



Über Sirius

**Führender Eigentümer
und Betreiber**
von Gewerbeparks, Büro
und Industriekomplexen
in Deutschland



**FTSE250
Index**



Gelistet an den Hauptmärkten
der Johannesburg- und Londoner Börse

Marktkapitalisierung
Von € 1,7 Mrd.



€ 2,1 Mrd. Assets under Management
LTV <30 %



Integrierte inhouse-Plattform
~500 Mitarbeiter, davon
~300 in Deutschland





Sirius Immobilien



Historische Produktionsareale

Ca. **54%** der Mieteinnahmen



Großflächiger Arbeitsraum



Langfristige Mietverträge



Moderne Gewerbeparks

Ca. **28%** der Mieteinnahmen



Mehrere Mieter i.d.R. KMU's



Lang- und kurzfristige Mietverträge



Bürogebäude in Sekundärstandorten

Ca. **18%** der Mieteinnahmen



Mehrere Mieter i.d.R. KMU's



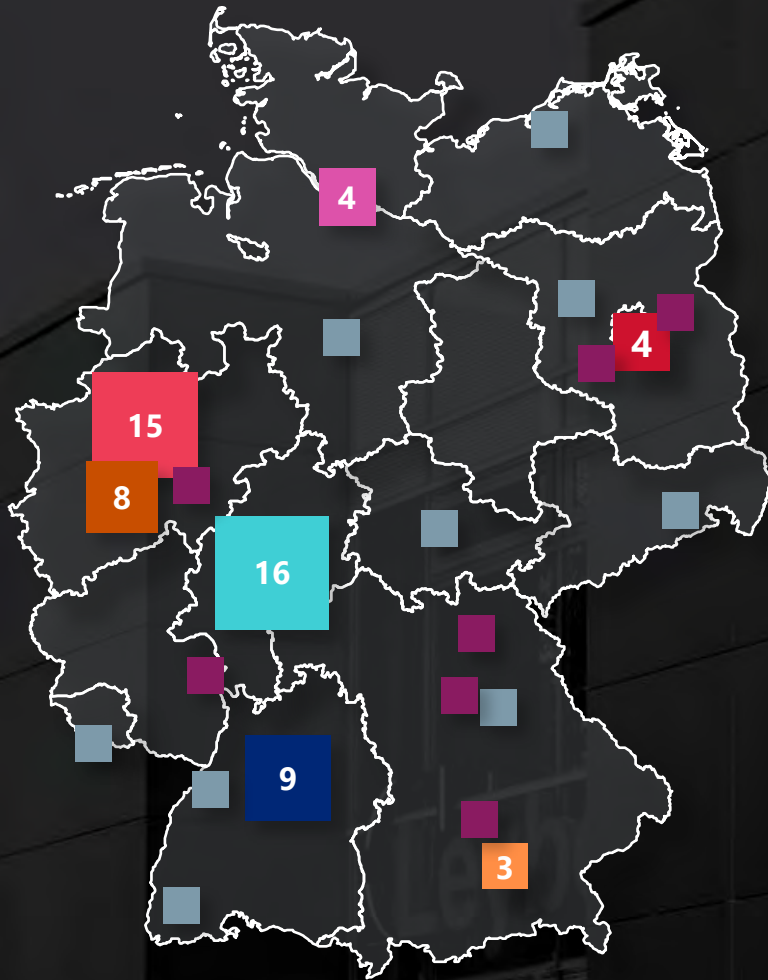
Herkömmliche + Flexible Büroflächen



Aktuelle Standorte

31.03.2024

Sirius Business Event

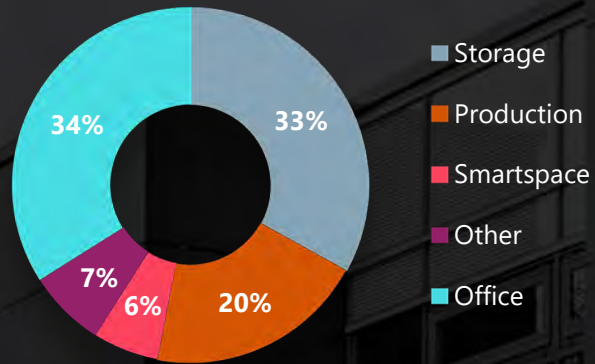


Region	Anzahl der Grundstücke	Total m ²	Belegungsrate	Jahresnettokaltmiete	% Portfolio
Frankfurt	16	339.000	88,8%	27,1 Mio. €	21%
Stuttgart	9	330.000	91,5%	20,4 Mio. €	16%
Düsseldorf	15	371.000	78,0%	24,0 Mio. €	19%
Köln	8	147.000	89,7%	14,0 Mio. €	11%
Berlin	4	104.000	95,7%	10,7 Mio. €	8%
München	3	123.000	81,9%	10,8 Mio. €	8%
Hamburg	4	92.000	83,6%	5,2 Mio. €	4%
Sonstige	9	246.000	82,2%	17,5 Mio. €	13%
Summe	68	1.752.000	85,2%	129,7 Mio. €	100%
Titanium	7	346.000	89,7%	25,1 Mio. €	

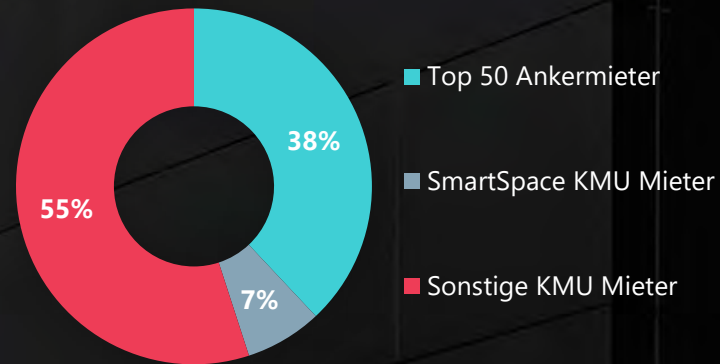


Sirius Portfolio

Aufteilung nach Nutzung



Aufteilung der Mieter nach Einnahmen



5.915 Mieter

2,7 Jahre Portfolio WALT

85,2% Vermietungsstand

Type of tenant	Anzahl der Mieter @31.03.2024	Vermietete Fläche	Jahresmiete	Miete / m ²
Top Ankermieter	50	667.000 m ²	49,4 Mio. €	€ 6,09
SmartSpace KMU Mieter	3.007	74.000 m ²	8,7 Mio. €	€ 9,78
Sonstige KMU Mieter	2.858	742.000 m ²	71,6 Mio. €	€ 8,04
Total	5.915	1.493.000 m²	129,7 Mio. €	€ 7,24



BizSpace Immobilien



Produktionsareale

Ca. **67%** der Mieteinnahmen



KMU's und
wachsende
Unternehmen



Großflächiger
Arbeitsraum +
Langfristige
Mietverträge



Bürogebäude

Ca. **15%** der Mieteinnahmen



KMU's und
wachsende
Unternehmen



Herkömmliche +
Flexible Büroflächen



Business Parks

Ca. **18%** der Mieteinnahmen



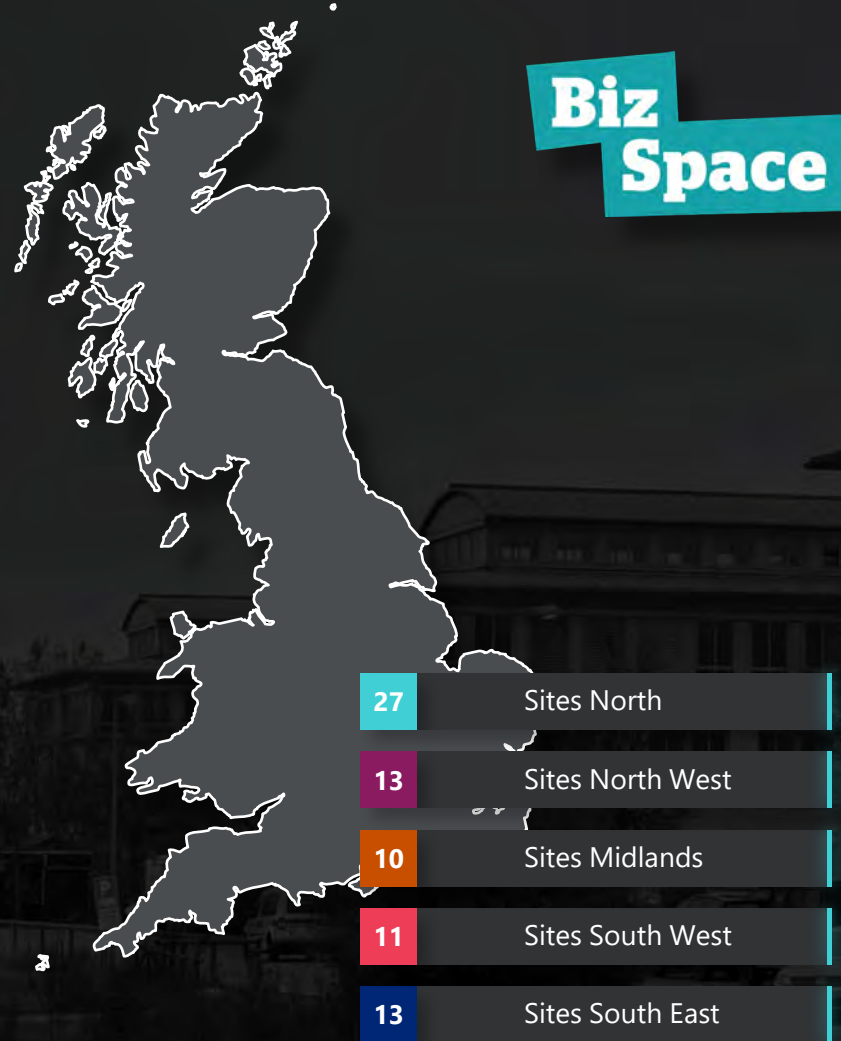
KMU's und
wachsende
Unternehmen



Herkömmliche
+ Flexible Büro-
und Lagerflächen



BizSpace Portfolio



Portfolio KPIs (31. März 2024)

