

BENO

Immobilien

EMITTENTENBERICHT
zum 30.06.2023



INHALT

Seite	3 - 4	BRIEF AN DIE AKTIONÄRE
Seite	5 - 6	DIE BENO-AKTIE
Seite	7 - 8	GESCHÄFTSENTWICKLUNG
Seite	9	WESENTLICHE EREIGNISSE IM ZWEITEN HALBJAHR

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

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

betriebsnotwendige Immobilien, speziell solche, die schon vor langer Zeit errichtet wurden, bilden das Rückgrat des deutschen industriellen Mittelstands und ermöglichen gerade in diesen turbulenten Zeiten kostengünstiges und wettbewerbsfähiges Wirtschaften.

Damit dies so bleibt, bedürfen Vertragskonstellationen, Erhaltungsmaßnahmen, Betrieb, bauliche Erweiterungen und Vermietung durchdachte Konzepte, Strukturen, die richtigen Hilfsmittel, Psychologie und vor allem ein gutes Augenmaß.

Eine anspruchsvolle Aufgabe, die viel Know-how, Sachverstand, professionelle Prozesse und Einfühlungsvermögen für die jeweils andere Seite erfordert. In Zeiten des viel beschworenen und tatsächlich auch spürbaren Fachkräftemangels ist alles mit viel Automatisierung und Digitalisierung zu unterlegen.

Neben einer Verantwortung für das gesamte Ökosystem "betriebsnotwendig" hat die BENO-Gruppe darauf zu achten, dass von der BENO-Gruppe zu tätige objektbezogene Ausgaben möglichst ertragreich gestaltet werden. Hierzu haben wir ein Vier-Quadranten-Modell entwickelt, das uns helfen wird, Ausgaben effizienter zu steuern, Vertragswerke darauf auszurichten und frühzeitig und vorausschauend Maßnahmen ergreifen zu können.

Gut gedacht und gut gemacht lassen sich in diesem Spezialsegment der Immobilienwirtschaft gute Erträge und profitable Geschäftsmodelle etablieren. Dafür steht die BENO-Gruppe. BENO für betriebsnotwendig!

Mit dem 1. Halbjahr 2023 blickt die BENO-Gruppe auf ein besonders ereignisreiches Halbjahr zurück. In allen Unternehmensbereichen wurde Bestehendes hinterfragt, vielfach neu definiert und auf- oder umgebaut. Dem folgend haben wir den im Jahr 2022 begonnenen Teamaufbau konsequent fortgesetzt und zwei weitere Mitarbeiter in den Bereichen technisches Assetmanagement und Finanzbuchhaltung gewinnen können. Mit Ende des Jahres 2023 wird die BENO-Gruppe alle wesentlichen Bausteine der BENO-Wertschöpfungskette besetzt haben, um werterhaltend, wertschöpfend und auch als Assetmanagement-Dienstleister für potenzielle Drittportfolien im Light Industrial Segment professionell tätig zu sein.

Neben der strategischen Arbeit konnten auch in den Operations bei Finanzierungen, Vereinbarungen mit Mietern und dem Management von Dienstleistungsstrukturen gute Erfolge verbucht werden. Bereits jetzt zeigt die neu gewonnene Prozesstiefe Ergebnisse für die gesamte Unternehmenssteuerung.

Unser selektiver Ansatz im Mietermix generiert weiterhin stabile Bestandsmieten. Bis auf die vertragsgemäße Beendigung von zwei Hauptmietverträgen, die nicht auf die aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen zurückzuführen ist, sind Mietausfälle ausgeblieben. Der Wegfall dieser Mieter wurde mit marktgerechten Abfindungen kompensiert und die entsprechende Nachvermietung des entstandenen Leerstands wird von der BENO-Gruppe intensiv eigenständig koordiniert und organisiert.

