



SIRIUS BUSINESS EVENT

Tobias Schorstädt, Acquisitions Director

www.siriusfacilities.com

September 2021



Über Sirius



Führender Eigentümer und Betreiber

von Gewerbeparks, Büro und
Industriekomplexen in Deutschland



Gelistet an den Hauptmärkten

der Johannesburg-
und Londoner Börse



FTSE250 Index



Marktkapitalisierung

Von € 1,3m



€ 1,5 bn Assets under Management

LTV <35 %



Integrierte inhouse-Plattform

>275 Mitarbeiter



Historische Produktionsareale

(ca. **50%** der Mieteinnahmen)



Moderne Gewerbeparks

(ca. **30%** der Mieteinnahmen)



Bürogebäude in Sekundärstandorten

(ca. **20%** der Mieteinnahmen)



Großflächiger
Arbeitsraum



Langfristige
Mietverträge



Mehrere Mieter
i.d.R. KMU's



Lang- und
kurzfristige
Mietverträge



Mehrere Mieter
i.d.R. KMU's



Herkömmliche
+ Flexible
Büroflächen

Unternehmensanleihe

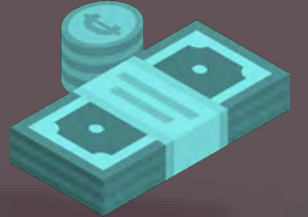
Sirius
hat im Juni 2021
Unternehmensanleihen
ausgegeben



Anleihe

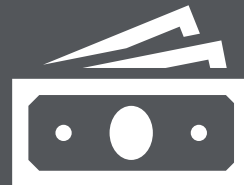
400 Mio. EUR
Zeitraum bis zur Rückzahlung: 5 Jahre
Verzinsung: 1,125%

400
Mio. EUR



Anleger

kaufen Anleihen mit gewissen
Rückzahlungsvereinbarungen

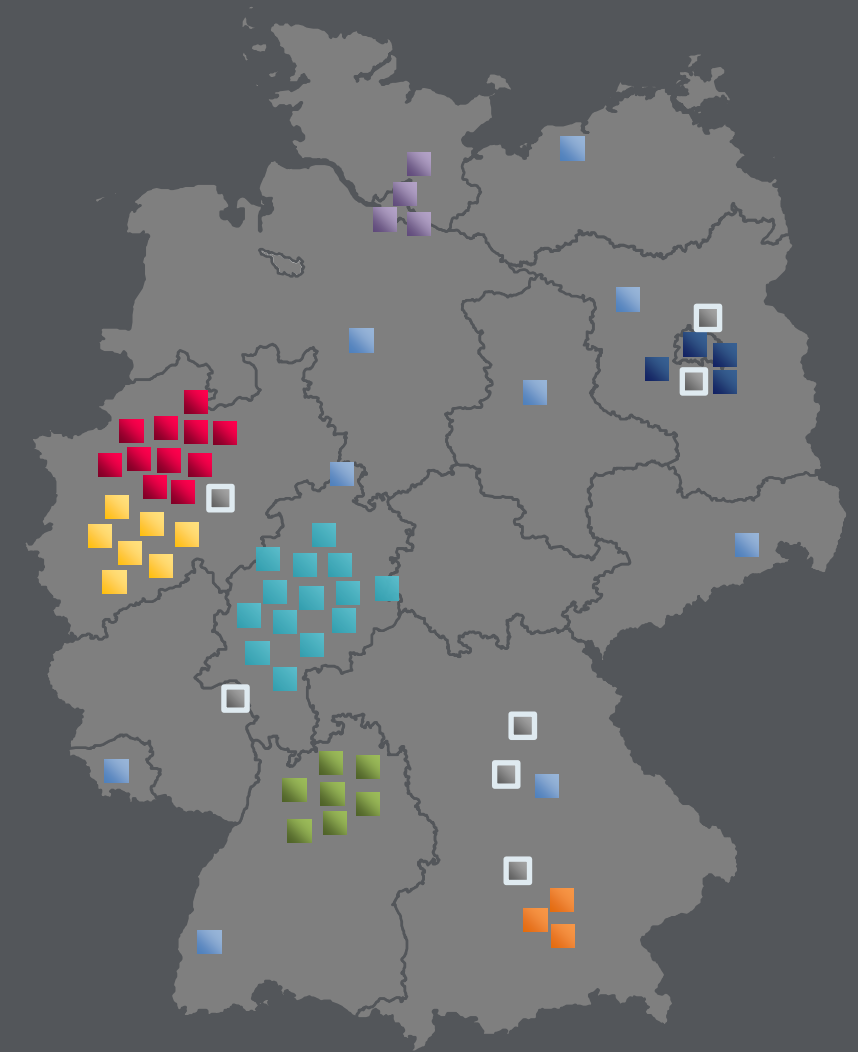


Geld

400 Mio. EUR fließen vom
Anleger an Sirius

Aktuelle Standorte – 31.03.2021

	Region	No. of Properties	Total Sqm	Occupancy	Annualised Rent	% of Portfolio
	FRANKFURT	15	361.000	88.9%	24.1 Mio. €	24.8%
	STUTTGART	7	261.000	90.4%	14.0 Mio. €	14.4%
	DÜSSELDORF	11	197.300	89.3%	11.7 Mio. €	12.0%
	KÖLN	7	127.200	89.2%	10.2 Mio. €	10.5%
	BERLIN	4	103.200	98.0%	9.0 Mio. €	9.3%
	MÜNCHEN	3	123.800	81.7%	9.2 Mio. €	9.5%
	HAMBURG	4	91.500	69.1%	3.8 Mio. €	3.9%
	SONSTIGE	9	241.900	82.5%	15.0 Mio. €	15.5%
	SUMME	60	1.507.100	87.0%	97,2 Mio. €	100%
	TITANIUM	7	310.000	88,0%	20,8 Mio. €	



