiale aus **Nachverdichtung** aufgrund geringer Flächennutzung sowie durch **Verbesserung der Nutzungsart**

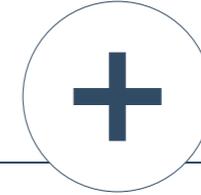
BENO Immobilien im Überblick

Kriterien beim Ankauf von Objekten (Übersicht)



MUSS-Kriterien

- Mehr als 50 % der vermieteten Gebäudeflächen muss umfassen:
 - Produktionsflächen
 - Montageflächen
 - Lager- und Zwischenlagerflächen
 - Flächen für innerbetrieblichen Transport und Warenkontrolle
 - Gebäude und Haustechnik sowie Versorgungsreinrichtungen
 - Sonstige gewerbliche Flächen wesensähnlicher Art
- Vermietungsstand > 60%
- Standort in Deutschland, Österreich und deutschsprachigen Teilen der Schweiz und Italiens
- Gesicherte Finanzierung aus Darlehen und Eigenkapital bei Erwerb

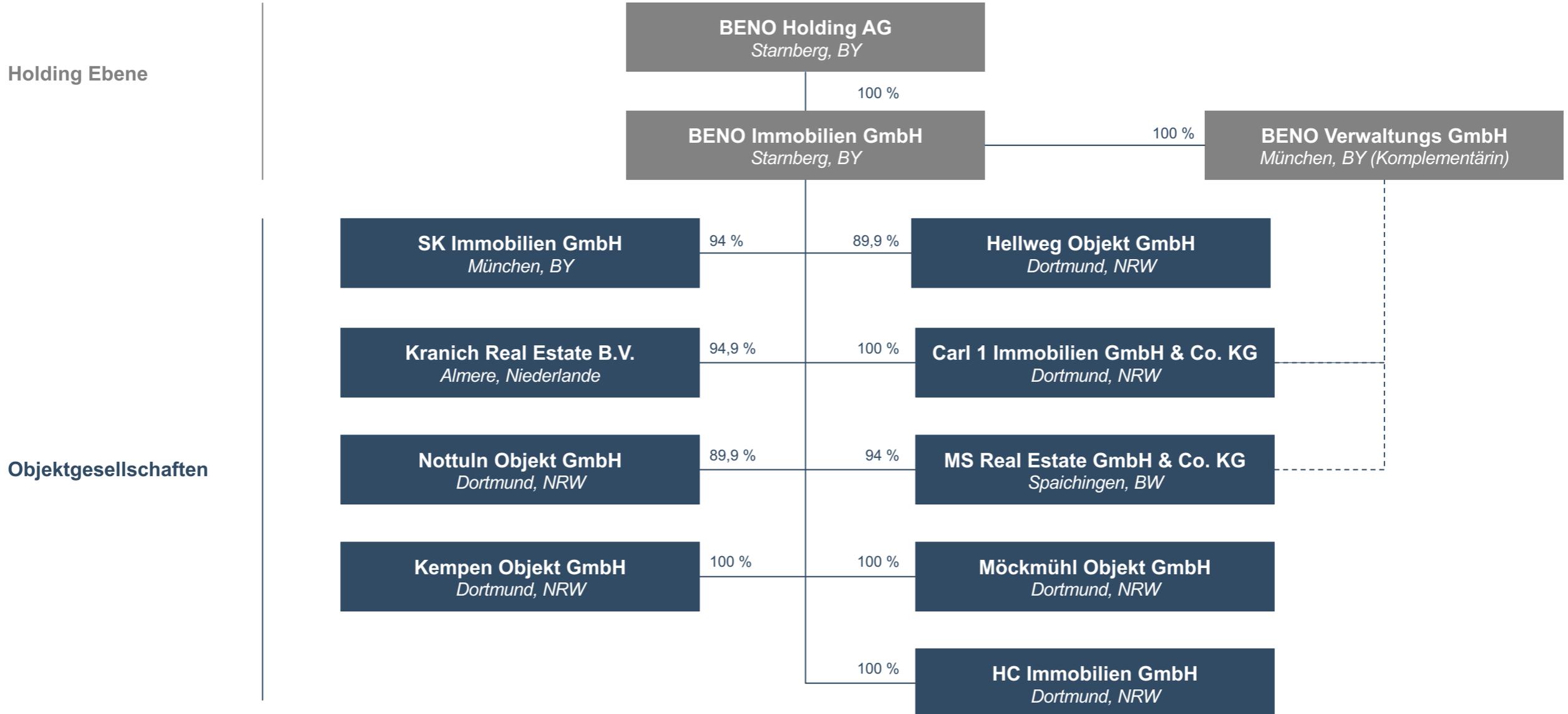


KANN-Kriterien

- Kaufpreis ist kleiner oder gleich dem 12-fachen der Nettosollmiete
- Nett Jahresmiete > 100.000 Euro
- Autobahnanbindung befindet sich in einem Umkreis von weniger als 50 km
- Vermietbare Fläche > 3.000 m²
- Gewichtete Laufzeit der Mietverträge > 5 Jahre bei Erwerb
- Altlastengutachten vorhanden
- Durchschnittliche gewichtete Bonität von mindestens 250 laut Creditreform
- > 50% der gesamten Anschaffungskosten über Darlehen finanzierbar
- Geschäftstätigkeit der Mieter verstößt nicht gegen die guten Sitten
- Wertschöpfungspotential vorhanden
- Risikostreuung über mehrere Banken und ohne Rückgriff auf andere Objekte im Portfolio

BENO Immobilien im Überblick

Gesellschaftsrechtliche Struktur



BENO Immobilien im Überblick

Team

Geschäftsführer BENO Immobilien GmbH



Andrea Fiocchetta

- Dipl. Kaufmann, MBA
- Seit 2010 Geschäftsführer BENO Immobilien GmbH
- Verantwortlich für Objektakquise, kaufmännische Verwaltung, Vertrieb und Finanzierung
- Langjährige Erfahrung in leitender Funktion im Mittelstand
- Jahrgang 1972



Christian Röttger

- Immobilienfachwirt
- Seit 2010 Geschäftsführer BENO Immobilien GmbH
- Verantwortlich für technische Objektverwaltung und Property Management
- Über 15 Jahre Erfahrung als Geschäftsführer im Mittelstand
- Jahrgang 1970

Vorstand BENO Holding AG



Florian Renner

- Rechtsanwalt
- Seit 2014 Vorstand BENO Holding AG
- Verantwortlich für Finanzierung, Investor Relations und Kapitalmarkt
- Über 15 Jahre Erfahrung in börsennotierten Gesellschaften
- Jahrgang 1978

Aufsichtsrat BENO Holding AG

Dr. Martin Kapitza (Vorsitzender)

selbstständiger Unternehmer

Dr. Andreas Aufschnaiter (Stellvertr.)