Im Sinne der ESG-Konformität und zeitgemäßem Management steht unser aktueller Fokus auf die Digitalisierung der Bestandsliegenschaften einerseits, sowie auf deren Ausstattung mit Photovoltaikanlagen andererseits. Beide Bereiche, ergänzt um die Implementierung eines effizienten Instandhaltungs-

und Modernisierungsmanagements im Sinne der Kostenoptimierung, sollen in enger Zusammenarbeit mit unseren Mietern eine stabile Win-Win-Situation in Sachen Nutzen und Gewinnoptimierung für beide Parteien als langfristiges Ergebnis mit sich bringen.



Michael Bussmann

Vorstandsvorsitzender



Florian Renner

Vorstand

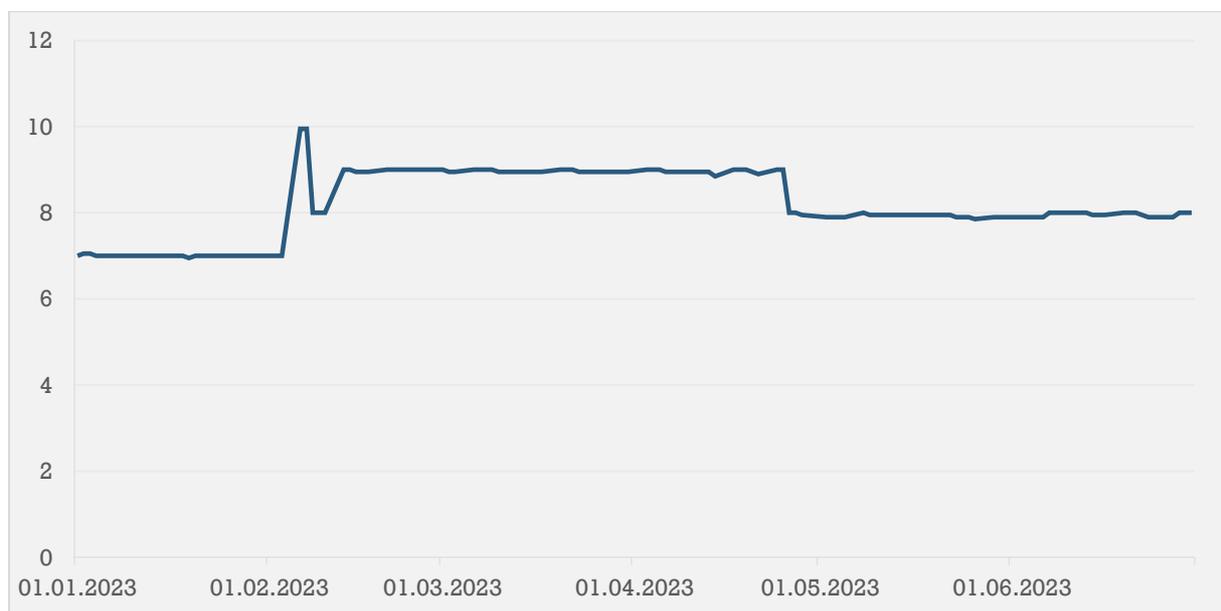
DIE BENO-AKTIE BIETET PERSPEKTIVE

NOTIERUNG, PERFORMANCE UND AKTIVITÄTEN

Kursentwicklung der BENO-Aktie im ersten Halbjahr 2023

Die BENO-Aktie ist mit 7,05 EUR gut ins Geschäftsjahr 2023 gestartet. Die BENO-Aktie konnte sich weiterhin trotz andauernder angespannter geopolitischer Ereignisse sowie Unsicherheit in der Wirtschaft wegen des Ukraine-Kriegs, steigender Inflation und steigenden Zinsen auch im ersten Halbjahr 2023 gut behaupten und schloss trotz bestehendem schwierigen Marktumfeld am 30.06.2023 mit 8,00 EUR.