Exposé Performance

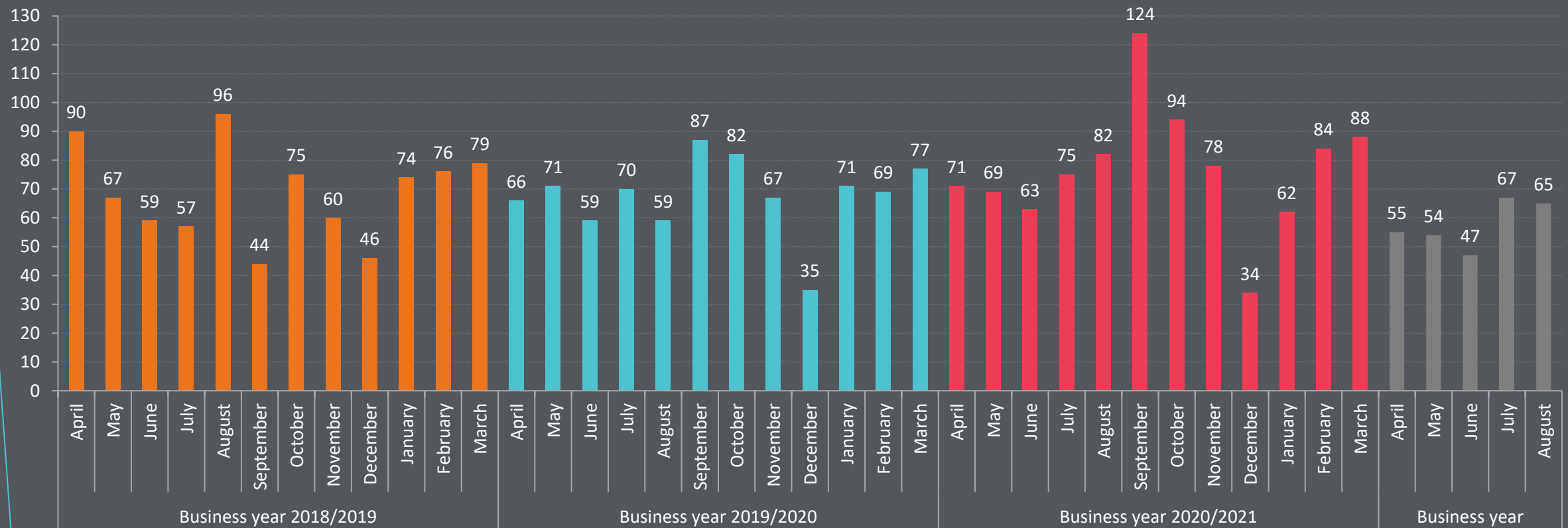
823

813

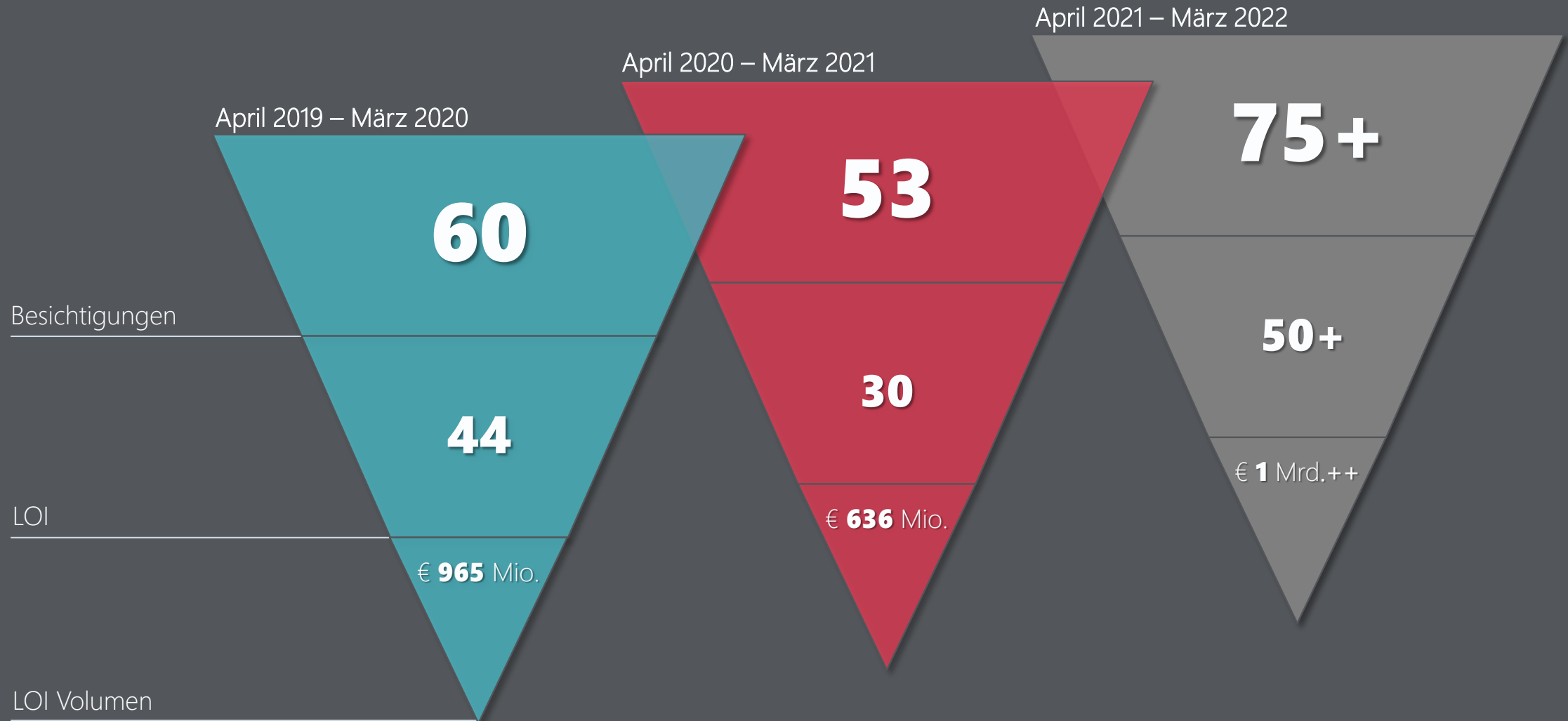
924

288*

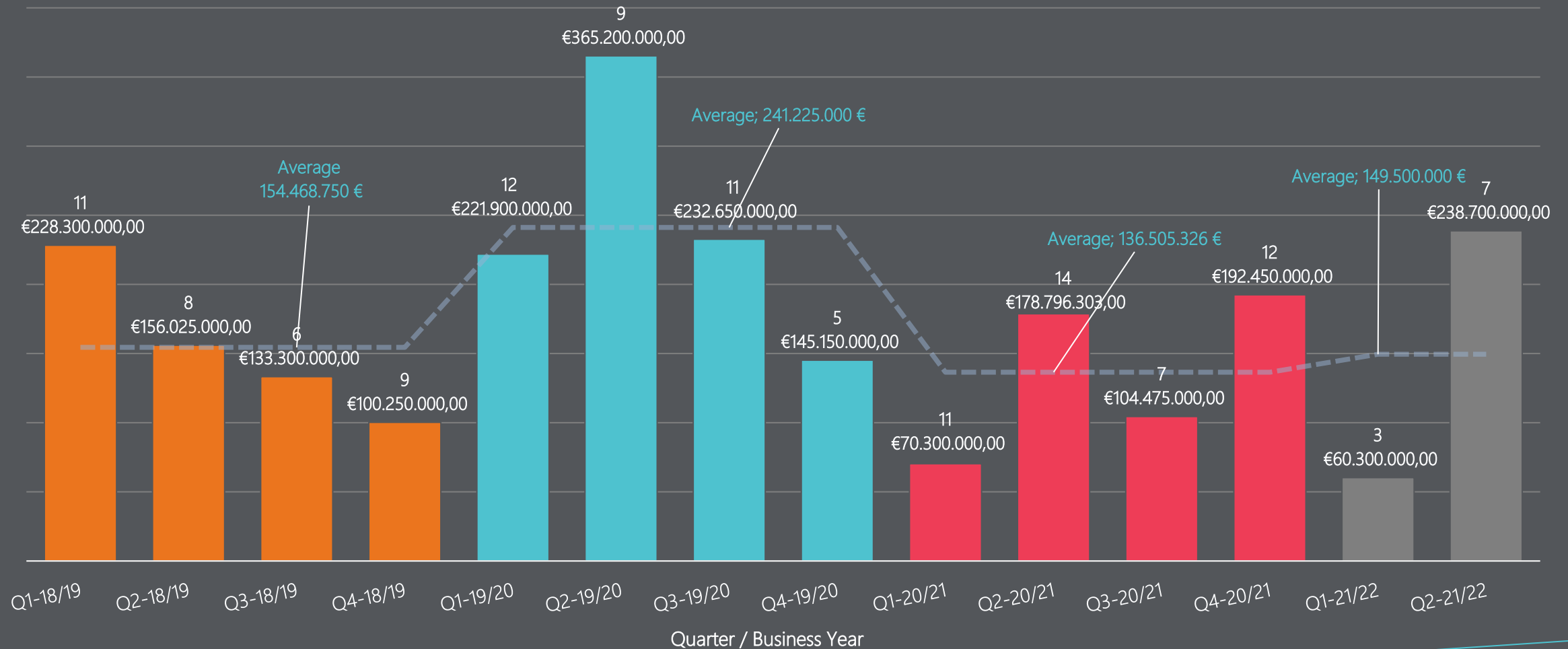
*31.08.2021



Zielsetzung 2021/2022



LOI Performance





THOMAS DAILY GmbH 2021
Alle Rechte vorbehalten.
Vervielfältigung nur mit Genehmigung der
THOMAS DAILY GmbH

04.01.2021

Sirius: Londoner Unternehmen will Pipeline abarbeiten

Sirius hat seine anfängliche Zurückhaltung bei Ausbruch der Coronakrise abgelegt und in der zweiten Jahreshälfte 2020 wieder Immobilien erworben. Der auf flexible Gewerbeflächen spezialisierte Investor meldet die Vollendung seiner bereits angekündigten Käufe in Norderstedt bei Hamburg (9,1 Mio. Euro, TD berichtete) und Nürnberg (13,7 Mio. Euro, **Dorfackerstraße** 16, TD berichtete). Beim Verkäufer der Nürnberger Liegenschaft dürfte es sich nach TD-Informationen um den Hauptnutzer **Bing Power Systems** handeln. Außerdem gibt Sirius bekannt, für 3,2 Mio. Euro ein an seinen bestehenden "Mannheim II Business Park" angrenzendes Grundstück (**Weinheimer Straße** 68) erworben zu haben. Darauf befindet sich ein 3.000 m² großes Büro- und Lagergebäude, das zu 93 % vermietet