Vorstand MS Industrie AG

Christian Dreyer

selbstständiger Unternehmer

BENO Immobilien im Überblick

Aktie und Aktionärsstruktur

BENO Holding AG

Sitz der Gesellschaft: Starnberg, Deutschland

Vorstand: Florian Renner

Aufsichtsrat: Dr. Martin Kapitza (Vorsitzender)

Dr. Andreas Aufschneider

Christian Dreyer

Gründung: 2014

Geschäftsjahr: 01.01. bis 31.12.

Grundkapital: EUR 3.088.470,00

ISIN: DE000A11QLP3

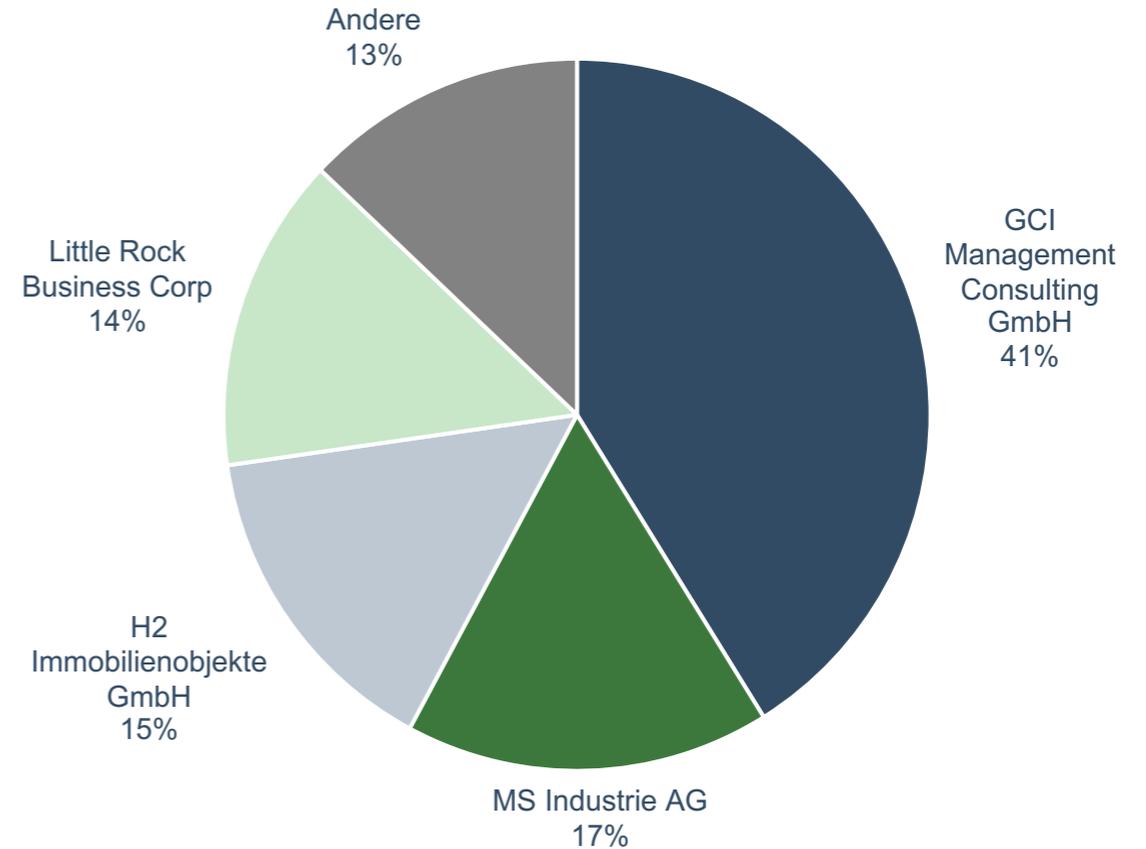
WKN: A11QLP

Notierungsaufnahme: 29.09.2020

Segment: Börse München / m:access (Freiverkehr)

