



Marketing-
anzeige
Nur für
professionelle
Investoren

MEAG EOS: Attraktive Einstiegsmöglichkeiten in europäische Büroimmobilien mit Munich Re und MAPFRE

MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH | Oktober 2025

Agenda

Vorstellung
MEAG Real Estate

01

Europäischer
Büroimmobilienmarkt

02

MEAG EuropeOfficeSelect EOS

03

A large, three-dimensional blue MEAG logo is mounted on a glass panel of a modern building's facade. The logo is reflected in the glass. The building has a light-colored, horizontally-slatted exterior. In the background, a paved plaza and some greenery are visible.

Vorstellung MEAG Real Estate

MEAG im Überblick

Vermögensverwaltung mit starkem Fundament



Unsere Größe, Kompetenz und Verlässlichkeit machen uns zum idealen Partner für institutionelle Investoren



Mit mehr als 140 Jahren Erfahrung in der Kapitalanlage³ sind wir ausgewiesene Experten darin, **die richtigen Risiken einzugehen**



Über 800 Spezialisten⁴ gehören dem internationalen Netzwerk von 40.000 Munich Re Group-Kolleginnen und Kollegen an



Tiefgreifendes Verständnis für **regulatorische Anforderungen**

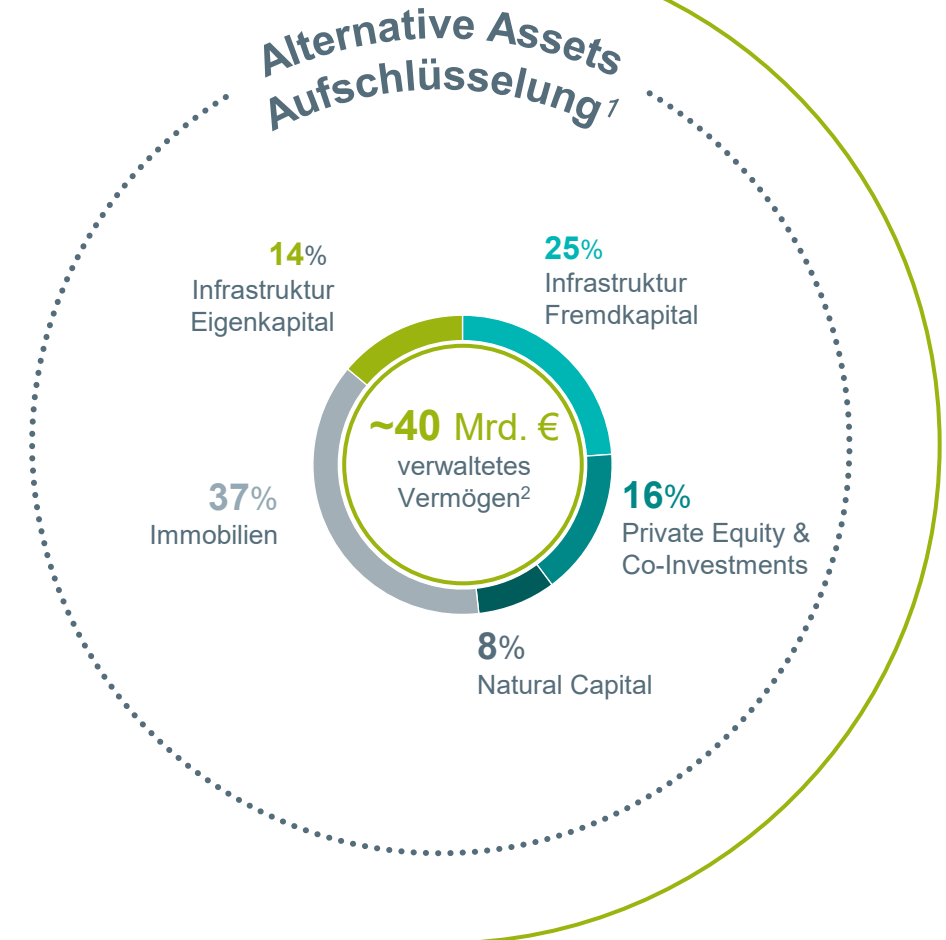


Zentrale Ansprechpartner mit langjähriger Erfahrung und umfassendem Verständnis für die komplexen Anforderungen institutioneller Kapitalanleger