ist und eine Bruttoverkaufsfläche von 235.226 Euro generiert. Verkäufer ist eine Privatperson, die bereits vor Jahresbeginn 2020 das Grundstück an Sirius verkauft hatte. Der Deal entspricht somit 6,6 % Nettoanfangsrendite. Sirius fungiert weiterhin als Betreiber der Immobilien. Für dieses Joint Venture verspricht sich nun Synergien beim Management der beiden Liegenschaften Management-Potenziale haben.

In eigener Sache opportunistischer unterwegs als für Jaxo mit Axa

"Zu Beginn des neuen Jahres profitieren wir weiterhin von einer starken Cashflow-Position. Wir wollen unsere Pipeline für weitere Akquisition abarbeiten", kündigt CEO **Andreas Axa** an. Außer für den eigenen Bestand wolle man für das Joint Venture mit **Axa Managers**, das den Namen "Titanium" trägt, Immobilien kaufen. Das Joint Venture steht bislang aus fünf Sirius-Businessparks, an denen Axa einen 65%-Anteil hat. Sirius fungiert weiterhin als Betreiber der Immobilien. Für dieses Joint Venture plant Sirius größere, stabilisierte Businessparks und Portfolios mit starken Mietumschlag und hoher Mietquote in Frage. Für den Eigenbestand will Sirius indes opportunistischer unterwegs sein.