Anzahl Aktien: 3.088.470

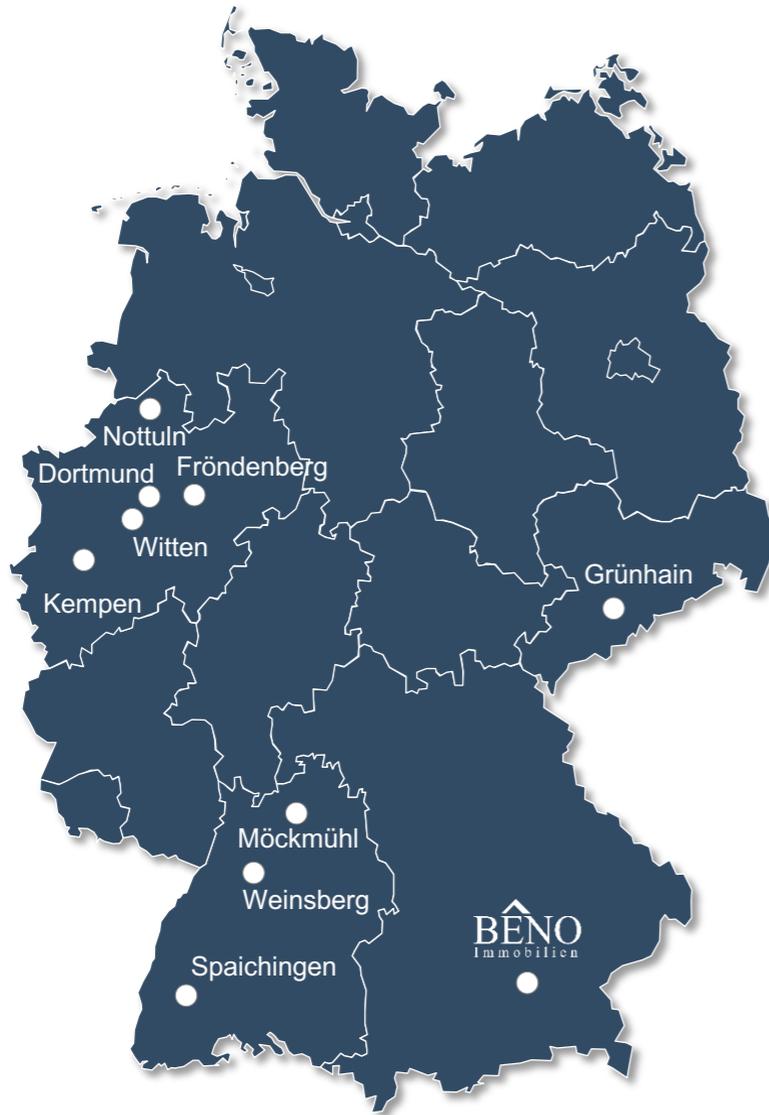
Aktionärsstruktur



BENO Immobilien im Überblick

Portfolio

Anleihe



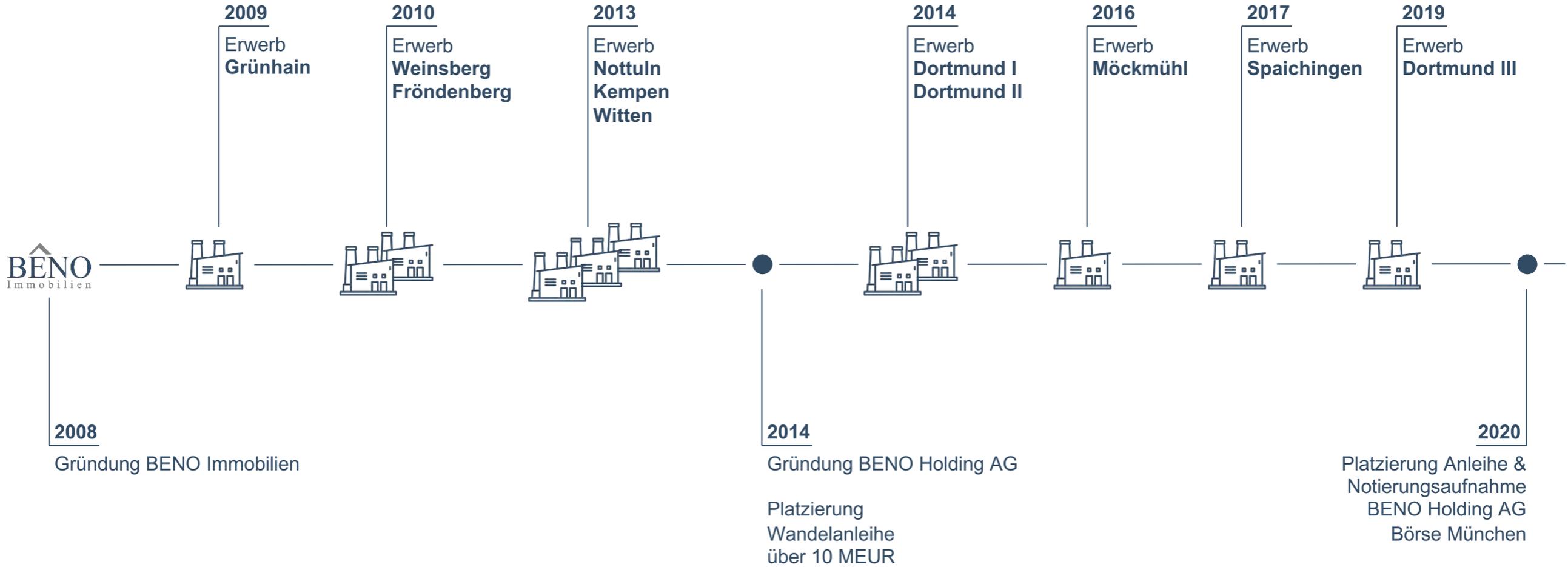
BENO Immobilien Portfolio

Objekte:	11
Gewerbeeinheiten:	37
Gesamtfläche:	290.243 m ²
Gewerbefläche:	140.636 m ²
Nettojahresmiete:	5,4 Mio. €
Miete pro m ² :	3,35 €
Aktueller Marktwert:	58,6 Mio. €
Wert pro m ² :	417 €
Mietmultiplikator:	10,9
Loan-to-Value*:	47%
Vermietungsstand:	97%

Stand: 30.06.2020; ohne Minderheitenanteile
* exklusive Wandelanleihe

Portfolio

Historie



Portfolio

Spaichingen, BW

Nutzfläche	27.340 m ²
Vermietete Fläche:	27.340 m ²
Grundstücksfläche:	37.990 m ²
Nettojahresmiete:	1,05 Mio. €
Erwerb:	2017
Baujahr:	1962 - 2003
Wertgutachten:	11,7 Mio. €
Loan-to-Value:	72%
Mieter:	Anlagenbau Ultraschalltechnik



Portfolio

Grünhain, Sachsen

Nutzfläche 22.888 m²

Vermietete Fläche: 22.888 m²

Grundstücksfläche: 68.713 m²

Nettojahresmiete: 540.000 €

Erwerb: 2009

Baujahr: 1930 - 1971

Wertgutachten: 4,5 Mio. €

Loan-to-Value: 9%

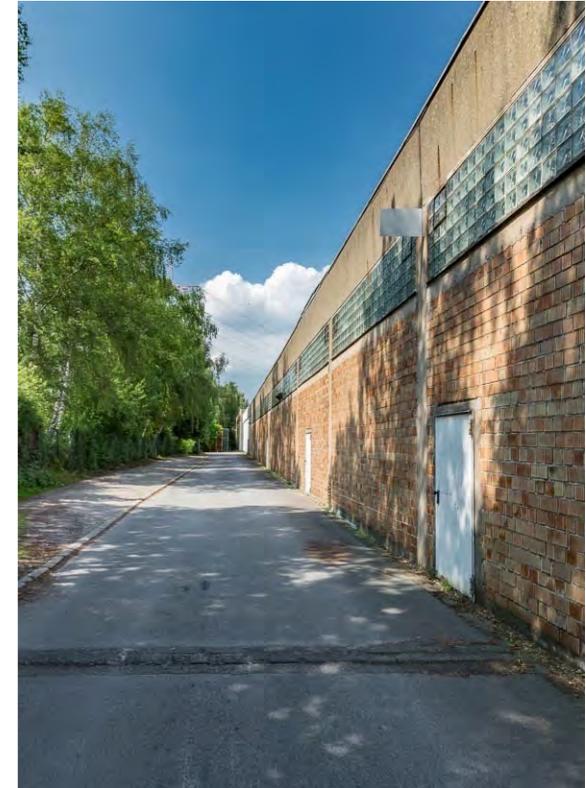
Mieter: Elektromotorenhersteller
Pumpenhersteller
Hersteller von Stahlflaschen