MEAG Alternative Assets

MEAG bietet ein breites Angebot an alternativen Anlageklassen

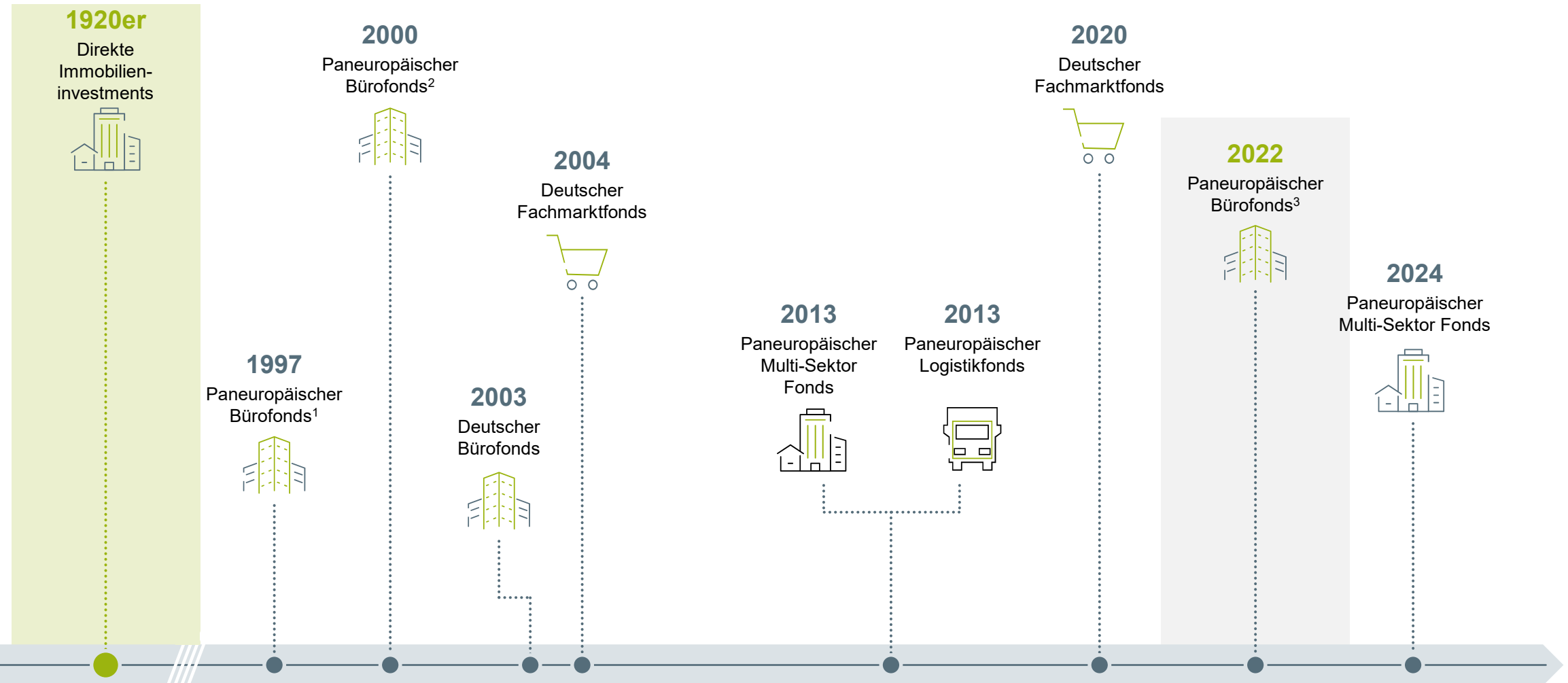
	Immobilien	Wertschöpfung entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus, mit Fokus auf Core und Core+ sowie Beimischung von Value Add	14,6 Mrd. €
	Infrastruktur Fremdkapital	Opportunitäten durch frühe Einbindung in die Entwicklung von Finanzierungsstrukturen	10,0 Mrd. €
	Private Equity & Co-Investments	Gestreute Investments in führende PE-Fonds (Übernahme, Risikokapital, Infrastruktur) & Co-investments	6,3 Mrd. €
	Infrastruktur Eigenkapital	Core- und Core+ Investitionen, die von langfristigen globalen Megatrends profitieren	5,5 Mrd. €
	Natural Capital	Investments in Forst und Agrar, die auf Nachhaltigkeit und Wertschöpfung ausgerichtet sind	3,3 Mrd. €



¹ Alle Produkte, die institutionellen Anlegern angeboten werden, werden von der MEAG KAG verwaltet oder beraten. ² Daten zum 30.06.2025, AuM und AuA gemeinsam. Berücksichtigt das verwaltete Anlagevermögen von MEAG KAG und MEAG AMG.

MEAG Real Estate Investmentfonds

Unsere Fondsstrategien sind sowohl sektorspezifisch als auch multi-sektoral



Die gezeigten Produkte wurden durch MEAG KAG, MEAG AMG oder einen derer Vorgänger für Unternehmen der Munich Re Gruppe oder institutionelle Investoren umgesetzt. Alle Produkte, die institutionellen Anlegern angeboten werden, werden von der MEAG KAG verwaltet oder beraten.

¹ MEAG ist Assetmanager für den Fonds. Dieser Fond wurde von einem Vorgänger der MEAG KAG für die Munich Re Gruppe aufgelegt ² Der paneuropäische Bürofonds wurde 2008 als Nachfolgeprodukt aufgelegt ³ MEAG und MAPFRE sind Anlageberater des Fonds; Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A. ist AIFM

MEAG Real Estate Investments

Übersicht ausgewählter Investments



Darstellung exemplarischer Investments von MEAG KAG oder MEAG AMG. Alle Produkte, die institutionellen Anlegern angeboten werden, werden von der MEAG KAG verwaltet oder beraten.

MEAG-Immobilieninvestments

Wir stehen für regionale und sektorale Diversifikation

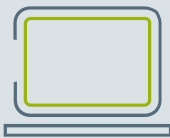


Scope Award 2025 als **Bester Asset Manager** in den Kategorien **Institutional Real Estate Germany & Real Estate Essential Retail**²

MEAG

Büro

Wir investieren in **hochwertige Büroimmobilien** in **zentralen Lagen** großer europäischer und amerikanischer Metropolen.



