

Real Estate

News

BEOS acquires two commercial properties of 27 000 square metres in Bavaria

15 April 2025

BEOS AG has expanded its “BEOS Light Industrial Germany I” fund portfolio with the acquisition of two commercial properties in industrial parks in Nuremberg and Dachau. In both cases, the selling parties were project companies served by BEOS AG.

BEOS AG has expanded its “BEOS Light Industrial Germany I” fund portfolio with two newly acquired commercial properties in Bavaria. In total, this accounts for more than 27 000 square metres of storage, manufacturing and office space in Nuremberg and Dachau. In both cases, the selling parties were project companies served by BEOS AG. Mayer Brown (legal), Baker Tilly (tax) and CBRE (technical expertise) provided advisory services to BEOS AG in relation to the transaction.

Around three quarters of the larger industrial park in Nuremberg consists of new buildings from 2022 and an older building from 1997. The approximately 20 100 square metres of usable space is spread over around 13 300 square metres of hall space, 3100 square metres of manufacturing and 3650 square metres of offices. The multi-tenant property, currently comprising four tenants, is largely let. The Dachau commercial campus was originally built in 2001 and renovated in 2022–2023. The sole tenant is a federal authority that uses 100% of the space.

“These two commercial sites are an attractive addition to the fund portfolio: established, well-connected micro locations and solid building stock,” explains Jonas Hitz, Senior Project Manager for Transactions at BEOS AG.

“This investment ensures long-term stability and attractive value potential. The modern building quality, flexible use and diversified tenant base contribute directly to the yield on distribution and strengthen the resilience of the portfolio,” adds Marco Koppold, Portfolio Manager at BEOS AG.



The commercial campus in Dachau © Swiss Life Asset Managers

The two properties are located in Nuremberg and Dachau. The Nuremberg property is located in the west of the city and is extremely accessible, very close to the major Südwesttangente traffic axis, which merges with the B8 federal road. The site in Dachau benefits from its convenient location in an established industrial area in the far east of the city with direct access to the B471 federal road and the A92 motorway, just a few minutes away.

“BEOS Light Industrial Germany I” was launched exclusively for institutional clients of Deka Immobilien Investment GmbH to offer them specialised access to the corporate real estate market for the first time. As part of this cooperation, which is based on a concept developed specifically for Deka by BEOS AG and its many years of expertise, Deka Immobilien assumes the distribution and coordination function and bundles the interests of investors. As the asset manager, BEOS AG implements the investment strategy. The fund’s investment strategy is based on the proven procedure of the existing special funds: it purchases mixed-use commercial properties in

economically strong regions with the office, manufacturing, service, storage, distribution and laboratory use types. The spaces must have a high capacity for alternative uses.



The business park in Nuremberg © Swiss Life Asset Managers

Auskunft

Swiss Life Asset Managers, Deutschland

Communications

Martin Marsmann

Telefon: +49 151 72167783

Media-de@swisslife-am.com

www.swisslife-am.com



Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 165 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Grossbritannien, Italien und den nordischen Ländern zugänglich.

Per 31. Dezember 2024 verwaltete Swiss Life Asset Managers EUR 289,9 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über EUR 132,7 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender institutioneller Immobilieninvestor¹ in Europa. Von den insgesamt EUR 289,9 Milliarden verwalteten Vermögen, sind EUR 93,4 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt EUR 22,1 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2024 somit verwaltete Immobilien im Wert von rund EUR 115,4 Milliarden.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2300 Mitarbeitende in Europa.

Ein finanziell selbstbestimmtes Leben

Swiss Life unterstützt Menschen dabei, ein finanziell selbstbestimmtes Leben zu führen und zuversichtlich in die Zukunft blicken zu können. Dieses Ziel verfolgt auch Swiss Life Asset Managers: Wir denken langfristig und handeln verantwortungsbewusst. Mit unserem Wissen und unserer Erfahrung entwickeln wir zukunftsorientierte Anlagelösungen. So unterstützen wir unsere Kunden dabei, ihre langfristigen Anlageziele zu erreichen. Dies wiederum hilft ihren Kunden, damit sie langfristig planen und finanziell selbstbestimmt handeln können.

¹ #2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2024 Ranking Europe, #2 INREV Fund Manager Survey 2024

BEOS AG

Die BEOS AG ist einer der führenden Asset Manager und Projektentwickler von Unternehmensimmobilien in Deutschland. Das 1997 gegründete Unternehmen bearbeitet mit einem rund 250-köpfigen, interdisziplinären Team einen Bestand gemischt genutzter, gewerblicher Immobilien mit rund 4,4 Millionen Quadratmeter Mietfläche und mehr als 7,3 Milliarden Euro Assets under Management (*basierend auf Bruttofondsvermögen, Stand: 31. Dezember 2024). Zusätzlich zum Bestand werden in den kommenden Jahren mehr als 270 000 Quadratmeter Neubaufäche projektiert, knapp 100 000 Quadratmeter davon werden aktuell schon realisiert. Unter dem Dach von Swiss Life Asset Managers ist BEOS als Dienstleister für Bestandsobjekte von institutionellen Investoren in allen großen Städten Deutschlands aktiv. Mit ihren Spezialfonds ebnete sie deutschen institutionellen Investoren ab 2010 den Weg in die wachstumsstarke Assetklasse der Unternehmensimmobilien.

Die BEOS AG gehört zu den besten Arbeitgebern des Mittelstands sowie der Immobilienbranche: Im Arbeitgeberranking der Immobilien Zeitung 2023 wählten Absolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge BEOS zum sechsten Mal in Folge unter die besten Arbeitgeber in Deutschland.

Special funds disclaimer

The contents of this presentation are intended solely for information about the "BEOS Light Industrial Germany I" fund and its management by Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH and Swiss Life Asset Management Deutschland GmbH / BEOS AG as its outsourcing partner. This information cannot and should not replace individual advice. It does not constitute investment, legal or tax advice.

Units of funds are purchased exclusively on the basis of the current contractual documents and the sales documents required by law.

The information and data in this presentation have been carefully compiled. However, we expressly point out that neither Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nor Swiss Life Asset Management Deutschland GmbH / BEOS AG assumes any liability for the timeliness, correctness, completeness or quality of the information provided. Likewise, the aforementioned parties are not liable for material or immaterial damages, which do not constitute injury to life, body or health and which were caused by the use or non-use of the information provided or by the use of incorrect or incomplete information, unless they are guilty of intentional or grossly negligent acts.