Portfolio

Dortmund – Planetenfeldstraße, NRW

Nutzfläche	16.811 m ²
Vermietete Fläche:	16.811 m ²
Grundstücksfläche:	24.369 m ²
Nettojahresmiete:	969.000 €
Erwerb:	2014
Baujahr:	1969
Wertgutachten:	10,0 Mio. €
Loan-to-Value:	44%
Mieter:	Lager- und Logistikstandort Hersteller Verkehrstechnik + 7 weitere



Portfolio

Dortmund – Deutsche Straße, NRW

Nutzfläche	5.399 m ²
Vermietete Fläche:	5.399 m ²
Grundstücksfläche:	16.435 m ²
Nettojahresmiete:	198.000 €
Erwerb:	2014
Baujahr:	2001 - 2015
Wertgutachten:	2,0 Mio. €
Loan-to-Value:	0%
Mieter:	Logistikdienstleister Energieerzeuger



Portfolio

Dortmund – Fränkischer Friedhof, NRW

Nutzfläche	4.886 m ²
Vermietete Fläche:	4.886 m ²
Grundstücksfläche:	8.508 m ²
Nettojahresmiete:	264.000 €
Erwerb:	2019
Baujahr:	2001
Wertgutachten:	3,4 Mio. €
Loan-to-Value:	68%
Mieter:	Maschinen- und Anlagenbauer



Portfolio

Fröndenberg, NRW

Nutzfläche 15.777 m²

Vermietete Fläche: 11.869 m²

Grundstücksfläche: 30.055 m²

Nettojahresmiete: 468.000 €

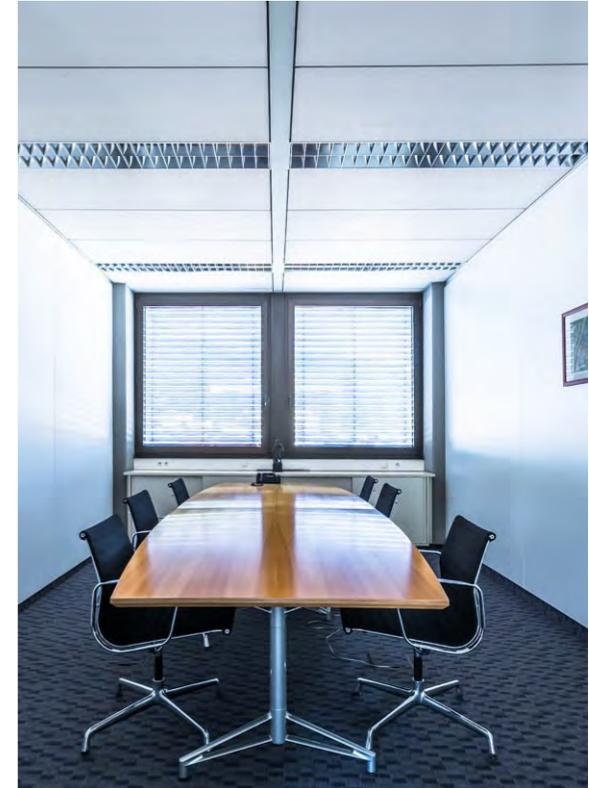
Erwerb: 2010

Baujahr: 1979 - 1998

Wertgutachten: 4,8 Mio. €

Loan-to-Value: 71%

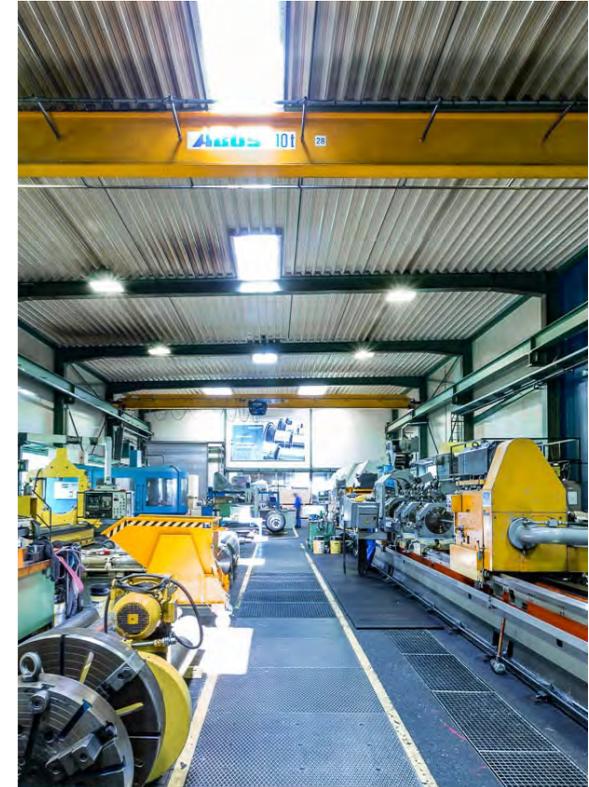
Mieter: Hersteller Wärmetauscher
Dienstleister für Fertigungstechnik



Portfolio

Witten, NRW

Nutzfläche	8.177 m ²
Vermietete Fläche:	7.404 m ²
Grundstücksfläche:	12.806 m ²
Nettojahresmiete:	291.000 €
Erwerb:	2013
Baujahr:	1962 - 2003
Wertgutachten:	3,4 Mio. €
Loan-to-Value:	71%
Mieter:	Maschinenbauer Dienstleister für Elektroantriebstechnik +8 weitere



Portfolio

Möckmühl, BW

Nutzfläche	1.647 m ²
Vermietete Fläche:	1.647 m ²
Grundstücksfläche:	2.650 m ²
Nettojahresmiete:	144.000 €
Erwerb:	2016
Baujahr:	1999
Wertgutachten:	1,9 Mio. €
Loan-to-Value:	28%
Mieter:	Technisches Prüfzentrum