74 sites ~4,900 units	~400.000 Area (sqm)	£395m Gross asset value
---------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

£55,6m Rent roll	£14,86 Rate (psf)	86,6% Occupancy
----------------------------	-----------------------------	---------------------------

£43.2m Revenue run rate	£26.8m NOI run rate	£20.3m EBITDA run rate
-----------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Kapitalerhöhung / Capital Raise

In den letzten
8 Monaten haben
wir 350 Mio. €
zusätzliches
Eigenkapital
eingesammelt

Davon bereits investiert:

~171 Mio. €

in neue Objekte

Davon weitere:

~30 Mio. €

in der Pipeline

Insgesamt noch verfügbar:

~300 Mio. €

die wir investieren möchten

Budget:

5 Mio. €

für Makler Provision



Kapitalerhöhung / Capital Raise

Capital Raise im November 2023 durchgeführt

Ergebnis:

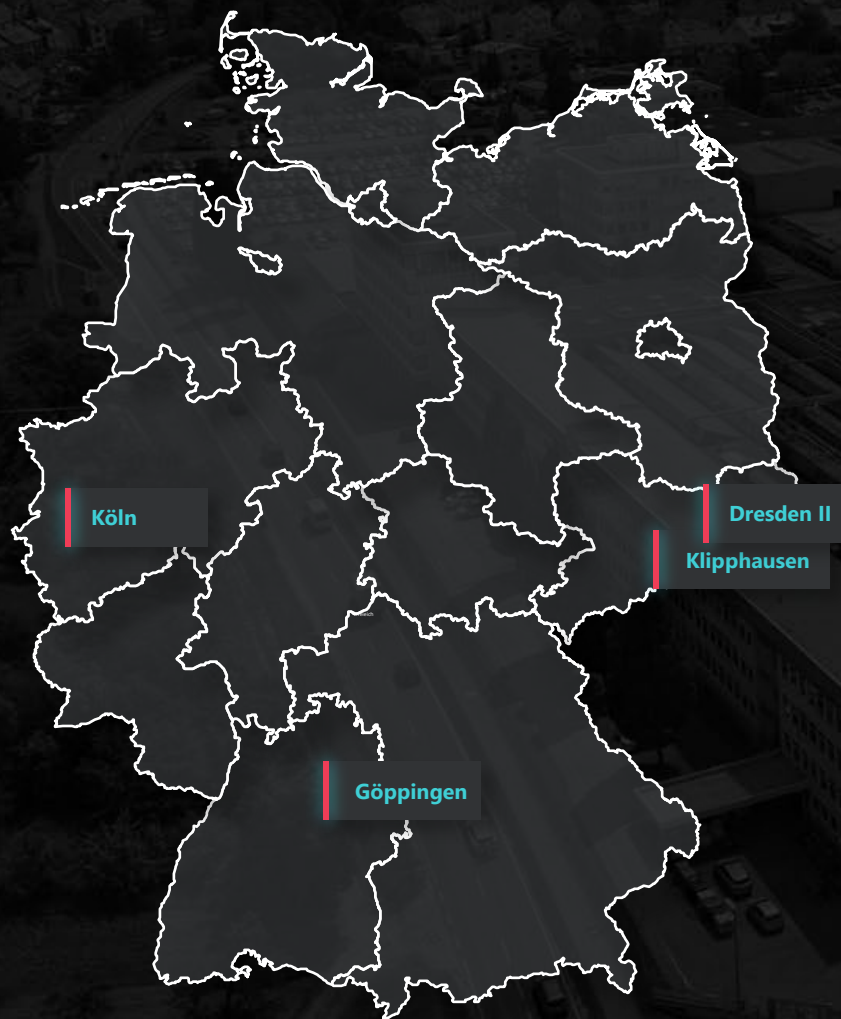
170 Mio. €

*5-fach überzeichnet

Ziel:

neue Objekte ankaufen

Ankäufe | DE in 2023/ 2024



	Assetklasse	Vermietungsstand	Volumen
Köln	Businesspark	89%	21,5 Mio. €
Göppingen	Businesspark	87%	21,4 Mio. €
Klipphausen	Businesspark	100%	14,6 Mio. €
Dresden II	Bürogebäude	41%	1,2 Mio. €
			58,7 Mio. €



Ankäufe | DE in 2023/ 2024

€58,7m für 4 Assets:



Köln

Ankaufskosten (TAC): €**21,5**m
BNL: März 2024
Bruttorendite: **8,4%**
EPRA Nettorendite: **7,3%**
Kapitalwert / qm: €**1.046**
Vermietungsstand: **89%**



Göppingen

Ankaufskosten (TAC): €**21,4**m
BNL: April 2024
Bruttorendite: **9,0%**
EPRA Nettorendite: **6,9%**
Kapitalwert / qm: €**564**
Vermietungsstand: **87%**



Klipphausen

Ankaufskosten (TAC): €**14,6**m
BNL: Apr 2024
Bruttorendite: **16,4%**
EPRA Nettorendite: **16,3%**
Kapitalwert / qm: €**778**
Vermietungsstand: **100%**

Ankäufe | UK in 2023/ 2024



	Assetklasse	Vermietungsstand	Volumen
Liverpool	Businesspark	98%	6,0 Mio. €
Barnsley	Businesspark	94%	5,9 Mio. €
Nord-London Portfolio (3)	Businesspark	70%	41,8 Mio. €
Gloucester	Businesspark	81%	58,6 Mio. €
			112,3 Mio. €



Ankäufe | DE in 2023/ 2024

€112,3m für 6 Ankäufe:



Barnsley & Liverpool (2)

Ankaufskosten (TAC):	€11,9m
BNL:	Oct 2023
Bruttorendite:	12.4%
EPRA Nettoendite:	9.6%
Kapitalwert / qm:	€1.780
Vermietungsstand:	99%



North London Portfolio (3)

Ankaufskosten (TAC):	€41,8m
BNL:	Nov 2023
Bruttorendite:	7.8%
EPRA Nettoendite:	7.3%
Kapitalwert / qm:	€4.300
Vermietungsstand:	70%



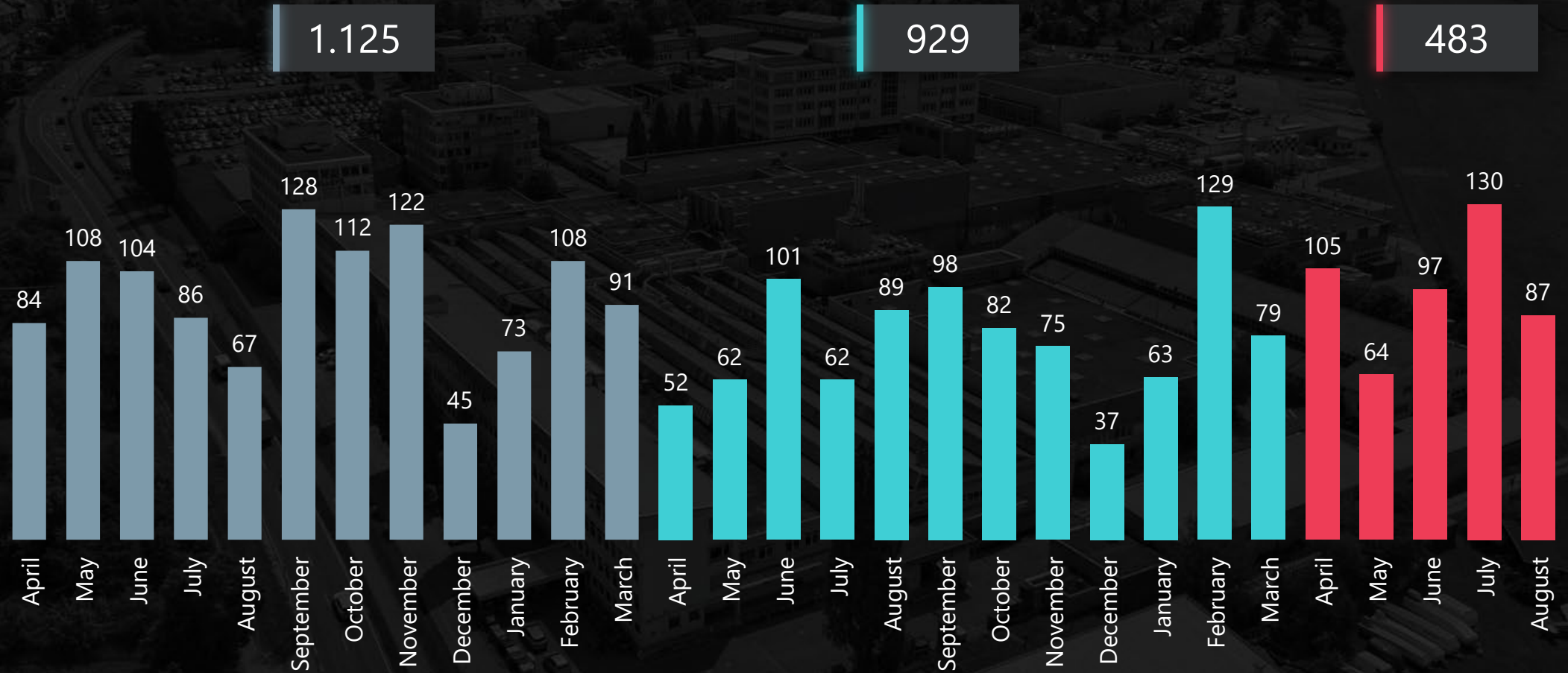
Vantage Point Business Park (1)

