

BENO

Immobilien

EMITTENTENBERICHT
zum 30.06.2021



INHALT

| | | |
|--------------|--------------|---|
| Seite | 3 | BRIEF AN DIE AKTIONÄRE |
| Seite | 4 - 5 | DIE BENO-AKTIE |
| Seite | 5 - 6 | GESCHÄFTSENTWICKLUNG |
| Seite | 7 | WESENTLICHE EREIGNISSE IM ZWEITEN HALBJAHR |

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionäre, Investoren und Interessenten,

ein erfolgreiches und formendes 1. Halbjahr 2021 liegt hinter der BENO Holding AG. In allen Bereichen des Konzerns wurde entwickelt und umgesetzt und die Grundlage für weiteres Wachstum als Nischenspezialist geschaffen. Die Wandelanleihe 14/21 wurde im April des Jahres pünktlich zurückgeführt und mit den Anleihewandlern der Kreis der Aktionäre verbreitert. Im Rahmen der strategischen Portfolioallokation wurde ein Bestandsobjekt an seinen Mieter veräußert. Daneben konnten an bestehenden Standorten kleinere Erweiterungsinvestitionen getätigt werden und im Rahmen des Assetmanagements Mietvertragsverlängerungen sowie Optimierungen bei einzelnen Standortfinanzierungen umgesetzt werden.

Unser selektiver Ansatz im Mietermix hat trotz des langen Corona-Lock-downs im Frühjahr weiterhin zu stabilen Bestandsmieten geführt, Mietausfälle sind gänzlich ausgeblieben.

Starnberg, den 30. November 2021



Michael Busmann
Vorstand (Sprecher des Vorstands)