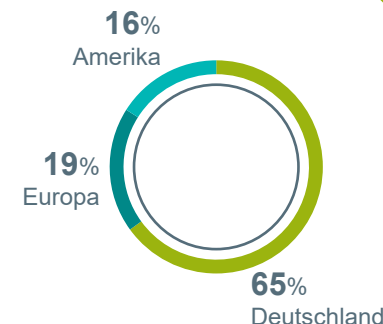
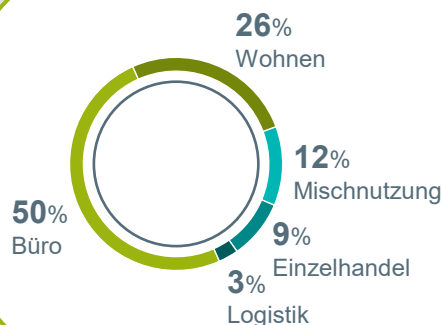
Wohnen

Unser Portfolio von mehr als **8.000 Wohneinheiten** befindet sich in **attraktiven Lagen** in deutschen und amerikanischen Großstädten.



Diversifikation¹

14,6 Mrd.€



Einzelhandel

Wir investieren langfristig in **Bestlagen für Einzelhandel** in deutschen Großstädten und in attraktive **Fachmarktimmobilien**.



Logistik

Unser Fokus liegt auf **etablierten Logistik-Standorten** in Deutschland und Europa.



Tiefe und vollintegrierte Wertschöpfungskette

Entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus





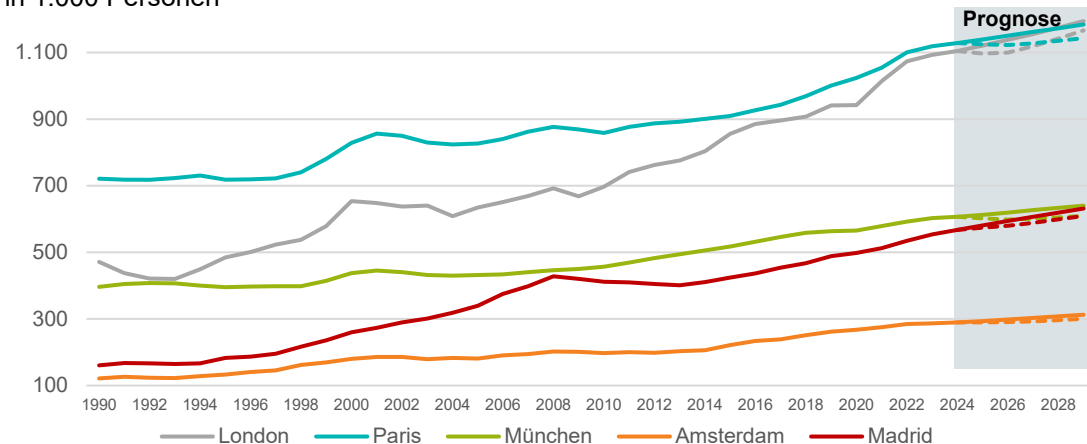
Europäischer Büroimmobilienmarkt

Europäische Büroimmobilien (I / III)

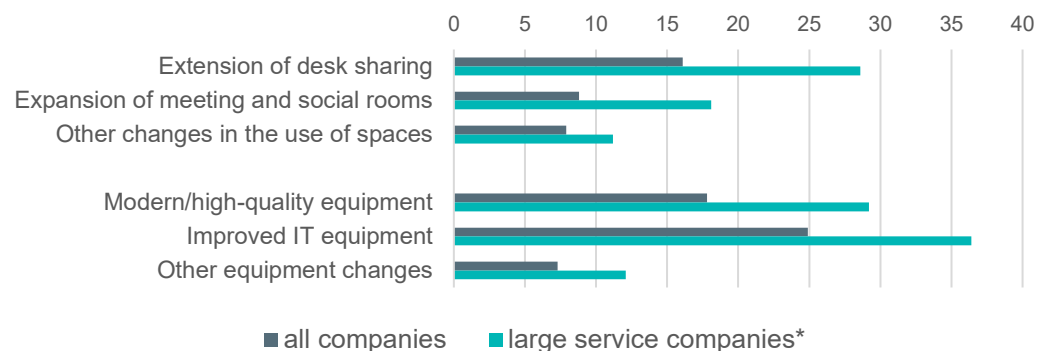
Nutzer suchen zunehmend höherwertige Standorte und flexiblere Flächen