Portfolio

Weinsberg, BW

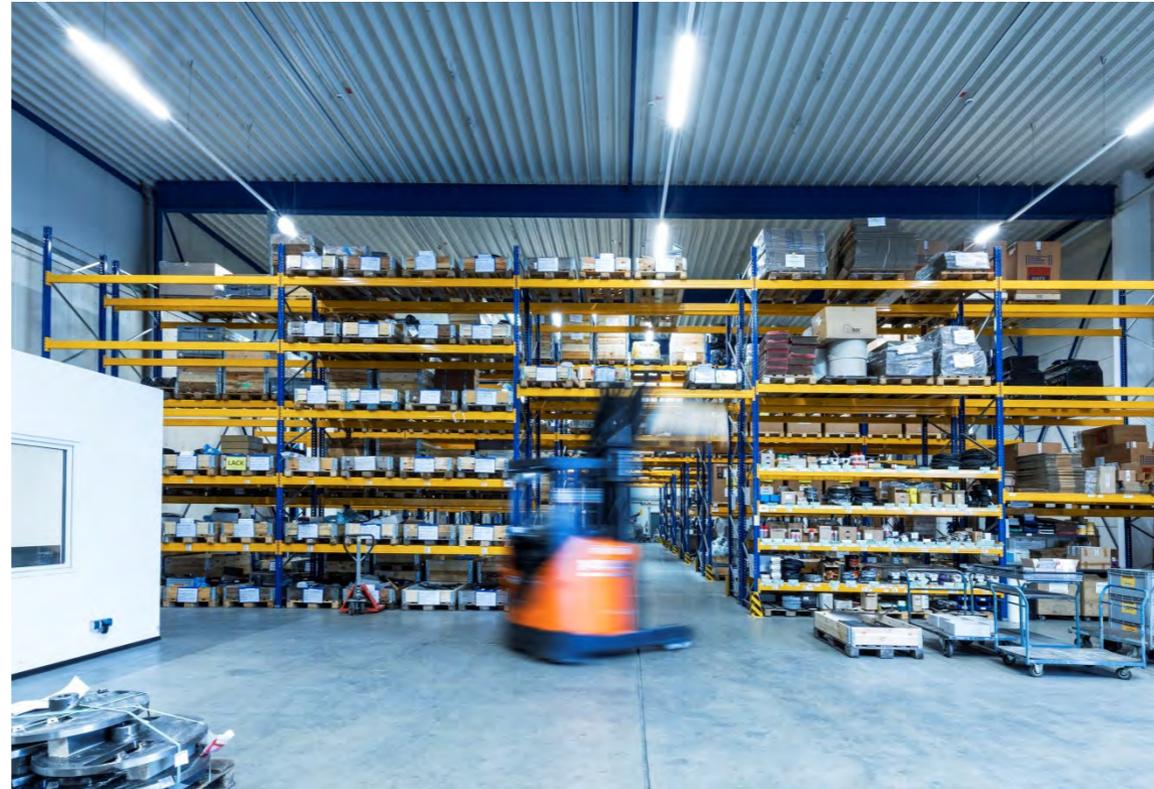
Nutzfläche	21.296 m ²
Vermietete Fläche:	20.973 m ²
Grundstücksfläche:	59.071 m ²
Nettojahresmiete:	917.000 €
Erwerb:	2010
Baujahr:	1959 - 2019
Wertgutachten:	9,9 Mio. €
Loan-to-Value:	32%
Mieter:	Karosserie- und Werkzeugbau Rechenzentrum



Portfolio

Kempen, NRW

Nutzfläche	5.733 m ²
Vermietete Fläche:	5.733 m ²
Grundstücksfläche:	11.135 m ²
Nettojahresmiete:	280.000 €
Erwerb:	2013
Baujahr:	1986 - 1995
Wertgutachten:	3,5 Mio. €
Loan-to-Value:	26%
Mieter:	Land- und Forstmaschinenhersteller



Portfolio

Nottuln, NRW

Nutzfläche 10.682 m²

Vermietete Fläche: 10.682 m²

Grundstücksfläche: 18.511 m²

Nettojahresmiete: 233.000 €

Erwerb: 2013

Baujahr: 1974

Wertgutachten: 3,6 Mio. €

Loan-to-Value: 38%

Mieter: Teppich- und Bodenbelagshersteller



Portfolio

Summary

Objekt	Beteiligung	Grundstück	Nutzfläche	Nettojahresmiete	Verkehrswert*	Objektverbindlichkeit**
Spaichingen	94,0%	37.990 m ²	27.340 m ²	1.050 TEUR	11.700 TEUR	8.481 TEUR
Grünhain	94,0%	68.713 m ²	22.888 m ²	540 TEUR	4.480 TEUR	415 TEUR
Dortmund I	94,9%	24.369 m ²	16.811 m ²	969 TEUR	10.025 TEUR	4.434 TEUR
Dortmund II	94,9%	16.435 m ²	5.399 m ²	198 TEUR	1.970 TEUR	-
Dortmund III	100,0%	8.508 m ²	4.886 m ²	264 TEUR	3.370 TEUR	2.303 TEUR
Fröndenberg	100,0%	30.055 m ²	15.777 m ²	468 TEUR	4.760 TEUR	3.371 TEUR
Witten	89,9%	12.806 m ²	8.177 m ²	291 TEUR	3.380 TEUR	2.386 TEUR
Möckmühl	100,0%	2.650 m ²	1.647 m ²	144 TEUR	1.940 TEUR	540 TEUR
Weinsberg	100,0%	59.071 m ²	21.296 m ²	917 TEUR	9.930 TEUR	3.134 TEUR
Kempen	100,0%	11.135 m ²	5.733 m ²	280 TEUR	3.475 TEUR	896 TEUR
Nottuln	89,9%	18.511 m ²	10.682 m ²	233 TEUR	3.595 TEUR	1.364 TEUR
Gesamt		290.243 m²	140.636 m²	5.354 TEUR	58.625 TEUR	27.325 TEUR
Anteil BENO Holding AG		278.597 m²	134.585 m²	5.146 TEUR	56.338 TEUR	26.186 TEUR

