



## Becken Asset Management GmbH Becken Invest GmbH

**Adresse:** Esplanade 41  
20354 Hamburg

**Tel.:** +49 (0)40/237 840 60  
**Fax:** +49 (0)40/2369 377

**Website:** www.becken.de

**Teamgröße:** 20 Mitarbeiter (institutioneller Bereich)

### **Ansprechpartner für das institutionelle Geschäft:**

**Prof. Dr. Michael Becken**  
Geschäftsführer Becken Invest GmbH  
Geschäftsführer Becken Asset Management GmbH  
+49 (0)40/237 840 13, m.becken@becken.de

**Jens Hogekamp**  
Geschäftsführer Becken Asset Management GmbH  
+49 (0)40/237 840 65, j.hogekamp@becken.de

**Kai Stolzenberg**  
Geschäftsführer Becken Invest GmbH  
+49 (0)40/237 840 26, k.stolzenberg@becken-invest.de

### **Unternehmensüberblick/Kurzbeschreibung:**

Die Becken Asset Management GmbH und die BECKEN Invest GmbH sind Tochterunternehmen der Hamburger Becken Holding GmbH und Teil der Becken-Gruppe. 1978 gegründet, blickt das Unternehmen inzwischen auf eine 40-jährige Erfahrung in der deutschen Immobilienwirtschaft zurück. Die Becken-Gruppe verbindet die langjährige Erfahrung mit der Solidität und finanziellen Kraft eines Familienunternehmens und bildet die gesamte Wertschöpfungskette im Immobilienbereich ab: von der Entwicklung über das Asset und Investment Management bis zur Vermarktung hochrentabler Büro- und Wohnprojekte. Becken investiert und managt Büro- und Wohnimmobilien in deutschen Wachstumsregionen und den deutschen Top-5 Standorten: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München.

Das verwaltete Vermögen im Asset- und Vermietungsmanagement beträgt rund 890 Mio. Euro mit einer Mietfläche unter Management von 180.000 Quadratmetern. Auf Basis der langjährigen Marktexpertise als deutschlandweit tätiger Asset Manager und Projektentwickler und der vertrauensvollen Geschäftsbeziehungen entwickelt Becken langfristig tragfähige Konzepte für Investmentfonds. Durch das Niederlassungsnetzwerk und das gut vernetzte Top Management verfügt Becken über eine ausgezeichnete Marktdurchdringung und Vermietungsstärke. Darüber hinaus greift Becken auf einen außerordentlichen Erfahrungsschatz in der baurechtlichen Ordnung sowie technisches Know-how für Refurbishments und Mieterausbauten zurück.

**Im deutschsprachigen Markt aktiv seit:** Entwicklung und Asset Management für den eigenen Bestand seit 1978. Asset- und Investmentmanagement für institutionelles Vermögen seit 2007

### **Mitgliedschaften in Verbänden:**

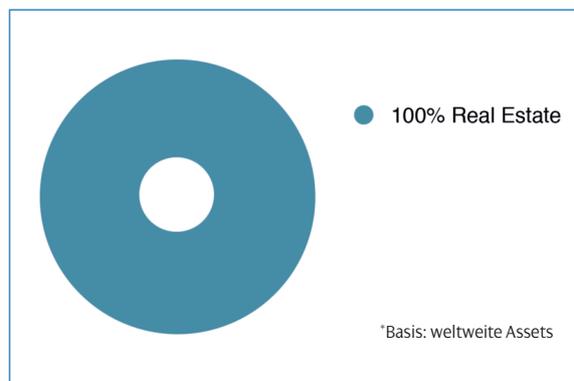
BVI  BAI  EFAMA

### **Assets under Management in Zahlen (in Mio. Euro):**

**890** AuM weltweit  
**890** AuM deutsche Kunden

(Daten zum 1. Quartal 2018)