Quellen

THOMAS DAILY vom 04.01.2021
Pressemitteilung vom 04.01.2021



THOMAS DAILY GmbH 2021
Alle Rechte vorbehalten.
Vervielfältigung nur mit Genehmigung der
THOMAS DAILY GmbH

02.03.2021

Region Stuttgart: Sirius erweitert Business Park in Fellbach für 9 Mio. Euro

Sirius Real Estate baut seinen Business Park in Fellbach bei Stuttgart aus. Für rd. 9,2 Mio. Euro wurden von einem lokalen Family Office nunmehr mehrere Gebäude in der **Max-Planck-Straße 29-31/Carl-Zeiss-Straße 5** erworben. Die Nettoanfangsrendite gibt Sirius mit 6 % an. Die Gebäude haben zusammen rd. 8.800 m² Mietfläche und sind noch wenige Monate zu rd. 95 % an **Daimler** vermietet, zu einer durchschnittlichen Miete von 7,04 Euro/m². Das ergibt laut Sirius eine Jahresmiete von ca. 730.000 Euro.



Das Hauptgebäude will Daimler bis Mitte des Jahres verlassen, das Lagergebäude bis zum Jahresende. Sirius wird die Flächen dann repositionieren und neu vermieten. Derzeit werden die Flächen zu 62 % für Büros, zu 32 % für Lager und Logistik und zu 6 % für sonstige Zwecke genutzt. Diese Liegenschaft grenzt an das bestehende **Immoareal Real Estate** an.

THOMAS DAILY GmbH 2021
Alle Rechte vorbehalten.
Vervielfältigung nur mit Genehmigung der
THOMAS DAILY GmbH



15.09.2020

Region Hamburg: Sirius kauft Gewerbeobjekt in Norderstedt für 7,6 % Rendite

Sirius Real Estate hat den Kauf der Gewerbeimmobilie **An'n Slogboom 7** in Norderstedt beurkundet. Der Preis von 9,1 Mio. Euro inklusive Nebenkosten entspricht einer Nettoanfangsrendite von 7,6 %. Das zwischen 1969 und 1991 errichtete Objekt bietet 12.000 m² Mietfläche, 68 % als Lager und 29 % für Büro. Auf dem 18.500 m² großen Grundstück befinden sich zudem 118 Auto-Stellplätze. Die Anlage ist vollständig an zwölf Parteien vermietet, die Verträge laufen im Schnitt noch 3,2 Jahre.

Sirius besitzt damit in und um Hamburg vier Objekte mit zusammen 95.000 m² Mietfläche. Man verfolge die Strategie, in der Region ein Cluster an Immobilien aufzubauen, nachdem man sich aus Bremen zurückgezogen habe.

Quellen

THOMAS DAILY vom 15.09.2020
Pressemitteilung vom 14.09.2020



THOMAS DAILY GmbH 2021
Alle Rechte vorbehalten.
Vervielfältigung nur mit Genehmigung der
THOMAS DAILY GmbH

04.12.2020

Nürnberg: Sirius kauft Businesspark für 14 Mio. Euro

Sirius Real Estate hat für 13,7 Mio. Euro einen Business- und Gewerbepark im Norden von Nürnberg erworben. Zur genauen Lage der Immobilie und zum Verkäufer macht das Unternehmen keine Angaben, nennt aber eine Nettoanfangsrendite von 7,6 %. Der 1993 errichtete und verfügt über 13.600 m² Mietfläche ist es in 61 % Produktions-, 24 % Büro- und 11 % Lagerfläche unterteilt. Die jährlichen Mieteinnahmen beziffert Sirius auf ca. 1.040.000 Euro.

Quellen

THOMAS DAILY vom 04.12.2020
Pressemitteilung vom 30.11.2020



18.08.2021

Sirius: Für 85 Mio. Euro Gewerbeparks mit Leerständen eingeehmt

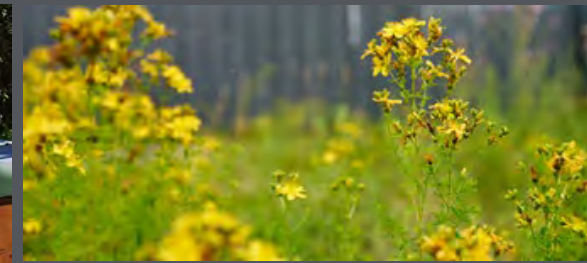
Sirius Real Estate hat in separaten Transaktionen vier Businessparks und ein Grundstück für zusammen 84,8 Mio. Euro brutto erworben. Die in Oberhausen, Frankfurt-Ostend, Heiligenhaus bei Düsseldorf und Ohningen bei Heilbronn gelegenen Objekte kommen zusammen auf 150.000 m² Mietfläche.

- Größter Kauf war mit knapp 40 Mio. Euro und 5,9 % Rendite das frühere Babcock-Areal an der **Duisburger Straße** in Oberhausen, das insgesamt 77.600 m² Büro- und Lagerfläche umfasst. Diese sind nur zu 63 % ausgelastet bei 3,2 Jahren verbleibender Vertragslaufzeit. Sirius strebt hier Investitionen und Refurbishments an. Der Komplex war vor einigen Jahren einmal als neue Karstadt-Zentrale im Gespräch (TD berichtete). Letzter bekannter Eigentümer war **Henley Investment Management**, der das Areal 2015 erstanden und unter dem Namen "Quartier 231" vermarktet hatte.
- In Frankfurt (21,2 Mio. Euro; 2,8 % Rendite) geht es um das fünfzehngeschossige "Cap East" an der **Hanauer Landstraße** 328-330, dessen knapp 10.000 m² fast zur Hälfte leer stehen. Es befand sich bislang im Bestand von **Apollo Global Management**. Zu den Bestandsmängeln der hauptsächlich für Büro genutzten Flächen zählt der Energieanbieter **Engie**, die Verträge laufen im Schnitt noch knapp drei Jahre. Es handelt sich um das dritte Auktionsobjekt von Sirius in der Metropole.
- Für den 45.000 m² großen Komplex in Heiligenhaus (**Höselerplatz** 2) überweist Sirius 14,2 Mio. Euro an den Verkäufer **ABB**, was 7,9 % Rendite entspricht. Der Komplex mit 13 Gebäuden ist zu 77 % an den Autozulieferer **Kiekert** vermietet, bei einem Quadratmeterpreis von 2,44 Euro monatlich. Die übrigen Flächen will Sirius aufwerten und vermarkten.
- Schließlich holt sich Sirius für 9 Mio. Euro noch das 18.000 m² umfassende frühere Mahle-Werk am Ohninger **Schleifweg** ins Portfolio. Verkäufer der leerstehenden Immobilie ist nach TD-Informationen **Mahle** selbst. Für 50 % der Flächen hat das Produktionsunternehmen **Filtration Group** einen neuen Mietvertrag abgeschlossen. Auf einem dazugehörigen 11.600 m² großen Grundstück möchte Sirius weitere Light-Industrial-Flächen errichten.
- Das 16.000 m² große Grundstück in Neunrippin (0,5 Mio. Euro Gesamtkaufpreis) dient als Erweiterungsfäche für den dort bereits bestehenden Business-Park von Sirius. Ein Bestandsmieter will dort anbauen.