Ankaufskosten (TAC):	€58,6m
BNL:	Apr 2024
Bruttorendite:	10.2%
EPRA Nettoendite:	10.2%
Kapitalwert / qm:	€431
Vermietungsstand:	81%



TEAM Performance Business Years 2022 - 2025

Sirius Business Event



Business year 2022/2023

Business year 2023/2024

Business year 2024/2025

Zielsetzung 2023/ 2024

Zinswende



Investitionsprofil



Investmentstrategie



Investitionsvolumen



Makrolage



Mikrolage



Immobilienart



Immobilienzustand

Sirius

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

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

- Top 7 Städte
- B/C- Städte deutschlandweit

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

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

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

Titanium

- Core+
- Fokus auf stabile Cashflows

- Einzelinvestitionen ab 25 Mio. EUR
- Portfolios ab 100 Mio. EUR

Geringe Leerstandsquote
Objekte mit guter Bausubstanz und
geringem Modernisierungsbedarf



Case Study Klipphausen

Transformation eines Produktionsstandortes





Standort



SACHSEN!

 Wirtschaftsförderung Sachsen

 SILICON SAXONY
THE HIGH-TECH NETWORK



Standort





Standort

Sachsen-Anhalt

Brandenburg



MicroPolis

Klipphausen

Thüringen

Polen

Tschechische Republik

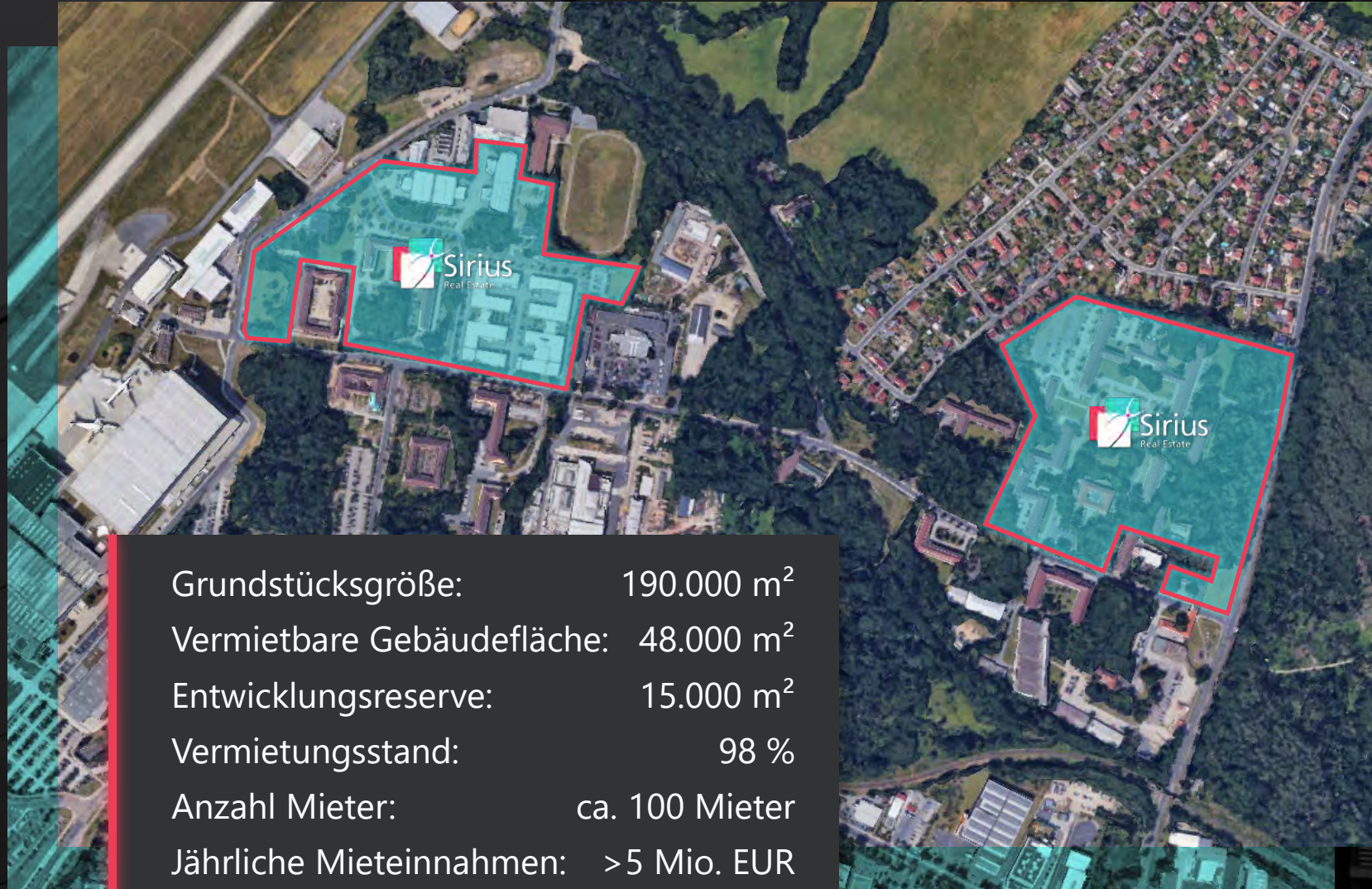
Bayern



MicroPolis Business Park Dresden

Bestandsimmobilie im Dresdener Norden

Sirius Business Event



Grundstücksgröße: 190.000 m²
Vermietbare Gebäudefläche: 48.000 m²
Entwicklungsreserve: 15.000 m²
Vermietungsstand: 98 %
Anzahl Mieter: ca. 100 Mieter
Jährliche Mieteinnahmen: >5 Mio. EUR

STAATSBETRIEB IMMOBILIEN-
UND BAUMANAGEMENT
SIB





Über Eickhoff Wind Power GmbH

Keyfacts



1864

Gründung des Familienunternehmens



1990

Produktion des erstes Windkraftgetriebes



2009

Produktionsstart in Klipphausen



2023

Entscheidung Werkschließung





Herausforderungen



B-Plan in Aufstellung

Vorkaufsrecht vs.
Grundstückstausch

Grundstücksschnitt



Verschließen der Maschinengruben

nach Rückbau / Räumung



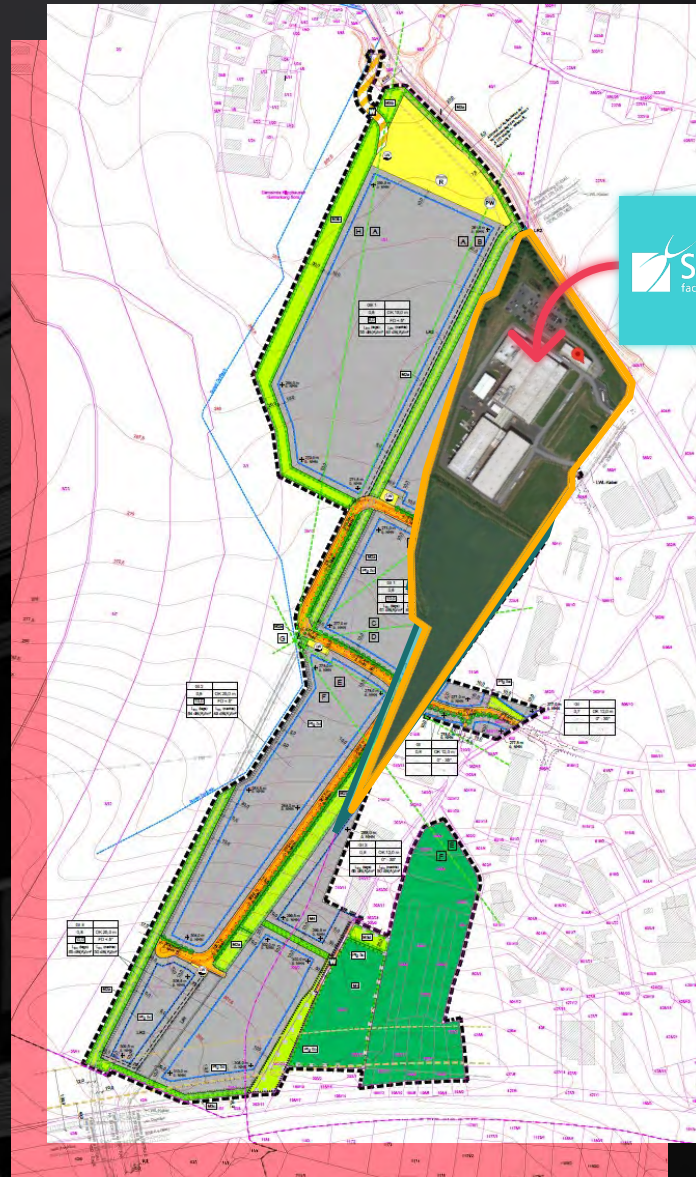
Vermietungsaktivitäten vs. Rückbau / Räumung