Bürobeschäftigung

in 1.000 Personen

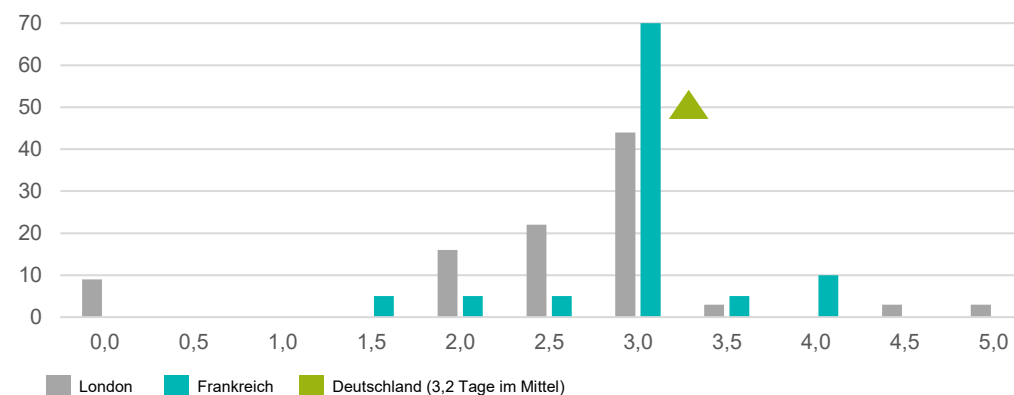


Umgesetzte und geplante Änderungen in der Nutzung und Ausstattung aufgrund von Homeoffice in % (mehrere Antworten möglich)



Tage pro Woche im Büro

% der Bürobeschäftigten



HomeOffice / New Work

- Hohe Nachfrage und steigende Spitzenmieten bei modernen Flächen in zentralen Lagen.
- Die Rückkehr ins Büro gewinnt weiter an Dynamik mit steigender Nachfrage nach flexiblen Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Weiter steigende Bürobeschäftigtenanzahl mit positivem Impuls für die langfristige Flächennachfrage.

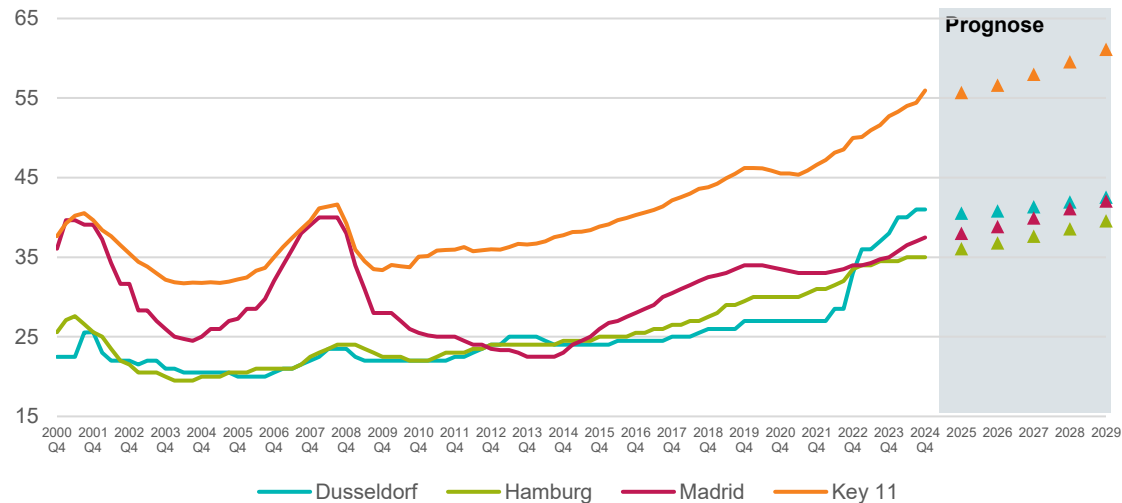
Kurzfristig rückläufige Nachfrage nach Büroflächen, aber zunehmende Präferenz für hochwertigere Flächen in erstklassigen Lagen.

Europäische Büroimmobilien (II / III)

Weiterer Anstieg der Spitzenmieten. Moderater Anstieg der Leerstandsquoten auf stabilem Niveau