Sirius Nachhaltigkeit- unsere Fortschritte

Gebäuderecycling als Geschäftskonzept

- Ambitionierte ESG- Strategie für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung
- Zwei neue Führungspositionen - Chief Impact Officer & Environmental Director
- Wir stärken die Diversität- Charta der Vielfalt, LGBT Great Top100 Allies
- ESG-Kriterien schon im Ankauf angewandt
- Nachhaltiges Asset-Management vorangetrieben
- Sirius Portfolio Screening - Quantifizierung der CO2-Einsparziele bis 2050
- Jährliche Mieter- und Mitarbeiter Befragung zum Thema „Nachhaltigkeit“
- Sirius MSCI Rating von BBB zu AA
- Sirius Sustainalytics von Medium Risk zu Low Risk
- BREEAM Zertifizierung für TITANIUM Portfolio



Effiziente Bewirtschaftung, energetische Modernisierung

Ca. **50** % der Portfolio Emissionen nach der Umstellung auf Ökostrom bereits eingespart.

*„Der Großteil unserer Treibhausgasemissionen stammt aus der betrieblichen Nutzung unserer Immobilien durch die Mieter an unseren Standorten und macht über **90** % unserer Gesamtemissionen aus.“*

Grüne Energie: Unser Beitrag zur Dekarbonisierung

100 % Ökostrom: Unsere Standorte und Mieter versorgen wir vollständig mit erneuerbaren Energien.

Smart Meter: Bis 2027 steuern wir den Energieverbrauch an allen Standorten mit intelligenten Zählern.

70 % weniger CO₂-Ausstoß dank neuer Druckerlandschaft – eine Investition, die sich gelohnt hat!

5.000 Pakete verschicken wir im Jahr mit GoGreen, dem klimaneutralen Versand von DHL



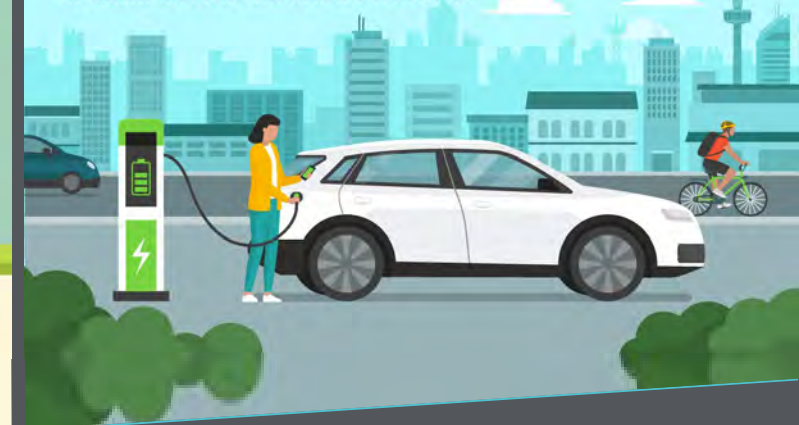
Wir bewegen was: Für eine klimafreundliche Mobilität

37 Standorte erhalten im Jahr 2021 öffentliche Ladestationen für Hybrid- und E-Autos – unser Beitrag zum Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität!

Das Sirius Pool-Fahrzeug ist ein Elektrowagen und **32 % unserer Firmenflotte** sind bereits **hybrid**. Unser Ziel: **100 %!**

Züge bevorzugt: Unser Motto, wenn es um das Transportmittel der Wahl für Dienstreisen geht.

Mit dem Rad zur Arbeit: Bei der gleichnamige Aktion haben Sirius-Mitarbeiter 2020 eine Ersparnis von **1,45 Tonnen CO₂** erradelt. Das wird natürlich wiederholt!



Biodiversität- Bienen, Blumen, Bäume

Positiven Beitrag zum Klimaschutz

Beeindruckendes Baumwissen

-  **9.000 Bäume** wachsen an den Sirius-Standorten.
-  Mehr als **10.000 Bäume** pflanzen wir innerhalb der nächsten 12 Monate in Waldprojekten weltweit.
-  Unser ältester Baum ist **150 Jahre alt** und steht in Essen.
-  Je nach Baumart kann ein einzelner Baum in seinem Leben bis zu **3,5 Tonnen CO₂** speichern.

Beesirius: Wir für den Bienenschutz

-     **10 lokale Imker** kümmern sich um die Sirius-Bienen.
-  **Eine halbe Million Bienen** wachsen hier heran.
-  **Bienen bestäuben 80 % aller Pflanzen** und sichern so 1/3 unserer Lebensmittel.
-  **Schlaue Tiere:** Bienen können bis 4 zählen.

Blumen für die Biodiversität

Mehr als **30.000 m² Wildblumenwiese** entstehen im Jahr 2021 an unseren Standorten.

Wildblumen dienen **Bienen** und anderen Bestäubern als Nahrung.