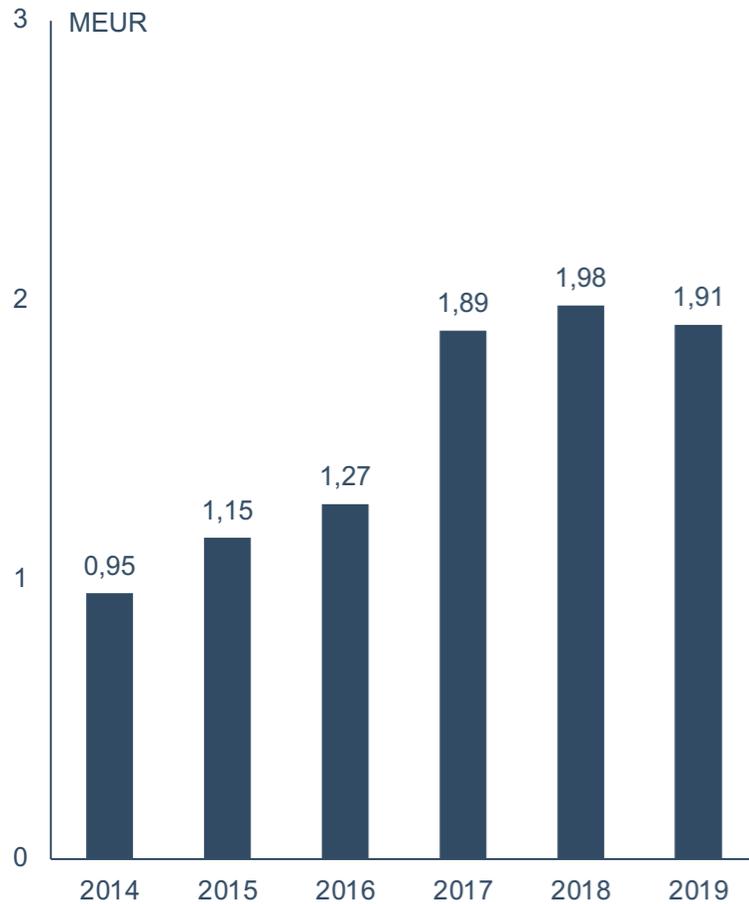
* Stand: 31.12.2019

** Stand: 30.06.2020

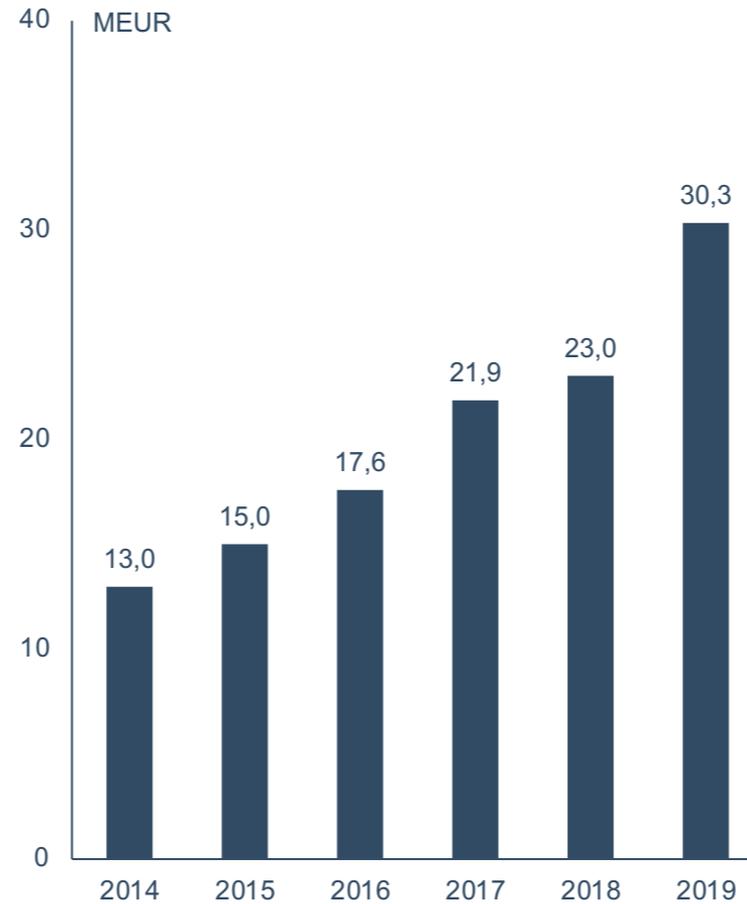
Portfolio

Entwicklung wesentlicher Kennzahlen auf Portfolioebene¹

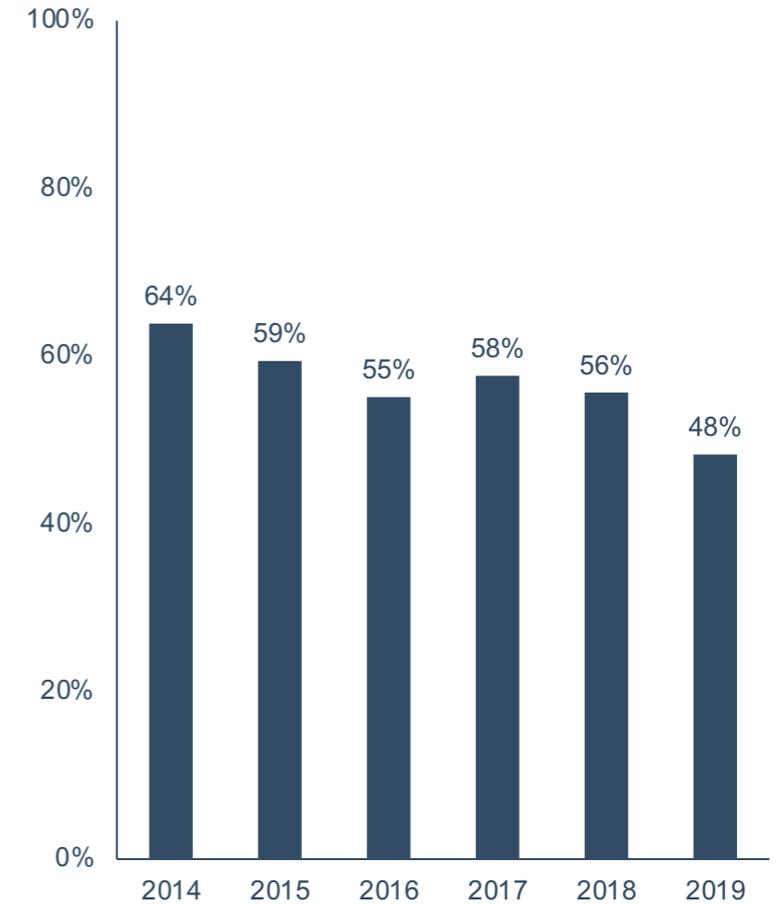
Geleistete Tilgungen



Entwicklung NAV²



Entwicklung LTV³