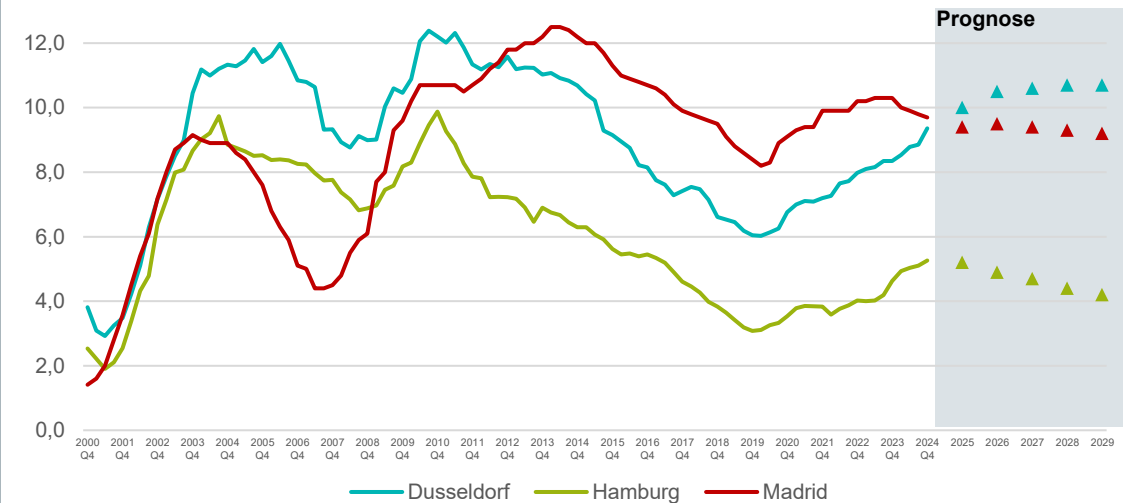
Europa: Spitzenmieten Büro

in EUR/m²/Monat



Europa: Büroleerstand

in %



Key Takeaways

- Hohe Nachfrage nach attraktiven Flächen in zentralen Standorten führt zu steigenden Spitzenmieten, wobei Top-Deals die Prognosen übertreffen.
- Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Lagequalität werden immer wichtiger.
- Die Leerstandsquoten sind leicht gestiegen, bleiben aber auf einem relativ niedrigen Niveau. In den meisten zentralen Lagen sind die Leerstandsquoten deutlich niedriger als auf dem Gesamtmarkt.

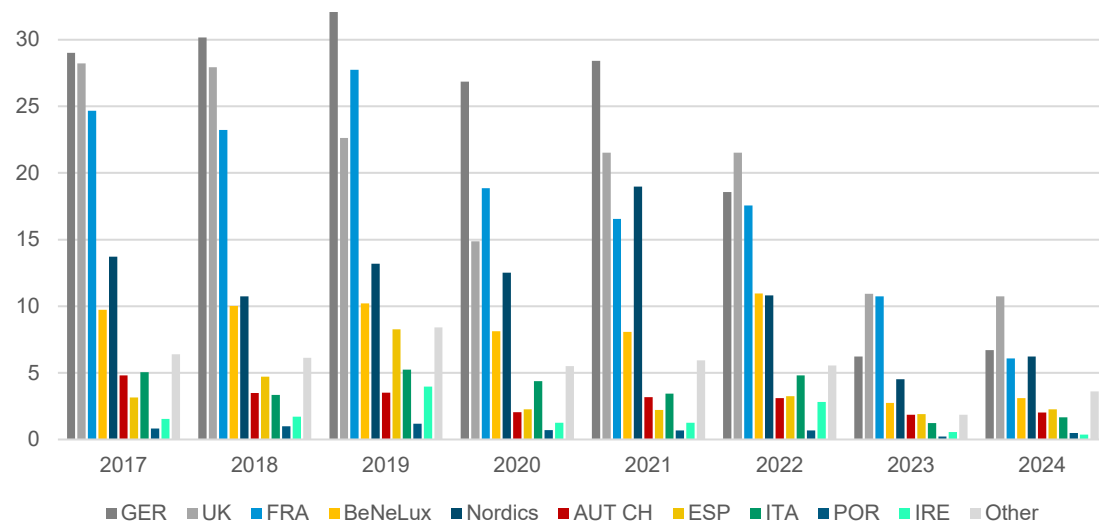
Zentrale Standorte sind weiterhin sehr begehrt, während periphere Gebiete und veraltete Büros an Attraktivität verlieren.

Europäische Büroimmobilien(III / III)

Bürotransaktionen rückläufig, Renditen wohl am Höhepunkt.

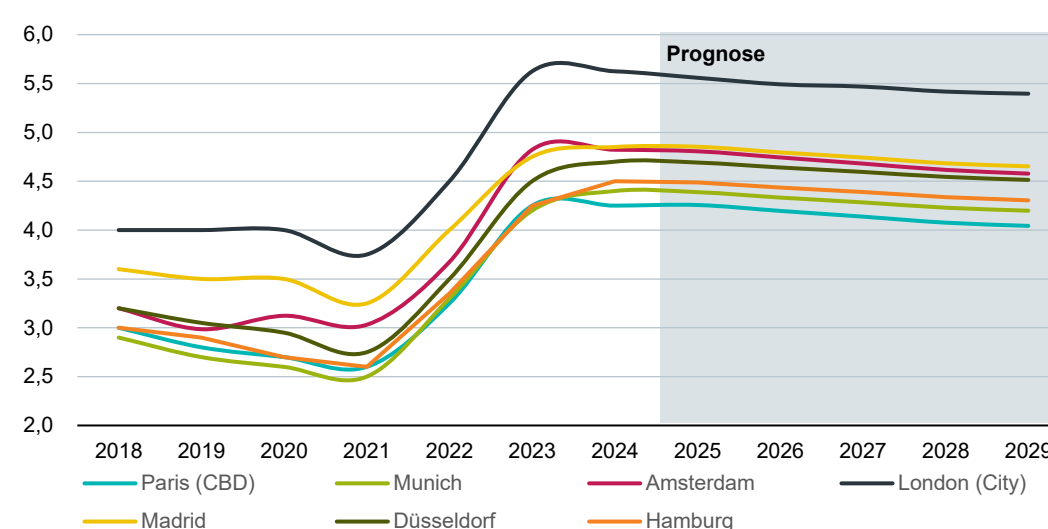
Europa: Investitionsvolumina Büro

in Millionen EUR



Europa: Spitzenrenditen Büro

in %



Key Takeaways

- Seit 2022 eröffnet der Rückgang der Investitionsvolumina im Büroimmobilienmarkt neue Chancen für strategisch orientierte Investoren.
- Während institutionelle Investoren 2024 selektiver vorgehen, zeigten sich insbesondere Family Offices, vermögende Privatpersonen und öffentliche Käufer als dynamische Marktteilnehmer.
- Nach dynamischem Wachstum in den vergangenen Jahren zeichnen sich stabile Spitzenrenditen ab – ein Signal für zunehmende Marktberuhigung.