Zukünftige Entwicklungen und Potenziale



Herausforderungen



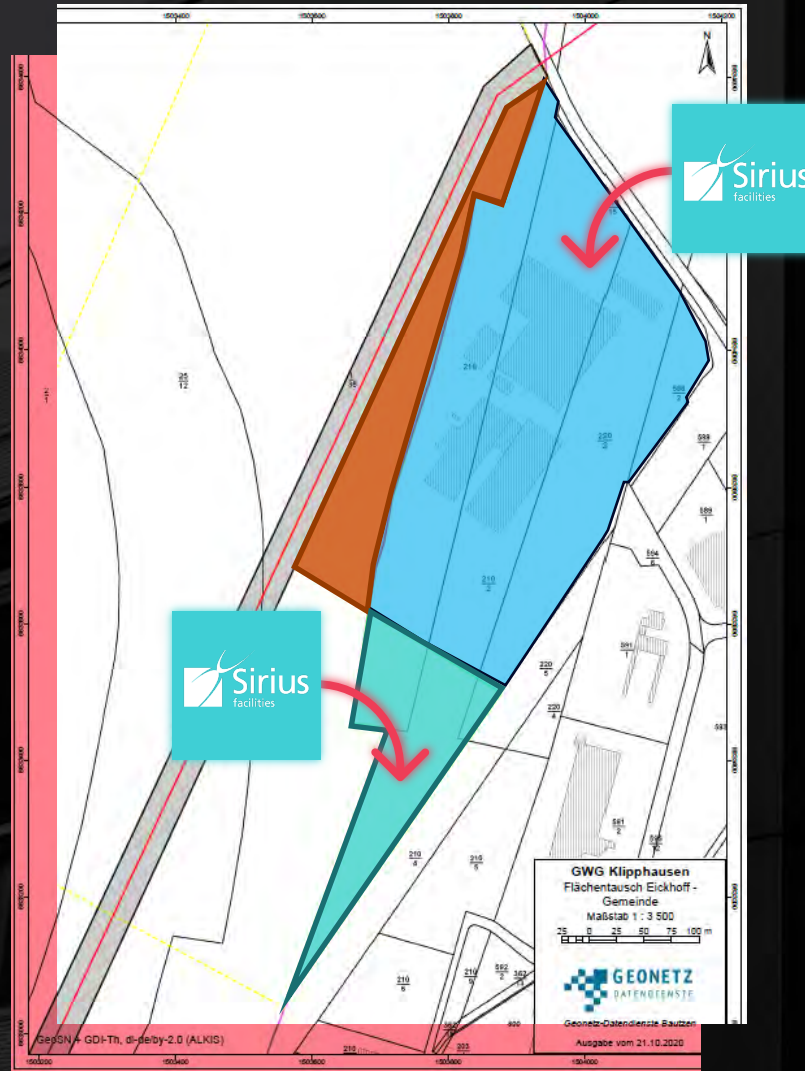
B-Plan in Aufstellung

Vorkaufsrecht vs.
Grundstückstausch

Grundstücksschnitt



Herausforderungen



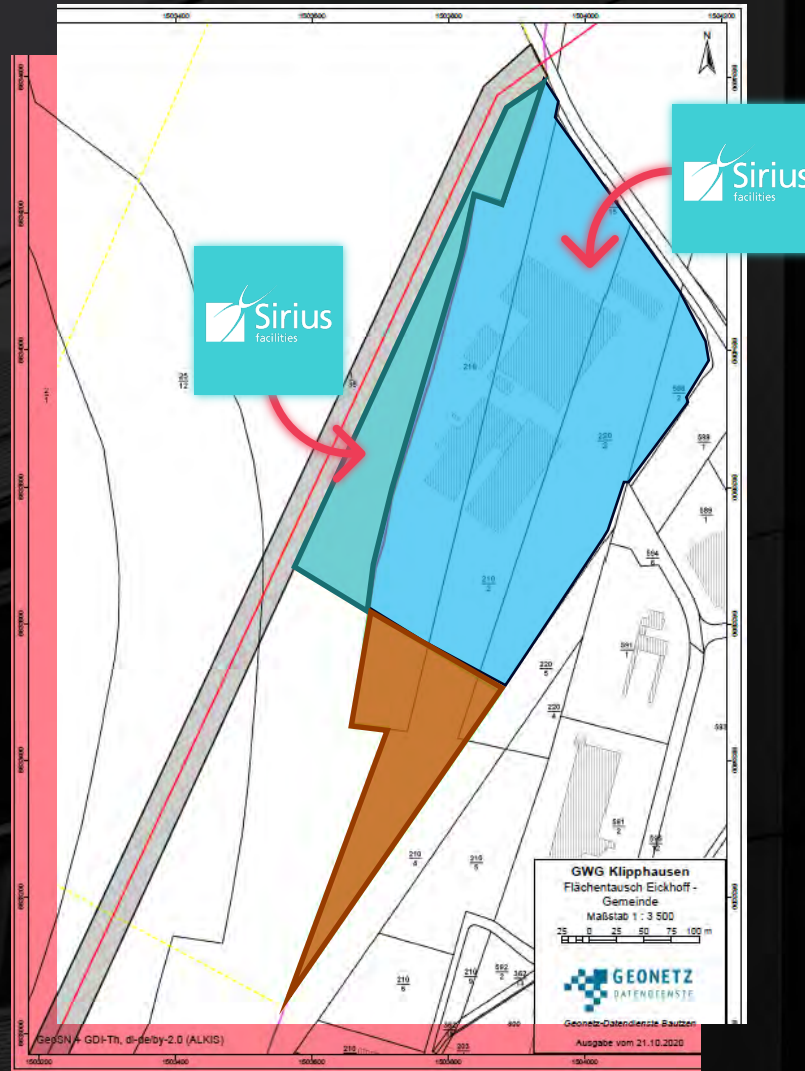
B-Plan in Aufstellung

Vorkaufsrecht vs.
Grundstückstausch

Grundstücksschnitt



Herausforderungen



B-Plan in Aufstellung

Vorkaufsrecht vs.
Grundstückstausch

Grundstücksschnitt



Herausforderungen

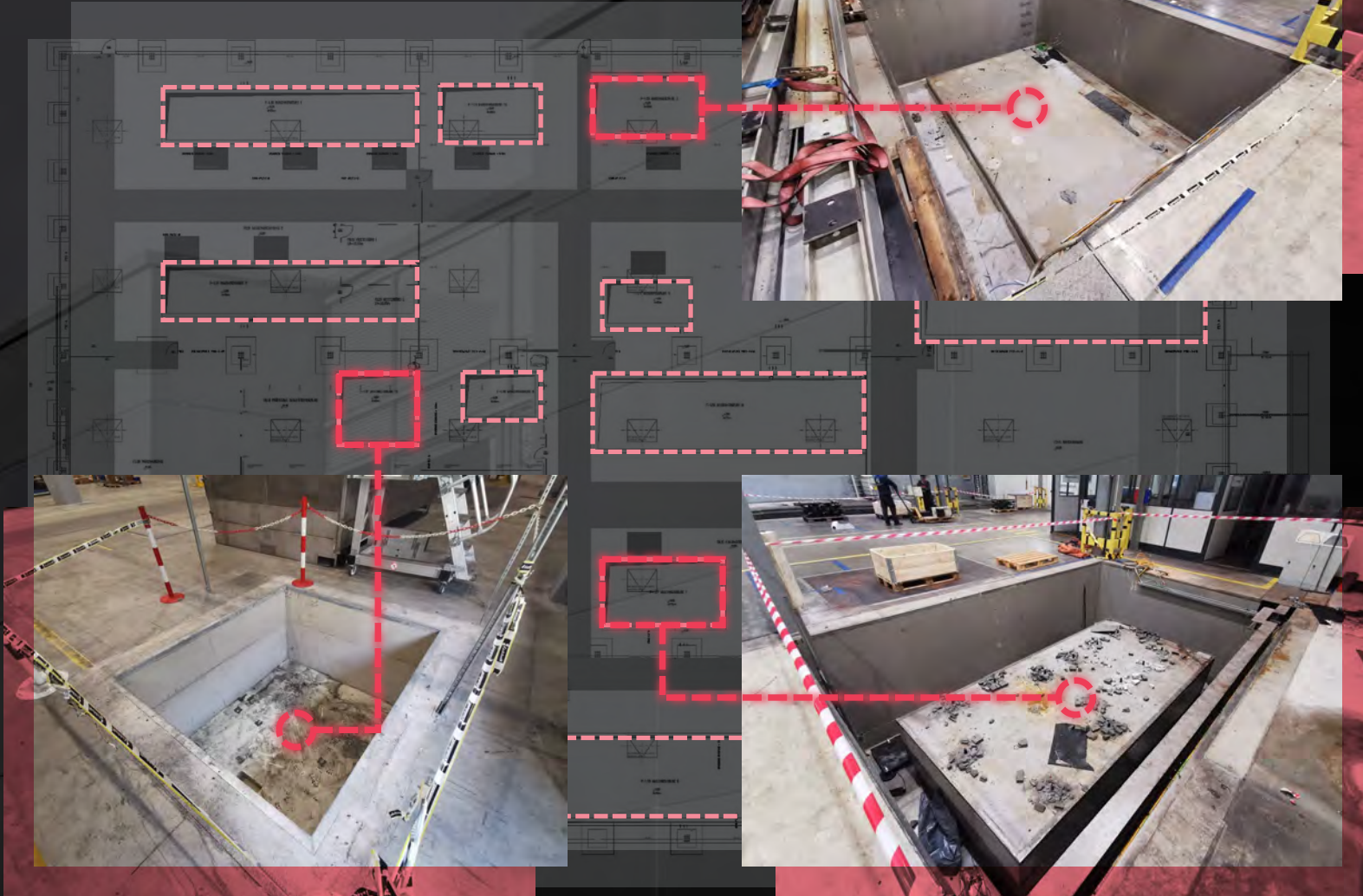


**Verschließen der
Maschinengruben**

nach Rückbau / Räumung



Herausforderungen

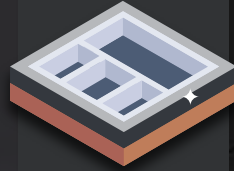


**Verschließen der
Maschinengruben**

nach Rückbau / Räumung



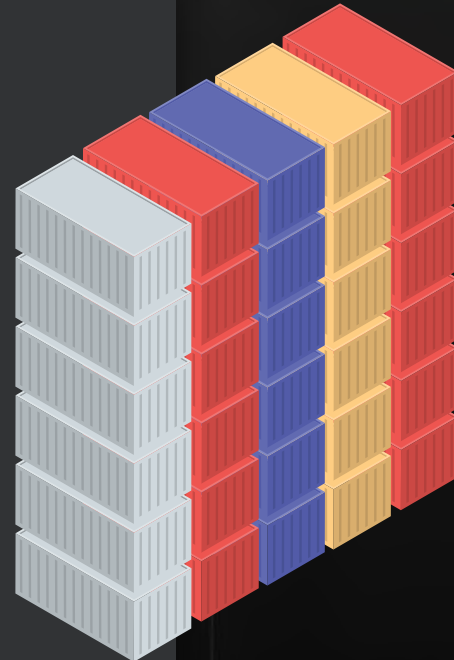
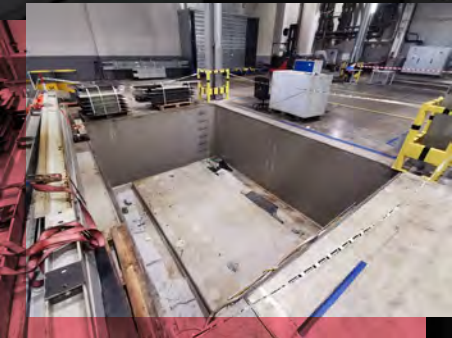
Herausforderungen