¹ inkl. eventueller Anteile von Minderheitsgesellschaftern

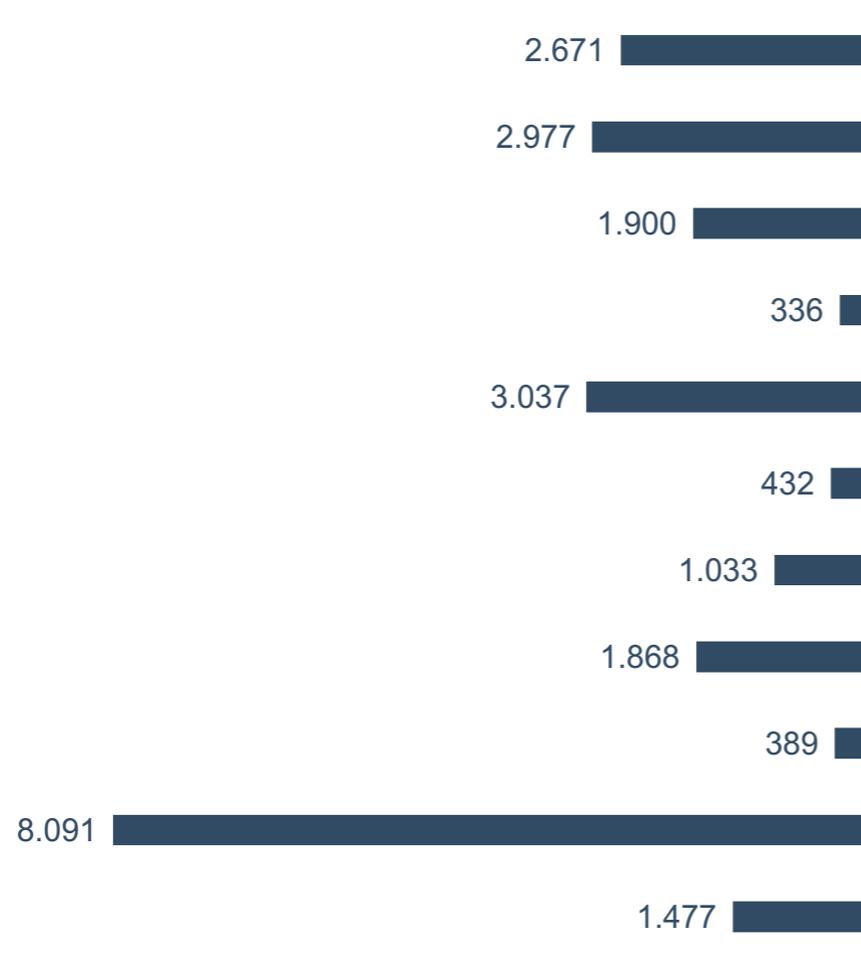
² Gutachtenwerte abzüglich zinstragender Objektfinanzierungen

³ Zinstragende Objektfinanzierungen in Verhältnis zu Gutachtenwerten

Portfolio

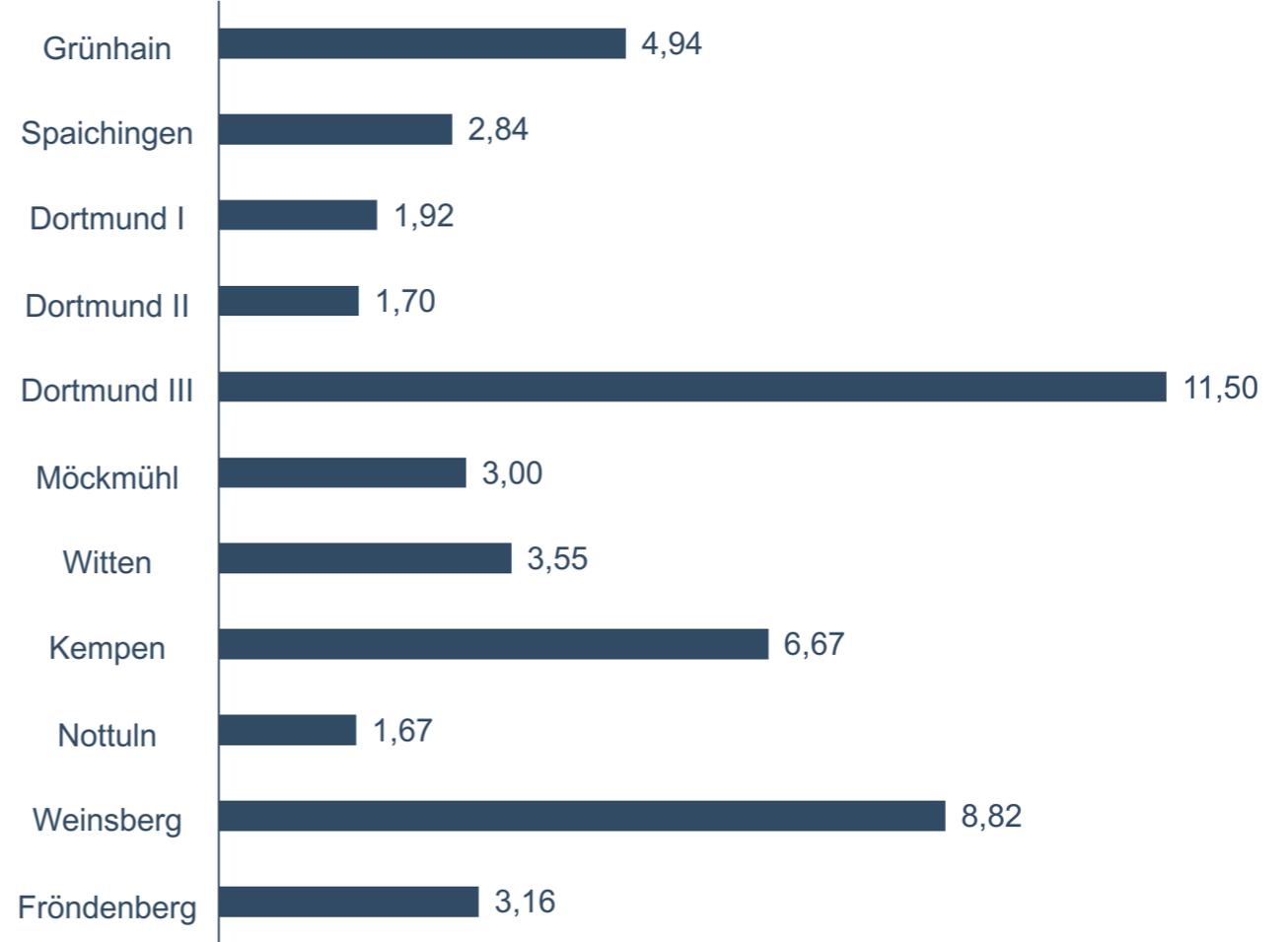
Weighted Average Lease Term (WALT) - Stand 31.12.2019