Die Märkte senden erste Signale einer Bodenbildung – es mehren sich die Anzeichen für eine bevorstehende Stabilisierung.

Gute Gründe für ein Investment in Büroimmobilien

Zentrale Bedeutung für Wirtschaft und Gesellschaft – resilient und anpassungsfähig



Infrastruktur für die Wirtschaft

- Büroimmobilien sind das **Rückgrat moderner Unternehmen und Organisationen**
- Sie fördern **Innovation, Zusammenarbeit und Produktivität**
- Hohe Nachfrage nach **attraktiven Flächen** und **zentralen Standorten**
- Kontinuierliches **Wachstum des Dienstleistungssektors**
- Stabiler Trend zur **Zunahme** der Zahl der **Bürobeschäftigten**

+ 80 %

Wachstum der **Bürobeschäftigten** in europäischen Großstädten¹ zwischen 1995 und 2024



Stabile Werte und nachhaltige Erträge

- Langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Unternehmen fördern **stabile Cashflows**
- Teilweise Absicherung gegen Inflation durch die **Indexierung von Mietverträgen**
- **Wertsteigerungspotenzial** durch aktives Assetmanagement und ESG-Maßnahmen

+ 16 %

Wachstumsprognose der **Büro-Spitzenmiete** in den größten europäischen Büromärkten¹ von 2023 bis 2029



Resilienz und Anpassungsfähigkeit

- Flexible New Work Konzepte ermöglichen **Anpassung an neue Arbeitswelten**
- Bauliche Anpassungen: Offene Konzepte, flexible Flächennutzung, Aufenthaltsqualität, Wohlbefinden, Lichtkonzepte, Schallschutz
- Hohe **Drittverwendungsfähigkeit** und **Nachvermietbarkeit**
- Internationale **Marktliquidität** und hohe **Transparenz**

~ 79 %

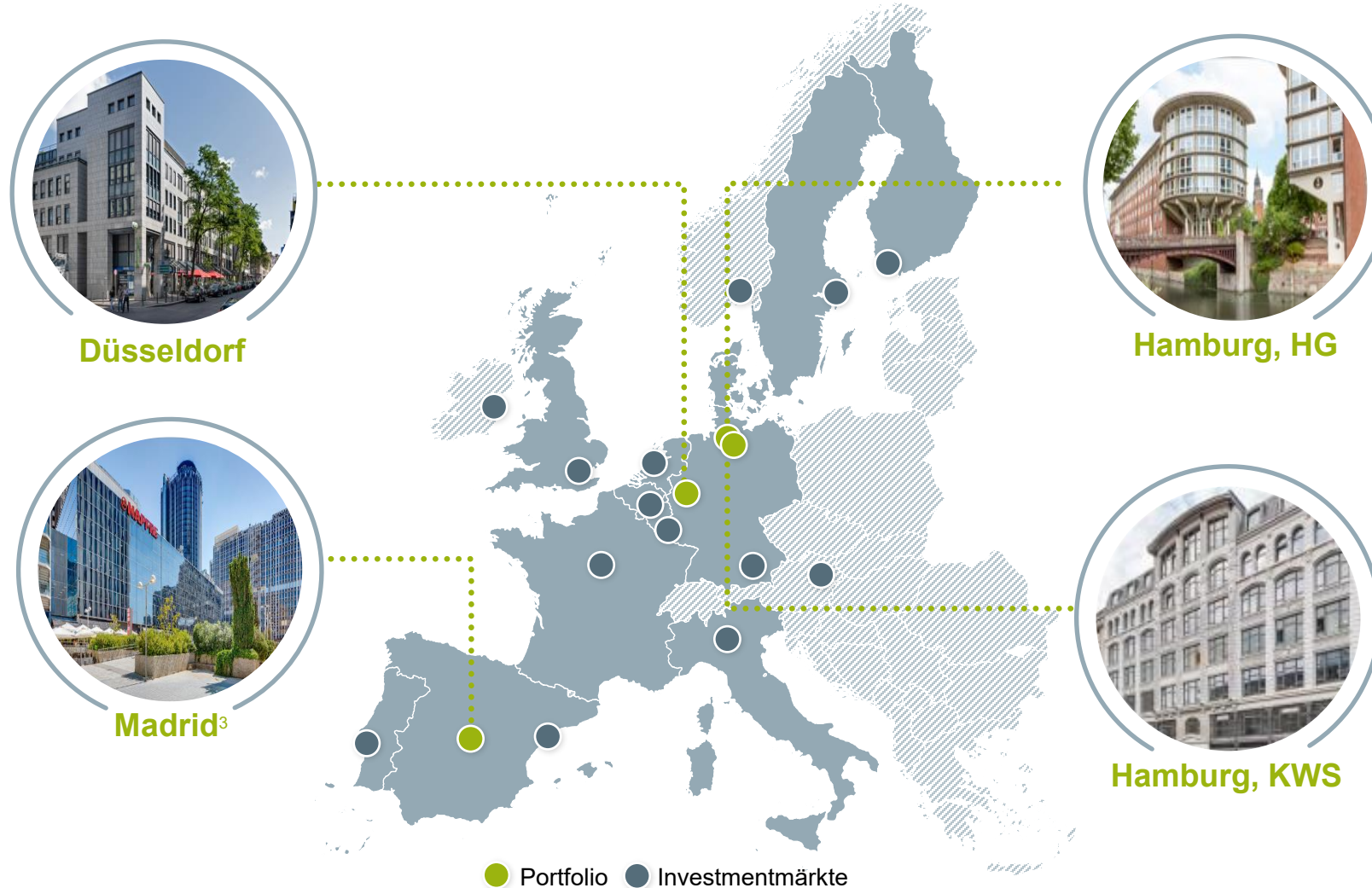
Rückkehrrate ins Büro in Deutschland 1.HJ 2024²