Florian Renner
Vorstand

DIE BENO-AKTIE

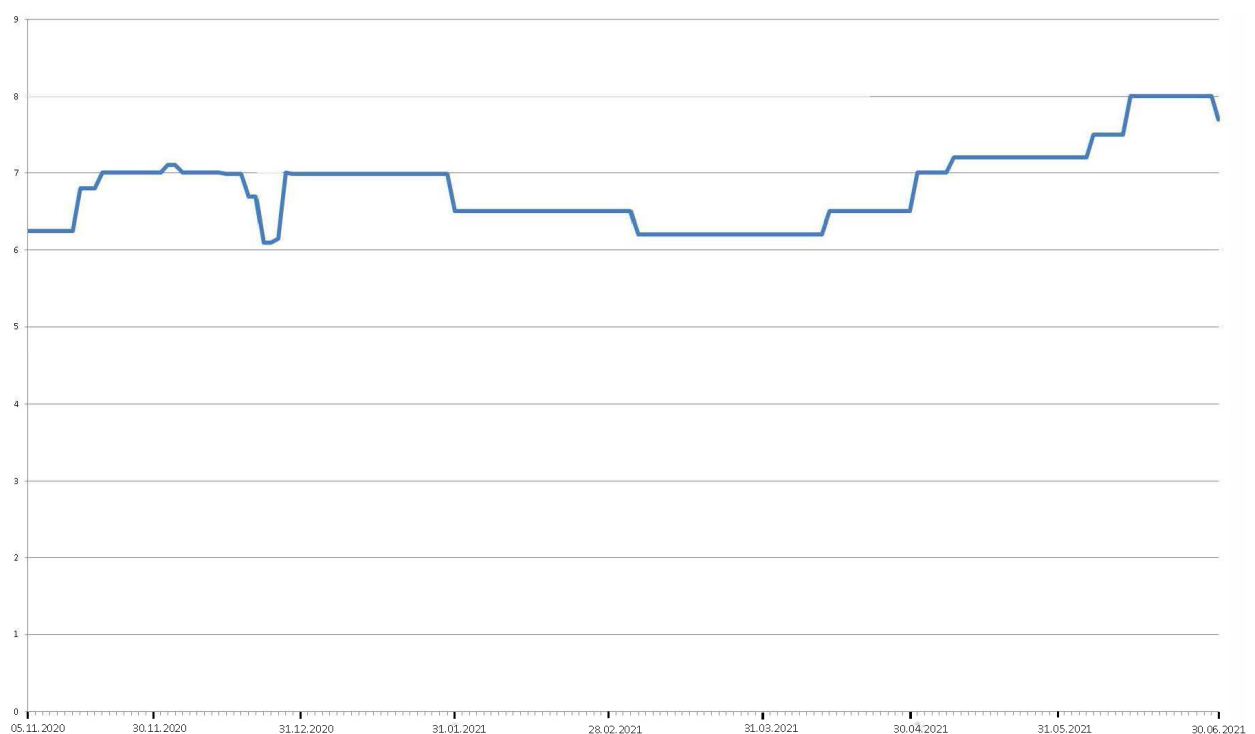
NOTIERUNG, PERFORMANCE UND AKTIVITÄTEN

Kursentwicklung der BENO-Aktie im ersten Halbjahr 2021

Nach einem geglückten Börsendebüt bei einem Kurs von 6,25 EUR im November 2020 konnte sich die noch recht marktunge Aktie bis zur Jahresmitte 2021 auf über 8,00 EUR steigern. Die im m:access an der Börse München gehandelte Aktie schloss am 30.06.2021 mit 7,70 EUR.

Performance der BENO-Aktie im 1. Halbjahr 2021

(Kurse in EUR)



Investor-Relations-Aktivitäten

Im ersten Börsenhalbjahr hat die BENO Holding AG an einer virtuellen Kapitalmarktkonferenz teilgenommen. Darüber hinaus hat die BENO Holding AG im April dieses Jahres ihre Wandelanleihe 14/21 zurückgeführt und im Rahmen der Wandlung eine Kapitalerhöhung mit den neuen Aktionären durchgeführt.

Stammdaten

| | |
|--|---------------------------------|
| Gattung: | Inhaber-Stückaktien |
| ISIN: | DE000A11QLP3 |
| Börsenkürzel: | BENH |
| WKN: | A11QLP |
| Höhe des Grundkapitals: | 3.386.790,00 EUR |
| Erstnotiz: | 05.11.2020 |
| Marktsegment: | m:access (München), Freiverkehr |
| Anzahl Aktien zum 30.06.2021: | 3.386.790 Stk. |
| Marktkapitalisierung (Börse München) zum 30.06.2021: | 27,77 Mio. EUR |
| Schlusskurs (Börse München) zum 30.06.2021: | 7,7 EUR |

Organe und Aktionärsstruktur

Michael Bussmann (seit 01.08.2021), Florian Renner (Vorstandsmitglieder)
Dr. Martin Kapitza (Vorsitzender), Dr. Andreas Aufschnaiter, Christian Dreyer
(Aufsichtsratsmitglieder)

Anteilseigner:

| | |
|---------------------------------------|-----|
| GCI Management Consulting GmbH: | 38% |
| MS Industrie AG (bis zum 05.11.2021): | 15% |
| H2 Immobilienobjekte GmbH: | 14% |
| Little Rock Business Corp.: | 13% |
| Dreyer Ventures: | 10% |
| Streubesitz: | 10% |

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

HOLDING UND OPERATIVE GESELLSCHAFTEN

Kapitalmarktmaßnahmen

Planmäßig hat die BENO Holding AG im März 2021 die letzte Zinszahlung bezüglich der Wandelanleihe 2014 – 2021 pünktlich und vollständig ausgezahlt. In diesem Zusammenhang wurde die Wandelanleihe 2014 – 2021 im April erfolgreich zurückgeführt. Die verbliebenen Anleihewandler erhielten im Gegenzug 298.320 neue Aktien aus bedingtem Kapital, womit sich das Grundkapital der Gesellschaft von 3.088.470,00 EUR auf nunmehr 3.386.790,00 EUR erhöht hat.