Benötigtes Füllmaterial :
ca. **2.000 m³**



Fassungsvermögen Überseecontainer
(40 Fuss): ca. **68 m³**



30 Container könnten in den
Vertiefungen verschwinden.



**Verschließen der
Maschinengruben**

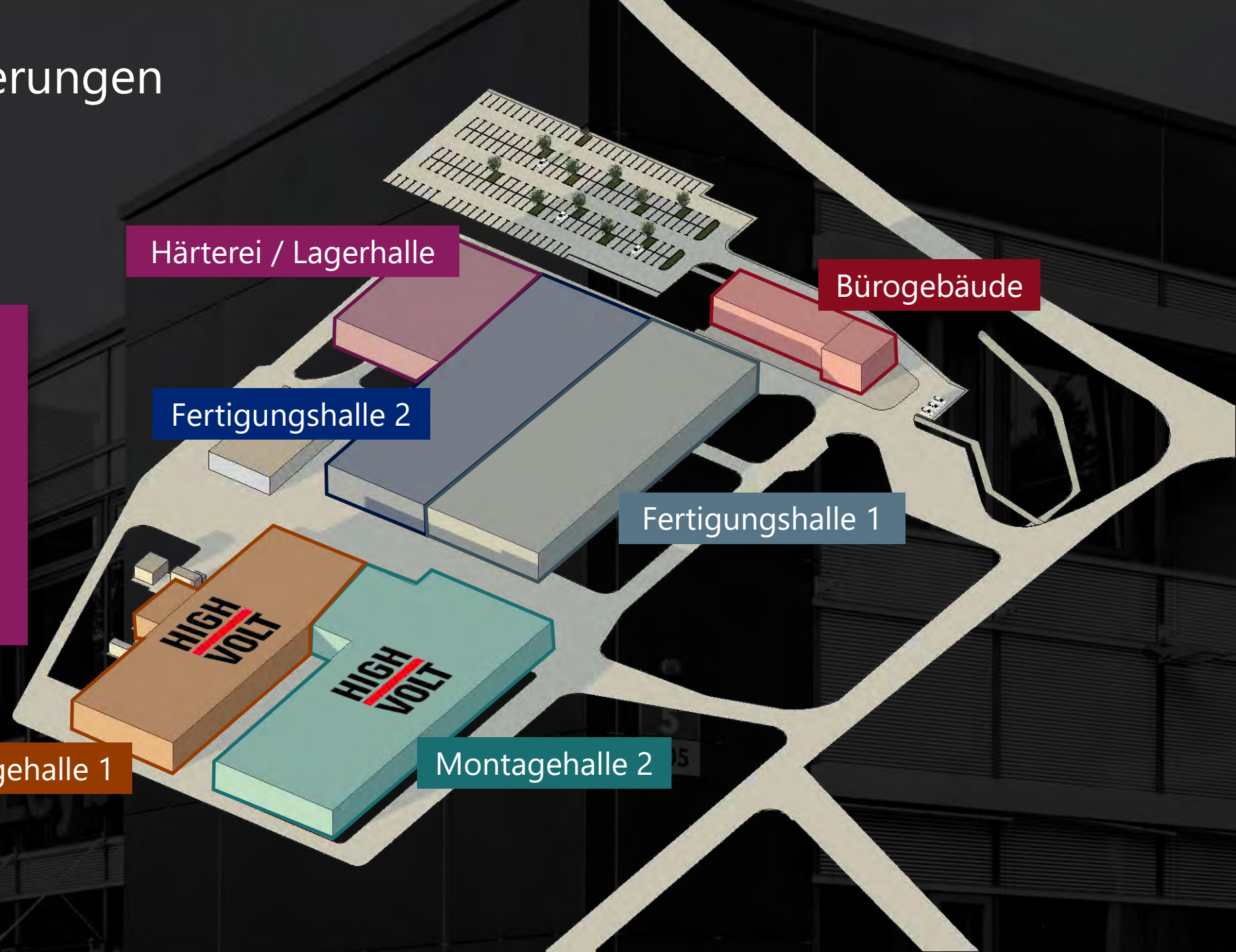
nach Rückbau / Räumung



Herausforderungen



Vermietungsaktivitäten vs.
Rückbau / Räumung



Härtereier / Lagerhalle

Bürogebäude

Fertigungshalle 2

Fertigungshalle 1

Montagehalle 1

Montagehalle 2

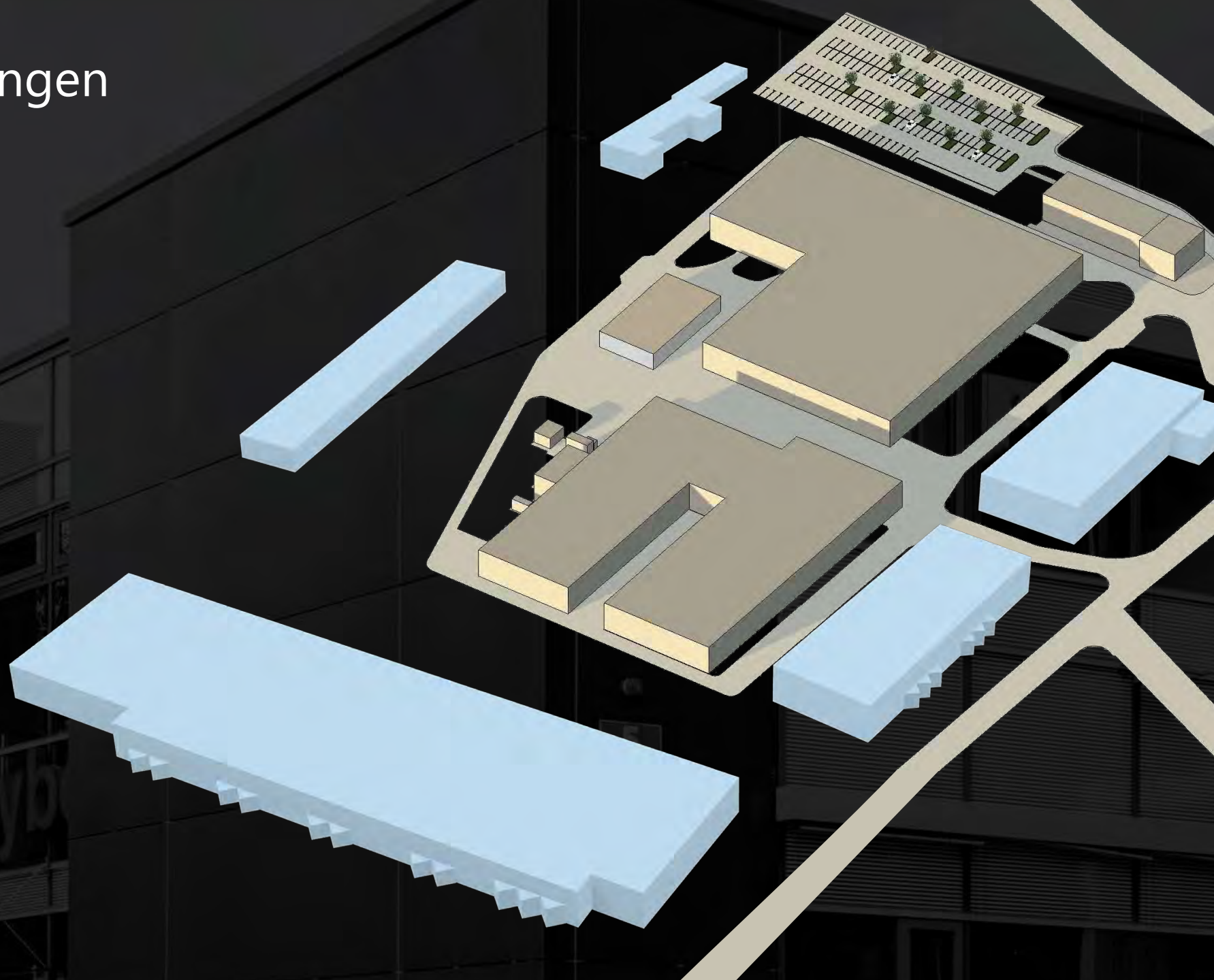


Herausforderungen



Zukünftige Entwicklungen
und Potenziale

Neubaupotenzial:
ca. **20.000 m²**





Sirius
Real Estate

Case Study Oberhausen
Babcock neu denken.
:Transformation 2030





Standort

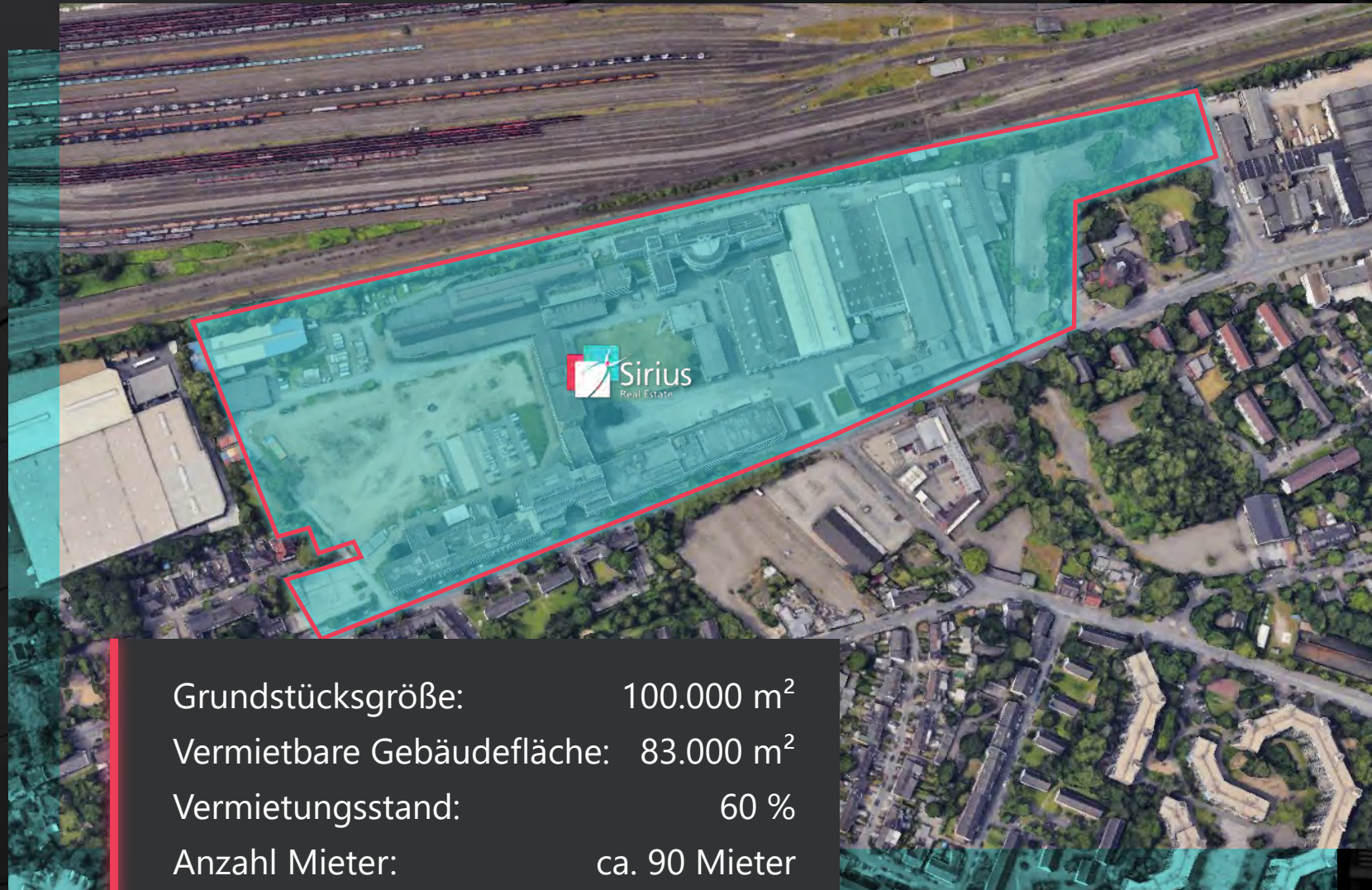




Quartier 231 Business Park Oberhausen

Ehemaliges Babcock Borsig Areal

Sirius Business Event