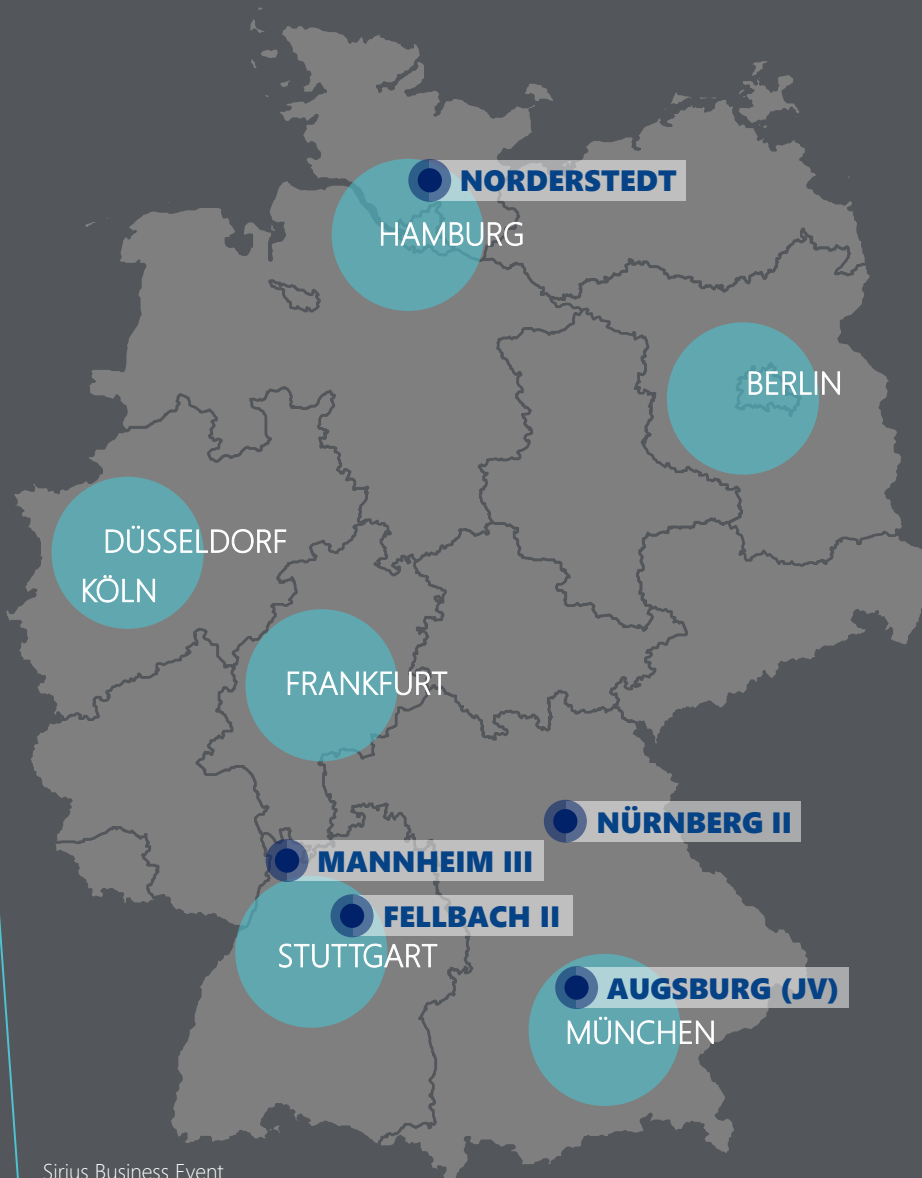
Damit sind Wildblumen zentral für den Erhalt der **Biodiversität**.

Auf dem **Bienenmenü** stehen u.a. Klatschmohn, Kornblume und Wilde Möhre.

+++ **NEU** +++
Wir suchen
Business Parks
mit Neubaupotential



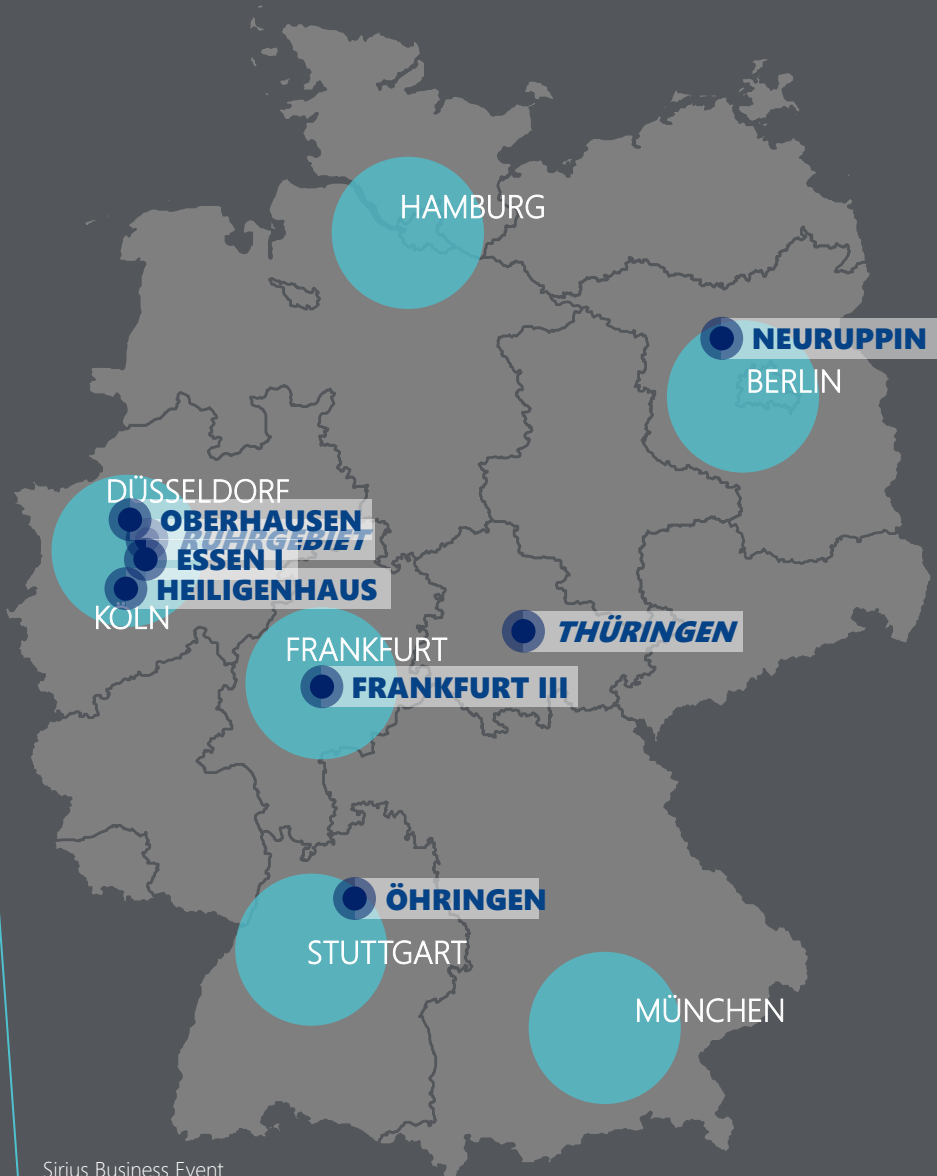
Ankäufe in 2020/ 2021



STANDORT	ASSETKLASSE	BELEGUNGSRATE	VOLUMEN
NORDERSTEDT	Businesspark	100%	9,1 Mio. €
MANNHEIM III	Bürogebäude	93%	3,2 Mio. €
NÜRNBERG II	Businesspark	91%	13,7 Mio. €
FELLBACH II	Bürogebäude	95%	9,2 Mio. €
AUGSBURG (JV)	Businesspark	90%	79,9 Mio. €