Einkauf/Vertragsbestand

Im Rahmen ihres Bestandsmanagements unterstützte die BENO einen Mieter am Standort Grünhain bei der Umsetzung eines Energiesparkkonzepts (Austausch der gesamten Werksbeleuchtung durch moderne LED-Leuchtmittel). In diesem Kontext konnte der bestehende Mietvertrag vorzeitig um weitere 10 Jahre bis zum 31.03.2031 verlängert werden. Zudem wurde im Zuge dieser Umsetzung ein zugunsten des Nutzers bestehendes Vorkaufsrecht für die Immobilie gelöscht.

Ein weiterer Mieter am Standort Dortmund hat seinen bestehenden Mietvertrag erneut um weitere 2 Jahre bis zum 31.12.2023 verlängert. Damit konnte die BENO ihren treuesten Nutzer weiter halten. Der Mieter ist bereits seit 1981 Mieter an diesem Standort.

Ein weiterer Mieter am Standort in Grünhain verlängerte den bestehenden Mietvertrag im Juni 2021 um zwei weitere Jahre bis zum 31.12.2023.

Bestandsentwicklung

Die BENO begleitet für den Mieter MS Ultraschall Technologie GmbH ein Bauvorhaben am Standort in Spaichingen. In diesem Zusammenhang wurde im Juni 2021 eine vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages bis zum 30.04.2026 mit einer entsprechenden Erhöhung der Miete mit dem Nutzer vereinbart. Eine zweckgebundene Finanzierung dieses Bauvorhabens wurde erfolgreich abgeschlossen.

Verkauf

Die BENO veräußerte über ihre 94,9%ige Tochtergesellschaft Kranich Real Estate B.V. den Standort „Deutsche Straße“ in Dortmund. Der Notartermin fand im Dezember 2020 statt. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgte im März 2021. Die Eintragungsbekanntmachung im Grundbuch dann im Juni 2021.

Kennzahlen

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Jahresnettomiete | 5.376 TEUR |
| Verkehrswerte | 57.040 TEUR |
| Gewichteter Vertragsbestand | 28.646 TEUR |

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Grundstücksfläche | 273.808 m ² |
| Nutzfläche | 135.313 m ² |
| Vermietete Nutzfläche | 129.262 m ² |

| | |
|---|------------|
| WALT (gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge) | 5,33 Jahre |
|---|------------|

WESENTLICHE EREIGNISSE IM ZWEITEN HALBJAHR

An dieser Stelle möchten wir Sie über folgende wesentliche Ereignisse unterrichten, die zwischen dem Stichtag 30.06.2021 und dem Berichtsdatum eingetreten sind:

- 1) Mit Wirkung zum 01. August 2021 wurde Herr Michael Bussmann zum Vorstand bestellt. Innerhalb des Vorstands nimmt er die Rolle als Sprecher des Vorstands ein. Seine Ressorts umfassen Strategie, Finanzen und Investor Relations.
- 2) Am 7. Oktober 2021 hat die BENO Holding AG zwei weitere Produktionsimmobilien mit einer Mietfläche von insgesamt 14.692 m², einer Nettokaltmiete von rund 930 TEUR p.a. und einem Marktwert von rund 12 Mio. EUR erworben. Die übernommenen Objekte befinden sich in Bayern, nahe München und verfügen über langjährige Mietverträge mit innovationsstarken deutschen Mittelstandsbetrieben in zukunftssträchtigen Branchensegmenten. Der Erwerb erfolgte im Rahmen eines Sharedeals, bei dem die BENO 88% der Anteile an der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH übernommen hat. Beide Immobilien befinden sich in jeweils zu 100% gehaltenen Objektgesellschaften. Die jährliche Jahresnettokaltmiete des BENO-Light-Industrial-Portfolios erhöht sich damit von derzeit rund 5,6 Mio. EUR auf künftig 6,5 Mio. EUR.