Performance der BENO-Aktie im 1. Halbjahr 2023



Investor-Relations-Aktivitäten

Im ersten Halbjahr 2023 hat die BENO Holding AG an der Fachkonferenz Immobilien der Börse München teilgenommen. Die Teilnahme an einer weiteren Konferenz ist für das zweite Halbjahr 2023 vorgesehen.

Stammdaten

Gattung:	Inhaber-Stückaktien
ISIN:	DE000A11QLP3
Börsenkürzel:	BENH
WKN:	A11QLP
Höhe des Grundkapitals:	3.386.790,00 EUR
Erstnotiz:	22.11.2020
Marktsegment:	m:access (München), Freiverkehr
Anzahl Aktien zum 30.06.2023:	3.386.790 Stk.
Marktkapitalisierung (Börse München) zum 30.06.2023:	25,40 Mio. EUR
Schlusskurs (Börse München) zum 30.06.2023:	8,00 EUR

Organe und Aktionärsstruktur

Michael Bussmann, Florian Renner (Vorstandsmitglieder)

Dr. Martin Kapitza (Vorsitzender), Dr. Andreas Aufschnaiter, Christian Dreyer (Aufsichtsratsmitglieder)

Anteilseigner:

GCI-Gruppe:	40%
COB Grund GmbH:	6%
H2 Immobilienobjekte GmbH:	14%
Little Rock Business Corp.:	7%
Dreyer Ventures:	10%
Vorstand/Management:	2%
Streubesitz:	21%

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Kapitalmarktmaßnahmen

Im ersten Halbjahr 2023 sind keine Maßnahmen am Kapitalmarkt erfolgt. Die Zinsen beider von der BENO-Gruppe begebener Anleihen, wurden fristgerecht und in voller Höhe ausbezahlt.

Einkauf/Vertragsbestand

Die Jahresnettomieten sind im ersten Halbjahr 2023 geringfügig gesunken. Grund dafür sind zwei beendete Mietverträge. Den einvernehmlichen Entmietungen stehen einmalige Ausgleichszahlungen der Mieter an die BENO-Gruppe i.H.v. rd. 840.000 EUR gegenüber.

Parallel dazu finden verstärkt Nachvermietungsaktivitäten statt, die bereits zu Erfolgen, unter anderem in der Vermietung strukturellen Leerstands, geführt haben.

Alle gemäß den Mietverträgen möglichen Indexierungen wurden auch in dieser Periode durchgeführt.

Im Januar 2023 erfolgte der Besitzübergang von Nachbargrundflächen von insgesamt 5.600 qm der Liegenschaft in Altstadt, deren Kaufoption fristgerecht im November 2022 ausgeübt wurde.

Entwicklung

Teil der neuen BENO-Strategie ist die Identifizierung und Hebung von Value-add Potenzialen im bestehenden Portfolio, um in diesen schwierigen Zeiten gut gegen schnelle Veränderungen im Weltwirtschaftsgeschehen gewappnet zu sein.

Ziel der BENO-Gruppe ist es, ihre Liegenschaften gemeinsam mit ihren Mietern auf einen modernen und profitablen ESG-konformen Standard zu heben und laufend zu halten. Dabei sollen Eigentümer und Mieter am gleichen Strang ziehen und gleichermaßen an der Umsetzung und den Resultaten partizipieren. In diesem Sinne wurde ein Vier-Quadranten-Modell implementiert, das es der BENO-Gruppe ermöglichen soll, künftig Maßnahmen und Ausgaben zielgenauer und renditeorientiert zu steuern.

Erste Portfolioobjekte wurden bereits kritisch auf Effektivität und Optimierung der Instandhaltungs- und Investitions-Ausgaben geprüft und Situationen bei Bedarf neu strukturiert.