MEAG EuropeOfficeSelect EOS SCSP SICAV-RAIF (MEAG EOS)

Portfolioübersicht

Attraktive Büroimmobilien in zentralen Lagen bilden das Rückgrat zukünftiger Investments



Investments

6

Mietfläche

42.655 m²

Vertragsmieten

€13,3m p.a.

Verkehrswert

rd. **€248m**

Faktor (Vertragsmiete / Mietpotential)¹

18.6-fold / 17.5-fold

Loan to value

0%

Vermietungsquote² / WALT

96% / 4,1 Jahre

MEAG EuropeOfficeSelect EOS SCSp SICAV-RAIF

Marktopportunitäten im europäischen Büroimmobilienmarkt



Anlage- strategie

- Büroimmobilien in europäischen Metropolen in guten bis sehr guten Lagen
- Fokus auf Risikosegment Core mit Beimischung von Core+
- Langfristige Haltestrategie (Lebenszyklusansatz)

Rendite

- ø NCF-Rendite von 4% p.a. sowie langfristige IRR von 5 bis 6% nach Gebühren und Steuern auf Fondsebene angestrebt¹

Struktur

- SCSp SICAV-RAIF, alternativer Anlagefonds in Luxembourg
- Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A. als AIFM, und MEAG und MAPFRE als Investment Advisor

Portfolio

- Attraktives Startportfolio in Düsseldorf, Hamburg und Madrid

ESG

- Offenlegung gemäß § 8 SFDR

Fonds- volumen

- Bruttofondsvolumen aktuell ~0,3 Mrd. € sowie Zielvolumen von bis zu 1 Mrd. €
- Moderater Einsatz von Fremdkapital (bis zu 40%)

Der MEAG EOS bietet derzeit ein diversifiziertes Portfolio

Bestehend aus 6 Einzelinvestments und einem Volumen von rund 250 Mio. €



Herrengraben 1-5, Hamburg

- Prominente Lage zwischen Altstadt und Neustadt, direkt an der Fleetinsel
- Mieter u.a. Hanseatic Broking und HMM-Germany mit einer Mietfläche von rd. 8.679 m²

Kaiser-Wilhelm-Straße 93, Hamburg

- Bürogebäude in unmittelbarer Nähe zum Landgericht
- Breit gestreuter Mietermix auf einer Mietfläche von rd. 5.396 m²

Bahnstraße 16, Düsseldorf

- Exponierte Ecklage nahe Düsseldorfer Kö mit hoher Sichtbarkeit
- Mieter u.a. Kather Augenstein und Höveler Holzmann mit einer Mietfläche von rd. 7.607 m²

Paseo de la Castellana 93B, Madrid

- Bürogebäude bestehend aus drei Teilinvestments
- Zentral gelegen in Madrids Finanzviertel AZCA mit Aufwertungspotenzial durch RENAZCA-Projekt und Veranstaltungen im neuen Bernabéu-Stadion
- Breit gestreuter Mietermix mit der MAPFRE Gruppe, DAZN Spain und Dentsu Spain mit einer Mietfläche von rd. 20.947 m²

Chancen und Risiken

Chancen

Cashflow Stabilität durch Fokus auf langfristig attraktive Standorte in stabilen Volkswirtschaften und funktionierenden Büromärkten

Mittel- bis langfristiger Wertzuwachs bei Erholung des europäischen Büroimmobilienmarkts

Teilweise **Inflationsskopplung** der Mieten durch marktübliche Index-Vereinbarungen in den Mietverträgen

Anlageprodukt mit **geringer Kopplung an andere Assetklassen** wie Anleihen

Risiken

Langsamer Fondsaufbau durch begrenzte Verfügbarkeit passender Investments

Wertschwankungen aufgrund der **Änderung von Marktpreisen**

Sinkender Anteilwert und Ausschüttung bei **größeren Leerständen** und **fallenden Mieten**

Geringere Ausschüttung bei großen Instandhaltungsmaßnahmen

MEAG – Ihr starker Partner

Wir sind der ideale Partner für erfolgreiches Real Estate Investment Management¹

Fokussierte Immobilien-Experten

Mit **14,6 Mrd. € AuM** sind wir einer der weltweit großen **Real Estate Investment Manager** in Deutschland.