### **Assets under Management nach Assetklassen\* (in %):**



### **Angeborene Investmentvehikel:**

- Spezialfonds/Segmentfonds
- Publikumsfonds (OGAW/UCITS)
- Strukturen/Zertifikate
- Closed-End-Funds
- Andere: Clubdeals, Luxemburger Struktur

### **Services:**

- Advisory/Sub-Advisory
- Master-KAG/KVG
- Depotbank Operations
- Asset Allocation (SAA/TAA/GTAA)
- Research
- KAG/KVG
- Liability Management
- Risk Management
- Andere: Investment Management, Asset Management, Vermietungsmanagement, Development

### **Performancemessung/-verifizierung:**

- Intern  Extern

**Angebotene Assetklassen:****1. Real Estate**

Anlageform	Risk/Return	Core/ Core+	Value- added	Opportunistic	Andere
Spezialfonds		X	X	X	-
Publikumsfonds (offen)		-	-	-	-
Sektorenfonds		-	-	-	-
REIT-Fonds		-	-	-	-
Fund-of-Funds		-	-	-	-
Closed-end-Funds		-	-	-	-
Andere		-	-	X	-

**Erläuterungen zu den angegebenen Produkten:**

Mit unserem Produkt- und Leistungsbereich konzentrieren wir uns bewusst auf unser Kerngeschäft. Der Spezialfonds „Becken Immobilienwerte Deutschland 1“ richtet sich an institutionelle Investoren mit der Risikoklasse Core Plus und investiert in etablierte Entwicklungslagen in den deutschen Metropolregionen und ausgewählten Wachstumsregionen. Hierfür wird ein Portfolio mit einem Volumen von insgesamt 400 bis 500 Mio. Euro in einem Zeitraum von 24 Monaten durch Ankäufe in besagten Lagen aufgebaut. Erste Objekte mit einem Volumen von knapp 200 Mio. Euro werden von Becken bereits bevorratet und dienen als Startportfolio. Die Individualität des Fonds besteht in seiner Mischung aus Bestandsbürogebäuden mit stabilen Cashflows sowie Objekten mit Wertsteigerungspotential. Zudem erhält der Fonds ein „First-Look-Recht“ auf passende Neubautenentwicklungen der Becken-Gruppe. Mit den bereits gesicherten Immobilien wird für den Fonds eine Ausschüttungsrendite von durchschnittlich 4,8 % prognostiziert.

**Warum in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial investieren?**

Die Zahl der Bürobeschäftigten steigt und somit die Nachfrage nach modernen Büroflächen. Man geht davon aus, dass sich die Anzahl von Büroarbeitern bis 2021/22 jährlich um durchschnittlich 5% in den Top-7 Städten erhöhen wird. Der Neubau von Büroimmobilien kann dieser Nachfrage allein nicht gerecht werden. Parallel hierzu entstammt ein großer Teil der deutschen Bürobauten den 1980er und 1990er Jahren, welche gewisse Leerstände aufweisen, zum Teil jedoch vermietet sind. Diese Bestandsbauten verfügen häufig über sehr gute innerstädtische oder innenstadtnahe Lagen und generieren daher nicht selten bereits zu Beginn einen Cash-Flow für Investoren. Im Rahmen von Manage-to-Core-Strategien werden solche Objekte auf ein marktübliches Niveau gehoben. Gegenüber klassischen Investments in Immobilien wird somit eine um einhundert bis einhundertfünfzig Basispunkte höhere Rendite mit einem Investitionszeitraum von 8-10 Jahren angestrebt.