Mieteinnahmen über Vertragslaufzeit* in TEUR



Summe: 24.211 TEUR

WALT nach Objekten in Jahren



WALT gesamt: 4,51

* Restlaufzeit ohne Berücksichtigung von Verlängerungsoptionen und Indexierung

BENO Immobilien im Überblick

Portfolio

Anleihe

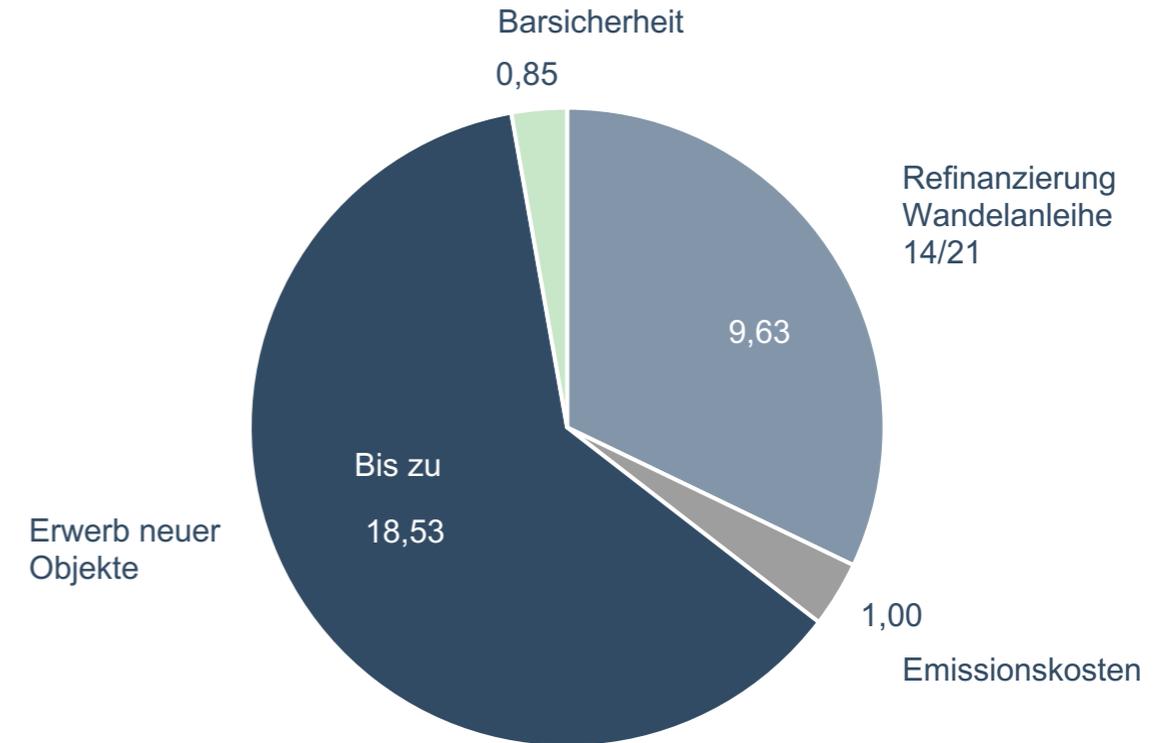
Anleihe

Überblick

Key Facts

Art der Anleihe:	Inhaberschuldverschreibung
Emittentin:	BENO Holding AG
Emissionsvolumen:	Bis zu 30 Mio. EUR
Kupon:	5,3% p.a.
Zinszahlung:	halbjährlich
Laufzeit:	7 Jahre
Stückelung:	1.000 EUR
WKN / ISIN:	A3H2XT / DE000A3H2XT2
Zeichnungsfrist:	16. November bis 27. November 2020
Zeichnungsmöglichkeit:	Börse München, über Haus- oder Direktbank
Umtauschfrist Wandelanleihen 14/21:	09. November bis 20. November 2020
Emissionskurs:	100%
Emissionskurs bei Anleiheumtausch:	100%
Vorzeitiges Kündigungsrecht:	Durch Gläubiger im 5. Jahr Durch Emittentin im 5./6. Jahr zu 102%/101%

Mittelverwendung in Mio. EUR



Sicherheiten

a) Finanzielle Sicherheiten

- Hinterlegung eines Betrags in Höhe von 2,65% des tatsächlichen Zeichnungsvolumens (Barsicherheit)
- Einbehalt in Höhe von 50 TEUR auf einem zugunsten der Anleiheschuldnerin durch einen Treuhänder gehaltenes Treuhandkonto

b) Operative Sicherheiten mittels selbständigem Garantieverprechen der BENO Holding AG gegenüber dem Treuhänder

- Einhaltung der Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft sowie des Gesellschaftsvertrags der BENO Immobilien GmbH sowie deren jeweiligen Geschäftsordnungen
- Einhaltung der Bestimmungen des Treuhandvertrags der Gesellschaft mit dem Treuhänder
- Verkauf von Immobilien im Eigentum der Objekt-Gesellschaften nur, wenn der Veräußerungspreis für die Immobilie höher als der Wert eines nicht mehr als drei Monate alten Wertgutachtens eines öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für Immobilien abzüglich mitverkaufter Verbindlichkeiten ist oder (Teil-) Verkauf von Objektgesellschaften, wenn deren Verkaufspreis höher als der Wert eines nicht mehr als drei Monate alten Wertgutachtens eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers ist, der Treuhänder über den Verkauf informiert wird und diesem die entsprechenden Gutachten übergeben werden, und
- Vorschlag einer Dividendenzahlung für ein abgelaufenes Geschäftsjahr durch die Gesellschaft, nur wenn der geprüfte Konzernabschluss der Gesellschaft nach IFRS für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Eigenkapitalquote von mehr als 30% ausweist.

Wertpapierprospekt:

Die Gesellschaft hat für das öffentliche Angebot der Inhaberschuldverschreibungen einen Wertpapierprospekt erstellt. Dieser wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) am 04. November 2020 gebilligt. Der Wertpapierprospekt steht auf der Homepage der BENO Holding AG unter www.beno-holding.de zum Download bereit oder kann in den Geschäftsräumen der Gesellschaft eingesehen werden. Investitionsentscheidungen sollten auf Basis der Informationen des Wertpapierprospektes getroffen werden.

Gewährleistungsausschluss:

Die Präsentation ist lediglich eine überblickhafte Darstellung. Die Berechnungen, Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten Empfehlungen beruhen auf dem Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Präsentation. Die zugrundeliegenden Rahmenbedingungen und darauf basierenden Einschätzungen und Empfehlungen können daher Veränderungen unterliegen. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann deshalb nicht übernommen werden. Die Portfolio Control GmbH sowie die BENO Holding AG übernehmen insgesamt keine Haftung für Informationen aus dieser Präsentation. Ferner stellt die Überlassung der Präsentation weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten dar.



BENO Holding AG
BENO Immobilien GmbH

Kreuzstraße 26
82319 Starnberg

E-Mail: ir@beno-holding.de
Website: www.beno-holding.de

Vorstand
Florian Renner

Aufsichtsrat
Dr. Martin Kapitza
Dr. Andreas Aufschneider
Christian Dreyer

Geschäftsführung GmbH
Andrea Fiocchetta
Christian Röttger