Ankäufe in 2021/ 2022

(bis einschließlich 31.08.2021)



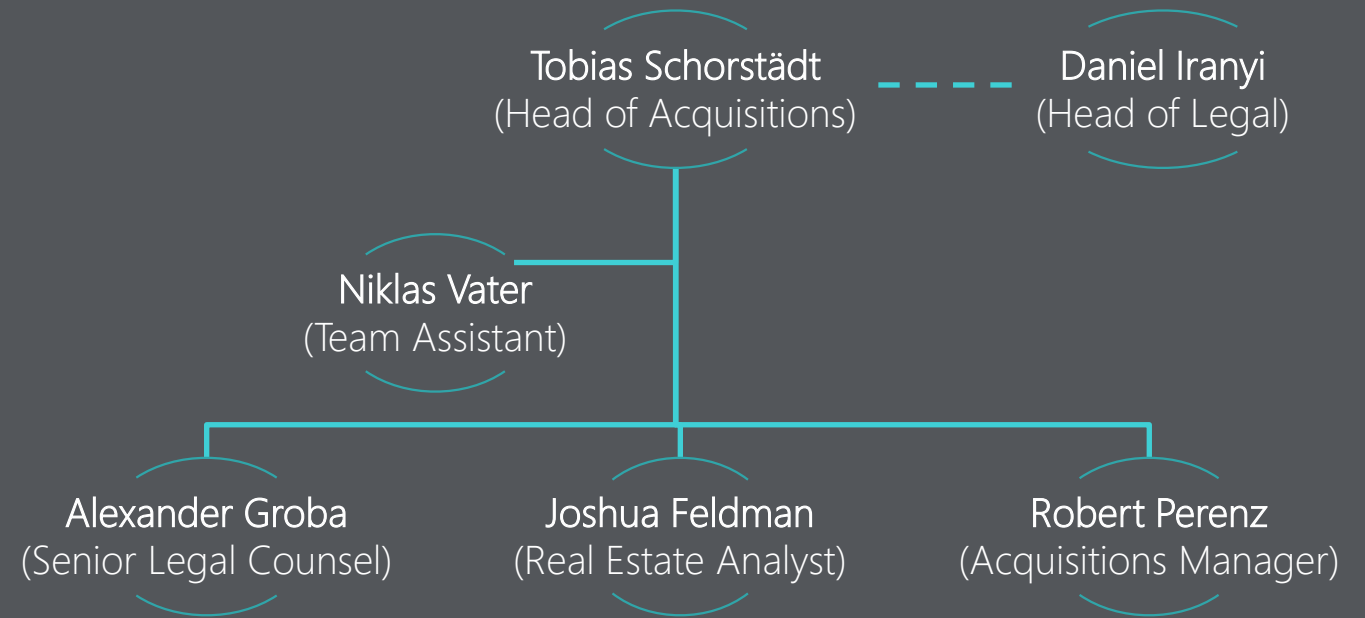
STANDORT	ASSETKLASSE	BELEGUNGSRATE	VOLUMEN
NEURUPPIN*	Land	---	0,5 Mio. €
OBERHAUSEN*	Businesspark	49%	39,8 Mio. €
ESSEN I	Businesspark	80%	10,7 Mio. €
HEILIGENHAUS*	Businesspark	77%	14,2 Mio. €
FRANKFURT III*	Bürogebäude	54%	21,2 Mio. €
ÖHRINGEN	Businesspark	0%	9,0 Mio. €
RUHRGEBIET**	Businesspark	---	---
THÜRINGEN**	Businesspark	---	---

Warum SIRIUS?

Was zeichnet uns aus?

- Schnelligkeit im Ankaufsprozess
- Pragmatischer Umgang mit Risiken
 - struktureller Leerstand
 - anspruchsvolle Lagen
 - technische, umwelttechnische, kaufmännische und rechtliche Themen
- Erfahrenes Ankaufsteam / Track Record
- Sehr gute Eigenkapitalausstattung

TEAM Acquisitions



SIRIUS

TITANIUM

INVESTMENTSTRATEGIE

- Value-add & opportunistic
- Fokus auf Asset Management Potenzial

- Core+
- Fokus auf stabile Cashflows

INVESTITIONSVOLUMEN

- Einzelinvestitionen zwischen 10 - 100 Mio. EUR
- Portfolios zwischen 50 - 150 Mio. EUR

MAKROLAGE

- Top 7 Städte
- B/C- Städte deutschlandweit

MIKROLAGE

- Zentrumsnahe Standorte oder Stadtrandlagen
- Direkte Umgebung geprägt von Gewerbe-, Büro- und Industrienutzung
- Gute Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen

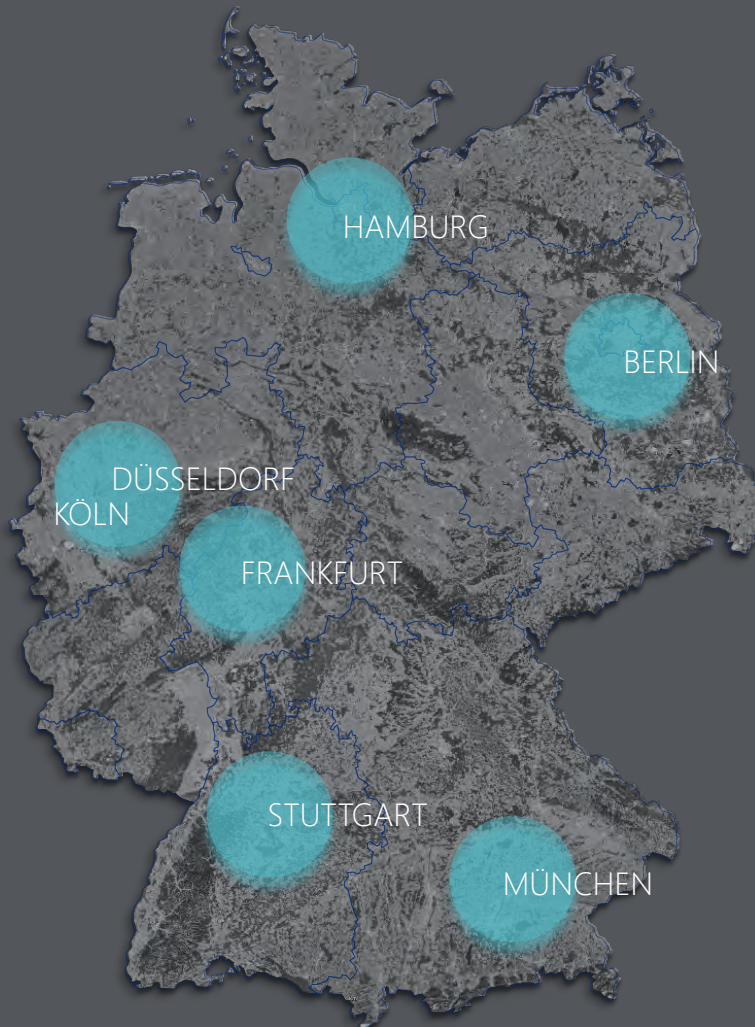
IMMOBILIENART

- Gemischt genutzte Liegenschaften (Büro / Lager / Produktion / Service)
- Unternehmensimmobilien
 - Light Industrial
 - Gewerbeparks
 - Bürogebäude

IMMOBILIENZUSTAND

Signifikanter Leerstand (bis zu 100%)
Objekte mit Entwicklungs- oder Modernisierungsbedarf
(Instandhaltungsstau, Altlasten oder Denkmalschutz)

- Geringe Leerstandsquote
- Objekte mit guter Bausubstanz und geringem Modernisierungsbedarf

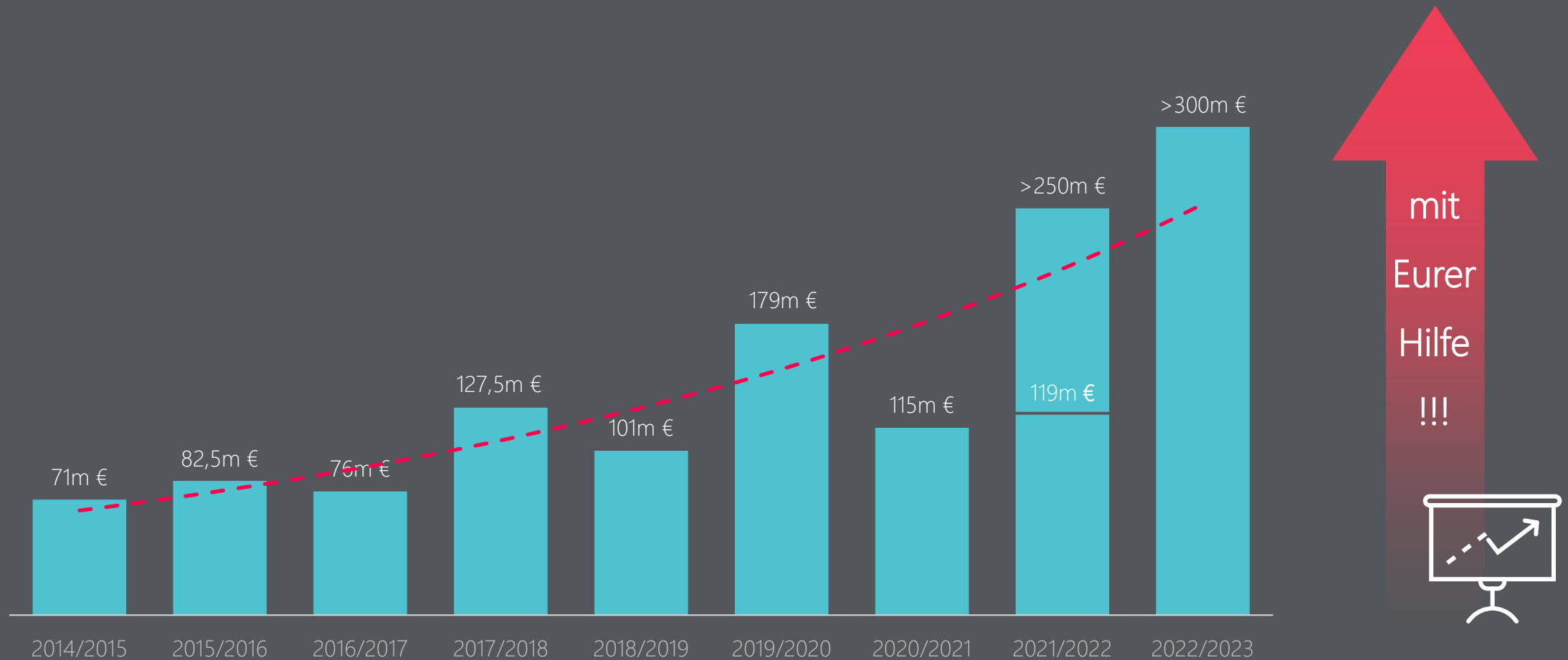


Weitere **B-Städte**, die bezüglich IRR Sinn machen

Aachen	Hannover
Augsburg	Heidelberg
Bochum	Karlsruhe
Darmstadt	Kiel
Dortmund	Leipzig
Dresden	Ludwigshafen
Erfurt	Mainz
Essen	Nürnberg
Freiburg	Rostock
	Ulm
	Wiesbaden

Entwicklung Investitionsvolumina

2014/ 2015 bis 2020/ 2021 ff.





www.siriusfacilities.com