Die wichtigsten Aktivitäten in dem Berichtszeitraum zu diesem Thema sind im Folgenden zusammengefasst:

Ein wesentlicher Baustein im Aufbau moderner und zukunftsfähiger BENO-Strukturen ist die konsequente Digitalisierung der sich im Eigentum der BENO-Gruppe befindlichen Liegenschaften, die im Berichtszeitraum für weitere BENO-Objekte durchgeführt wurde. Diese Maßnahme soll zukünftig die Liegenschaftsmanagementprozesse beschleunigen und effektiver gestalten und auch den Mietern im Sinne der bereits weiter oben erwähnten Zusammenarbeit in Sachen Instandhaltungen und Gebäudeoptimierung zur Verfügung gestellt werden.

Von der Digitalisierung profitieren auch die neu gegründeten BENO Energy Gesellschaften, die die Liegenschaften nach Möglichkeit mit (Dach-)Photovoltaikanlagen ausstatten werden, so dass die Gewerbemietler ihren günstigeren Strom direkt aus der Liegenschaft beziehen können. Das erste Photovoltaik-Projekt wurde für die Liegenschaft in Dortmund angestoßen. Gerade in Prüfung befanden sich zum Berichtszeitraum die Liegenschaften in Gernsheim und Grünhain.

Personal

BENO-Gruppe bemüht sich um die Bündelung von Inhouse-Expertise, um schnell und kompetent auf die immer schnelleren Entwicklungen in der Weltwirtschaft und im Marktumfeld zu reagieren. Zum 01.02.2023 wurde das BENO-Team in der Inhouse-Finanzbuchhaltung und zum 02.05.2023 durch einen technischen Asset Manager verstärkt.

Kennzahlen

Beträge in TEUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2023
Jahresnettomiete	6.516	6.449
Verkehrswerte	70.915	79.544
Gewichteter Vertragsbestand	33.807	30.849

Angaben in qm	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2023
Grundstücksfläche	294.516	314.375
Nutzfläche	150.853	159.684
Vermietete Nutzfläche	144.812	154.700
WALT (durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge) in Jahren	5,19	4,78

WESENTLICHE EREIGNISSE IM ZWEITEN HALBJAHR

An dieser Stelle möchten wir Sie über folgende wesentliche Ereignisse unterrichten, die zwischen dem Stichtag 30.06.2023 und dem Berichtsdatum eingetreten sind:

Zum 01. August 2023 fand die Übernahme des Property Managements der bayrischen Liegenschaften in Altstadt und Geretsried durch die DILIGENCIA Real Estate GmbH statt.

In der Liegenschaft in Nottuln wurde ebenfalls zum 01. August ein neuer Mietvertrag für die bisher leerstehende Halle abgeschlossen, so dass die Liegenschaft nunmehr voll vermietet ist.

Zudem hat die BENO-Gruppe, mit einem großen deutschen Softwarehersteller und Vorreiter im Bereich Digital Twin, eine Kooperation geschlossen. Im Rahmen eines Pilotprogramms wird gemeinsam an der Digitalisierung des Gebäudebestands gearbeitet und weiter ausgebaut.

Zum 02. Oktober hat eine weitere Neueinstellung im Bereich Assetmanagement stattgefunden. Mit der damit verbundenen Neuordnung in den Prozessabläufen ist der Teamaufbau nun zunächst abgeschlossen.

Der Außenauftritt der BENO-Gruppe wird derzeit modernisiert und um die im Jahr 2023 erfolgten Umstrukturierungen innerhalb der Gruppe aktualisiert.

Die BENO-Gruppe errichtet derzeit am Standort Dortmund Planetenfeldstraße, mit ihrer neu gegründeten BENO Energy Sparte, die erste Photovoltaikanlage. Die Pilotanlage, mit einer Leistung von rund 2 MWp, stellt unseren Mietern jährlich rund 1,8 Millionen kWh grünen Strom zur Verfügung. Der Stromüberschuss wird zu 11,20 ct/kWh in das öffentliche Stromnetz eingespeist.