Grundstücksgröße: 100.000 m²
Vermietbare Gebäudefläche: 83.000 m²
Vermietungsstand: 60 %
Anzahl Mieter: ca. 90 Mieter
Jährliche Mieteinnahmen: 3,9 Mio. EUR



Bildung schafft Zukunft.





Konzeptplanung
Babcock neu denken.
:Transformation 2030



Baufeld: ~58.000 m²





Abbruch





Quartiersparken
Σ 440 Stpl.
rd. 110 Stpl./Ebene

A Hallen
(Perle des Quartiers)
~4.825 m² BGF

Hochhaus HH1
(Denkmalschutz)
~11.720 m² BGF

Quartiersmitte
Wohnen
~20.210 m² BGF

Quartiersgrün
Grüne Mitte

Gewerbepark
~7.255 m² BGF
4 | 5 Einheiten

Erweiterung
Gewerbe + Wohnen
~10.200 m² BGF

Kita
~1.325 m² BGF

Nutzung
Erschließung



Die „Perle des Quartiers“ (A Hallen)



Status Quo



Zukünftige Nutzungen



Die „Perle des Quartiers“ (A Hallen)



Gemeinschaftsfläche



Gewerbeflächen



Gastronomie



Die „Perle des Quartiers“ (A Hallen)