**Erläuterungen zum Research/Investmentprozess:**

Im Rahmen des Research- und Investmentprozesses handelt Becken nach folgender Wertschöpfungskette:

- Aktive Nutzung aller Akquisitionsquellen
- Intensive Prüfung potentieller Investitionen auf Basis festgelegter Selektionskriterien und unter besonderer Beachtung des bereits aufgebauten Bestandsportfolios
- Sicherstellung des angestrebten Rendite-Risiko-Profiles
- Entwicklung und Umsetzung von objektspezifischen Strategien zur Ertrags- und Wertsicherung
- Identifikation und Realisierung von Wertsteigerungspotentialen
- Proaktives Vermietungsmanagement
- Regelmäßige Überwachung der angestrebten Performancekennzahlen auf Objekt- und Portfolioebene

- Operatives Risikomanagement
- Fortlaufende Marktbeobachtung zur Prüfung von optimalen Exit-Zeitpunkten und -Möglichkeiten
- Das Research-Team gibt auf Basis von Prognosen und Marktberichten Empfehlungen für eine strategische Asset Allokation.

**Welche Projekte stehen 2019 im Vordergrund:**

Die Becken-Gruppe konzentriert sich im Bereich des Asset und Investment Managements auf drei Bereiche:

1. Aufbau eines Portfolios für den „Becken Immobilienwerte Deutschland 1“
2. Neben dem Spezialfonds stellt Becken eine weitere Fondslösung für den Entwicklungsbereich bereit:
  - Das Produkt ermöglicht die Partizipation an der Wertschöpfung einer Immobilienprojektentwicklung. Der Entwicklungsfonds investiert zusammen mit dem deutschlandweit tätigen Projektentwickler BECKEN in dessen Projektentwicklungsvorhaben.
  - Es handelt sich hierbei um eine steueroptimierte und voll regulierte Luxemburger Struktur (Spezial-AIF nach AIFM-Richtlinie).
  - Erwerb durch VAG-Investoren ist möglich
  - Zielsetzung: Erzielung einer attraktiven Rendite bei adäquatem Risiko durch den Verkauf der fertiggestellten Objekte (>10 % IRR p.a.)
3. Ausbau der Projektentwicklungspipeline: Die Becken Development plant und realisiert in den nächsten fünf Jahren Projekte mit einem Volumen von knapp 2 Mrd. Euro. Im Fokus stehen auch weiterhin die Realisierung von Büro- und Wohnimmobilien an den genannten Top-A Standorten.

**DISCLAIMER:**

Die in diesem Konzept wiedergegebenen Inhalte sind geistiges Eigentum der Becken Invest GmbH sowie der Becken Asset GmbH als Teil der Becken Unternehmensgruppe („Becken“) und sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die vorliegenden Informationen stellen kein Vertragsangebot und keine Anlageberatung durch Becken dar. Die in diesem Konzept enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen Gegebenheiten im Einzelfall oder für einzelne Investoren oder Investorengruppen abgestimmt. Soweit die steuerliche Rechtslage dargestellt wird, übernimmt Becken keine Gewähr dafür, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Diese Unterlage stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar. Obwohl die Inhalte sorgfältig erarbeitet wurden und Becken in der Überzeugung handelt, dass die dargestellten Informationen zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Dokumentes korrekt sind, kann keine Garantie oder Gewährleistung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben gegeben werden. Der Wert der Anlage und die Höhe der Erträge können u.a. infolge von Marktschwankungen sowohl steigen als auch fallen. Die Angaben in diesem Dokument beruhen auf modellhaften Annahmen und Schätzungen und einer Einschätzung von Marktentwicklungen sowie ansonsten auf geschätzten Einnahmen und geschätzten Ausgaben (z.B. Inflation, Zinsentwicklung, Veräußerungserlös, Bewirtschaftungskosten, Fremdfinanzierungszinsen). Insbesondere durch Änderungen gegenüber den Annahmen zur Entwicklung des Immobilienmarktes und den entsprechenden Vermietungs- und Veräußerungsbedingungen, durch Änderungen bei den zugrunde liegenden abgeschlossenen und beabsichtigten Verträgen oder durch Änderungen der gesetzlichen und/oder steuerlichen Bestimmungen, der Rechtsprechung und/oder der Verwaltungsauffassung, können sich erhebliche Abweichungen ergeben.