Coworkingspace / Startup



Werkstätten



Büroflächen



Sirius

Real Estate



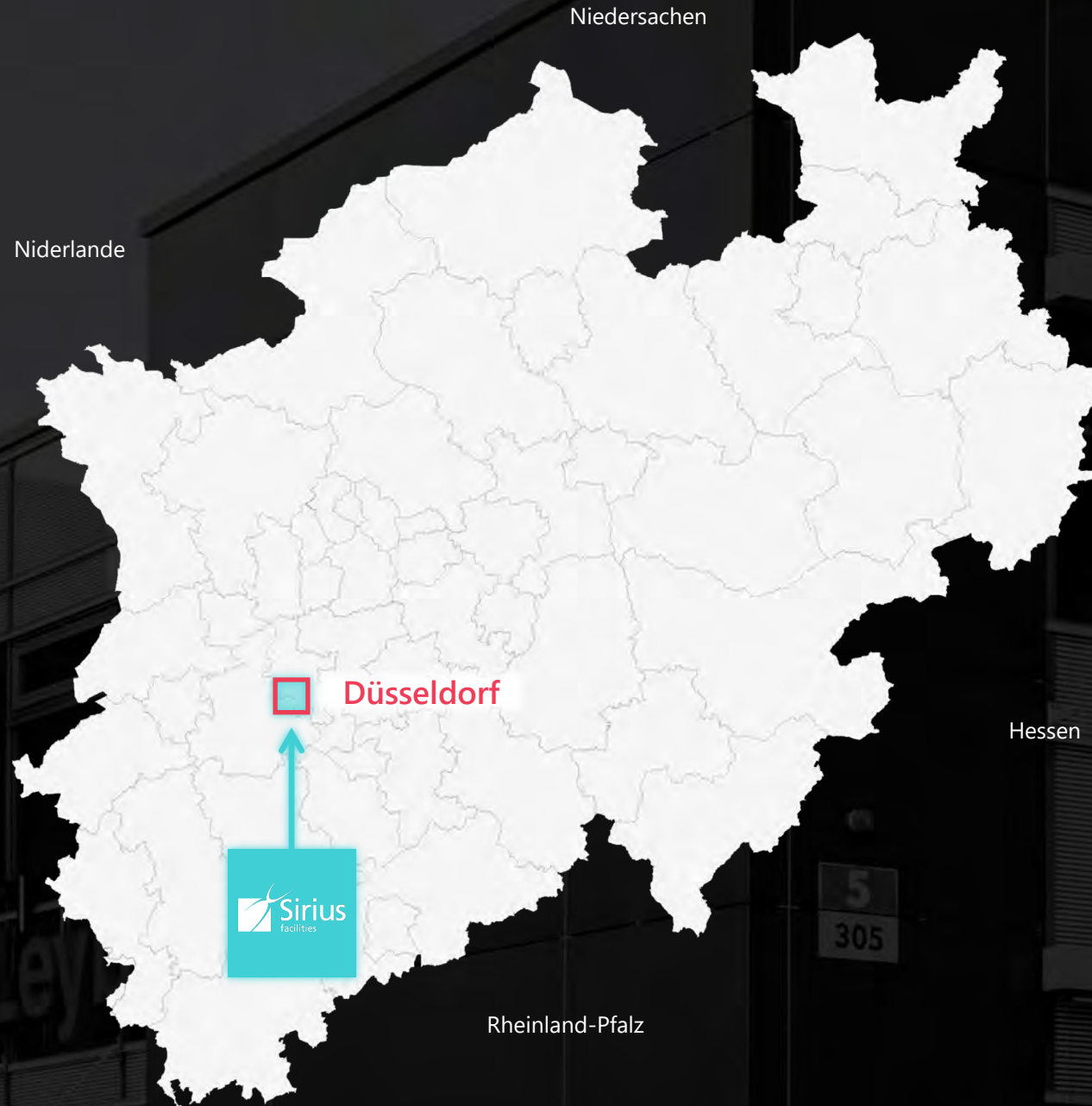
Case Study Düsseldorf

Modernisierung Gebäude „21 Twenty One“





Standort

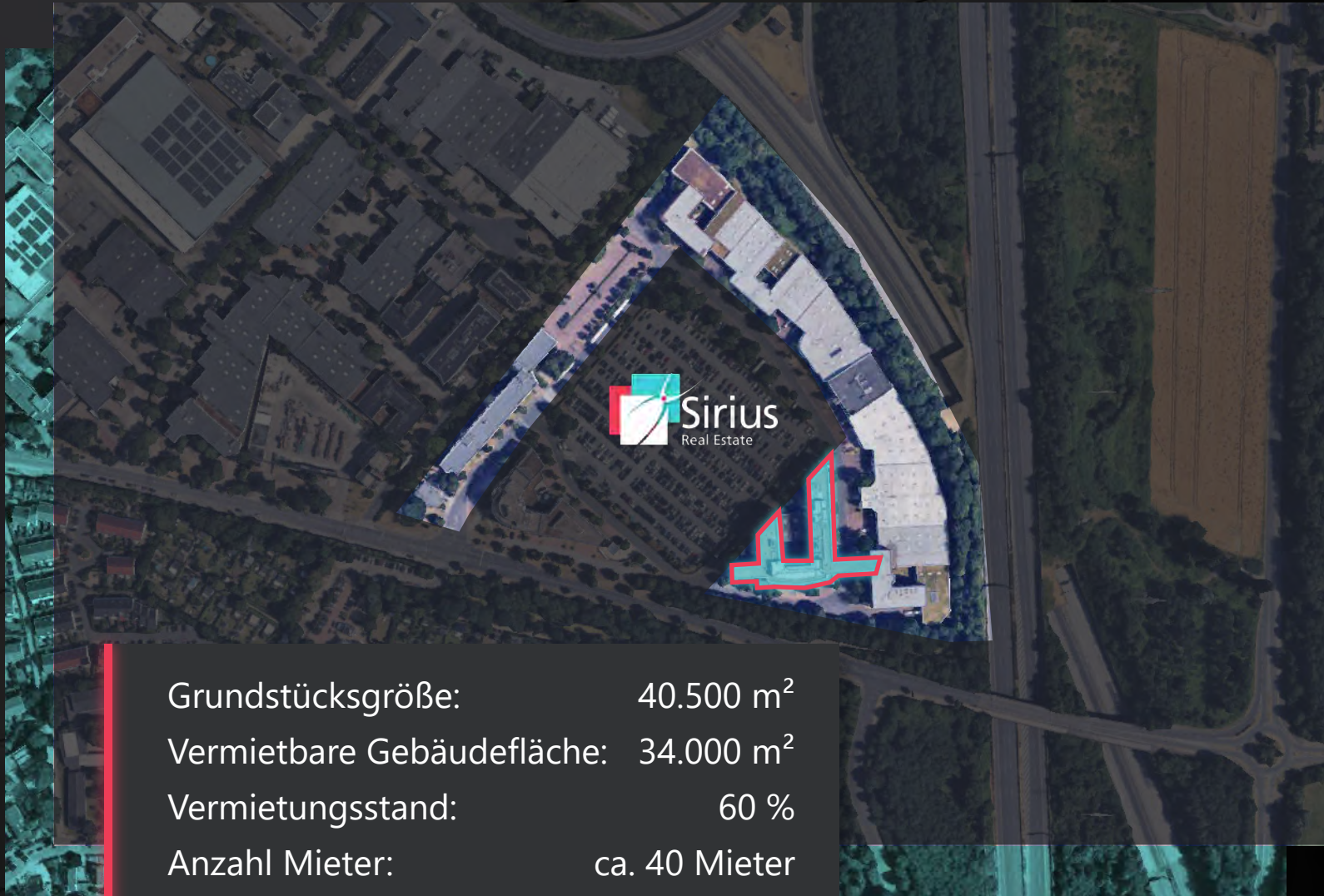




Sirius Business Park Düsseldorf-Airport

21 TwentyOne

Sirius Business Event



Grundstücksgröße:	40.500 m ²
Vermietbare Gebäudefläche:	34.000 m ²
Vermietungsstand:	60 %
Anzahl Mieter:	ca. 40 Mieter
Jährliche Mieteinnahmen:	2,8 Mio. EUR

EMO TRANS
Customized Global Logistics

GEZE

Allianz

ZOLL

Mileway

Stölting
SERVICE GROUP

BEIJER REF
Deutschland

GROUP7
SMART LOGISTICS SOLUTIONS

FKD
FAIRMÖGENSKONZEPTE
— DEUTSCHLAND —

LOGWIN

Piepenbrock



Konzeptplanung. Gebäude 21

Keyfacts



1992/1997

Baujahr / Modernisierung



TG, EG bis 4. OG

Geschosse



ca. 11.000 m²

Gebäudefläche

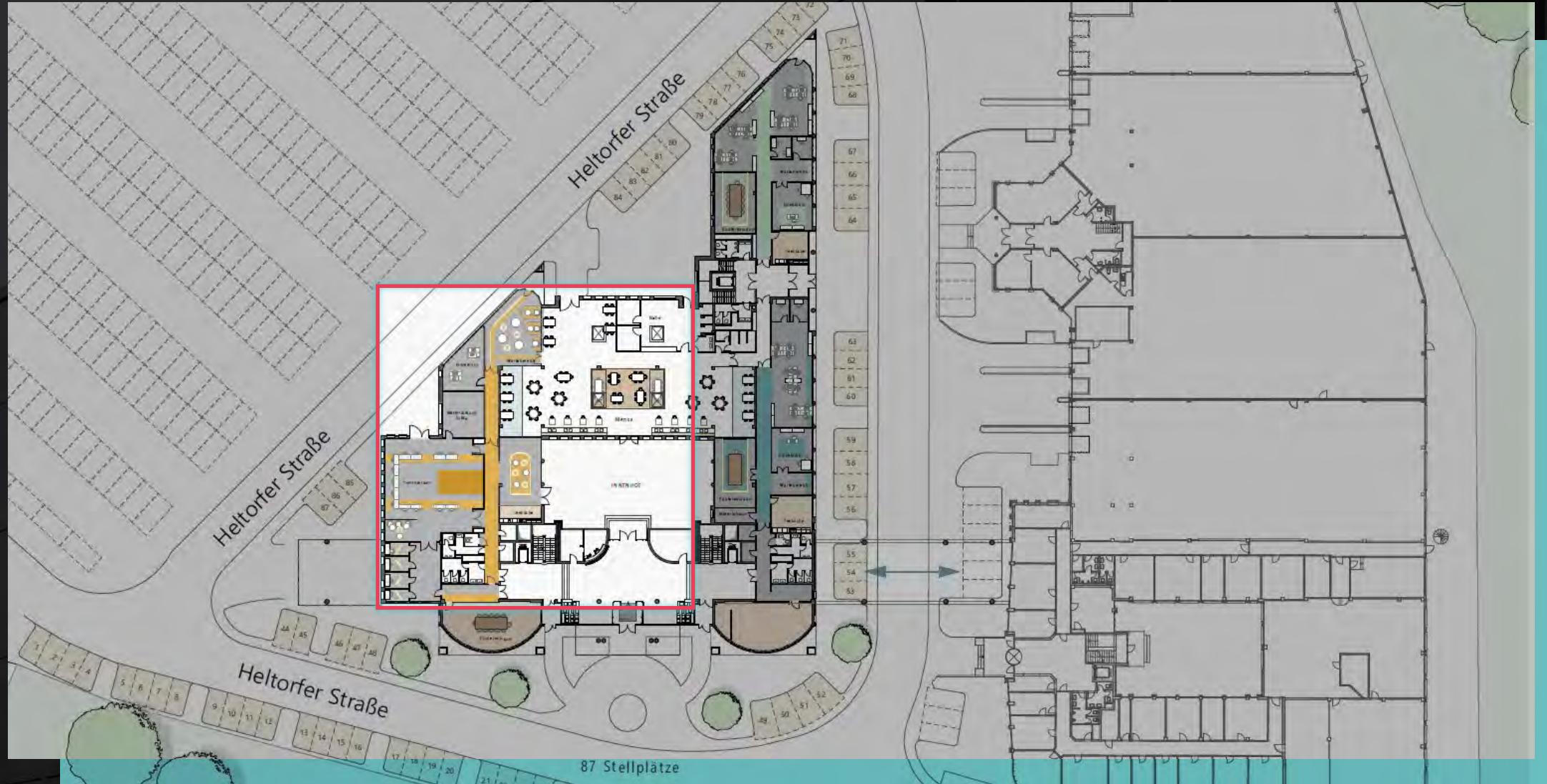




Modernisierungskonzept Gebäude 21



Modernisierung Erdgeschoss





Nutzfläche
Teeküche
(ca. Angaben nach CAD-Bestandspänen)

57,70 m²





Modernisierung Erdgeschoss

Teeküche

Sirius Business Event



Nutzfläche
Teeküche
(ca. Angaben nach CAD-Bestandspänen)

57,70 m²





Modernisierung Erdgeschoss

Wartebereich



Nutzfläche
Wartebereich

(ca. Angaben nach CAD-Bestandplänen)

59,30 m²





Modernisierung Erdgeschoss

Seminarraum



Nutzfläche
Seminarraum
(ca. Angaben nach CAD-Bestandplänen)

152,78 m²





Modernisierung Erdgeschoss

Phonebox Grün



Nutzfläche
Phonebox Grün
(ca. Angaben nach CAD-Bestandsplänen)

6,00 m²





Nutzfläche
Mensa

(ca. Angaben nach CAD-Bestandsplänen)

460,76 m²





Nutzfläche
Mensa

(ca. Angaben nach CAD-Bestandspänen)

460,76 m²





Verbindungsbrücke und Pausenbereich





Verbindungsbrücke und Pausenbereich

Pausenbereich



**Nutzfläche
Pausenbereich**
(ca. Angaben nach CAD-Bestandspänen)

251,40 m²





Verbindungsbrücke und Pausenbereich

Verbindungsbrücke



Nutzfläche
Verbindungsbrücke
(ca. Angaben nach CAD-Bestandsplänen)

204,75 m²





Büroeinheit-Typ gelb



Nutzfläche
Büroeinheit-Typ gelb
(ca. Angaben nach CAD-Bestandspänen)

342 m²





Büroeinheit-Typ gelb



Nutzfläche
Büroeinheit-Typ gelb
(ca. Angaben nach CAD-Bestandspänen)

342 m²





Büroeinheit-Typ rot



Nutzfläche
Büroeinheit-Typ rot
(ca. Angaben nach CAD-Bestandspänen)

240 m²





Büroeinheit-Typ grün



Nutzfläche
Büroeinheit-Typ grün
(ca. Angaben nach CAD-Bestandsplänen)

280 m²





Büroeinheit-Typ blau



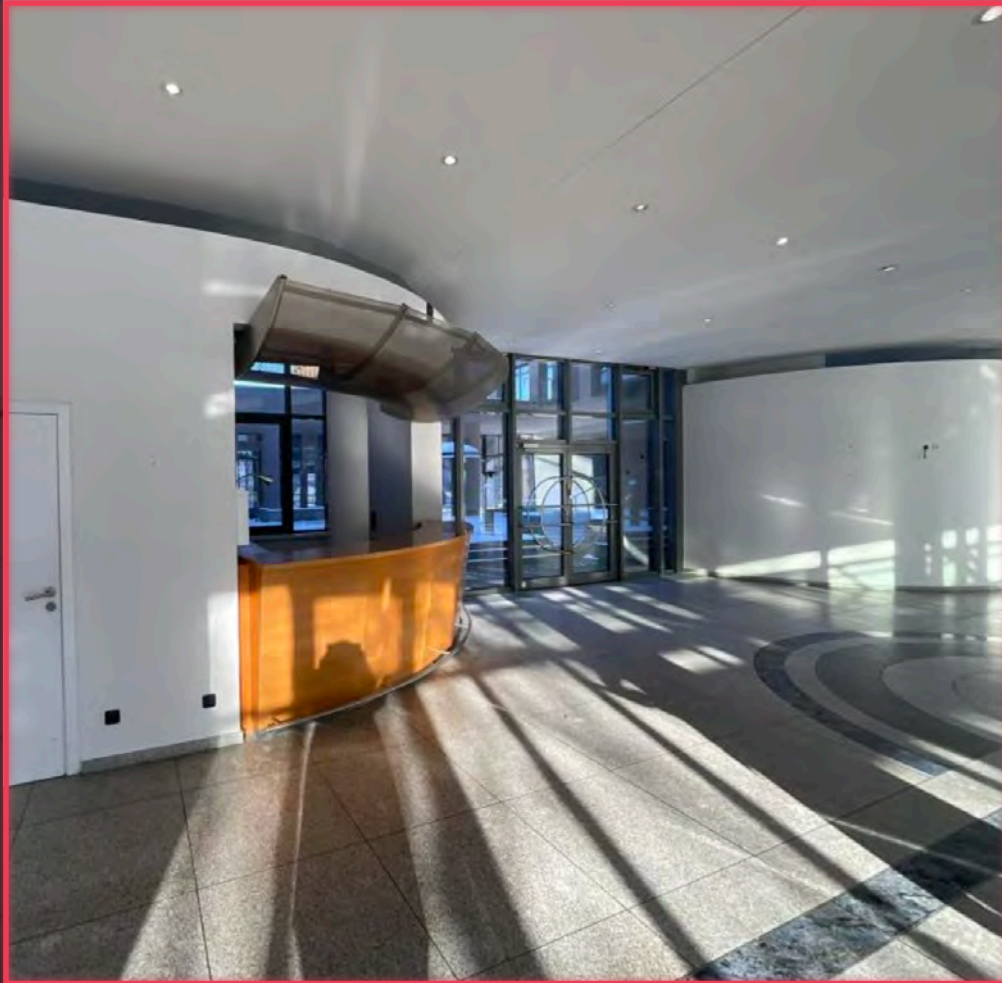
Nutzfläche
Büroeinheit-Typ blau
(ca. Angaben nach CAD-Bestandspänen)

342 m²





Umbau Foyer



Vorher



Nachher



Umbau Foyer



Vorher



Nachher



Umbau Büroeinheit



Vorher



Nachher



Umbau Büroeinheit



Vorher



Nachher



Umbau Büroeinheit



Vorher



Nachher



Büroeinheit-EG



Vorher



Nachher



Kapitalerhöhung / Capital Raise

Capital Raise im Juli 2024 durchgeführt

Ergebnis:

175 Mio. €

*überzeichnet bei 2%
Premium über NAV

Ziel:

neue Objekte
ankaufen →
Fokus auf DE

Entwicklung Investitionsvolumina

TAC

Ankäufe



Mit
Eurer
Hilfe
!!!



Vielen Dank!