Wir haben einen **langjährig erfolgreichen Track Record** bei der Bewirtschaftung von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Immobilien.



Alles aus einer Hand

Im Geschäftsbereich Real Estate haben wir eine **tiefe und vollintegrierte Wertschöpfungskette** mit hochqualifizierten und engagierten Immobilien-Teams.



Was uns
auszeichnet



Ganzheitliches Management

Unsere kaufmännischen und technischen Spezialisten managen Immobilien erfolgreich **über den gesamten Lebenszyklus**.

Ihr starker Partner

Mit der Verankerung in der **Munich Re Gruppe** besitzt MEAG eine **hohe Stabilität und Verlässlichkeit**. MEAG investiert konservativ und langfristig orientiert und nutzt gleichzeitig aktiv attraktive Renditechancen.



Ihre Ansprechpartner



Uwe Krause

Head of Real Estate
Fund Management

☎ +49 89 24 89-25 06
✉ UKrause@meag.com



Patrik Tiede

Real Estate Fund Management

☎ +49 89 24 89-25 84
✉ PTiede@meag.com



Philip Knapp

Real Estate Fund Management

☎ +49 89 24 89-14 01
✉ PKnapp@meag.com



Michael Gerstle

Global Head of Client
Management Investments

☎ +49 89 38 91-38 41
✉ MGerstle@meag.com



Lydia Malakis

Head of Institutional Sales

☎ +49 89 24 89-22 91
✉ LMalakis@meag.com

Rechtliche Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie das jeweilige Emissionsdokument und den jeweiligen Gesellschaftsvertrag bevor sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Die Unterlage richtet sich an professionelle Anleger. Die Vervielfältigung oder Weiterleitung dieser Unterlage oder hierin enthaltener Informationen, ganz oder teilweise, ist nicht gestattet. Untersagt ist insbesondere auch eine Veröffentlichung im Internet.

Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Fondsanteilen sind die jeweiligen Emissionsdokumente und die jeweiligen Gesellschaftsverträge des MEAG EuropeOfficeSelect EOS SCSP SICAV-RAIF. Die Emissionsdokumente enthalten ausführliche Risikohinweise. Diese Unterlagen erhalten Sie kostenlos beim AIFM:

Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A.
1c, rue Gabriel Lippmann,
L-5365 Munsbach, Grand Duchy of Luxembourg

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in Deutsch erhalten Sie hier: <https://www.hal-privatbank.com/rechtliche-hinweise>

Der Erwerb von Fondsanteilen führt nicht zum Erwerb der von dem Fonds erworbenen Vermögenswerte. Die von den Fonds erworbenen Vermögenswerte sind nur im Besitz des jeweiligen Fonds. Eine Anlageentscheidung sollte nebst Nachhaltigkeitsaspekten auch alle in den Emissionsdokumenten beschriebenen Eigenschaften und Ziele des Investmentvermögens berücksichtigen. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 stehen unter dem folgenden Link bereit:
<https://www.hal-privatbank.com/asset-servicing/fondsportal/private-label-fonds>

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Der Wert der Fondsanteile und deren Erträge können sowohl steigen als auch fallen; die Anlage in den Fonds kann zu einem finanziellen Verlust führen.

Die hierin enthaltenen Informationen stammen von Quellen, die MEAG als zuverlässig einschätzt und wurden sorgfältig recherchiert. Geäußerte Prognosen oder Erwartungen sind mit Risiken und Ungewissheiten verbunden und die tatsächlichen Entwicklungen können hiervon wesentlich abweichen. Die hierin enthaltenen Einschätzungen entsprechen der bestmöglichen Beurteilung der MEAG zum jeweiligen Zeitpunkt, können sich jedoch – ohne Mitteilung hierüber – ändern. Diese Unterlage wird Ihnen ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken bereitgestellt. Sie beinhaltet ggf. eine generalisierte Betrachtung der gegenwärtigen Rechts- bzw. Steuerlage ohne Einbeziehung individuell relevanter Gesichtspunkte und ersetzt nicht die persönliche Beratung durch einen Rechts- oder Steuerberater. Die Information stellt keine Anlageberatung, Anlageempfehlung, Finanzanalyse oder Rating dar, genügt nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlage(strategy)-empfehlungen und unterliegt keinem Verbot des Handels vor ihrer Veröffentlichung. Weder die MEAG noch die mit ihr verbundenen Unternehmen, ihre Führungskräfte oder Beschäftigte übernehmen irgendeine Haftung für einen unmittelbaren oder mittelbaren Schaden, der sich aus einer Verwendung dieser Veröffentlichung oder ihres Inhalts ergibt.

Dieses Dokument und die darin enthaltenen Bewertungen und Informationen sind nicht zur Weitergabe an oder zur Nutzung durch natürliche oder juristische Personen in Ländern bestimmt, in denen eine solche Weitergabe gegen nationale Gesetze oder Vorschriften verstoßen würde. Insbesondere darf diese Veröffentlichung nicht in den Vereinigten Staaten, Kanada, Singapur oder dem Vereinigten Königreich verbreitet werden. Dieses Dokument richtet sich nicht an US-Personen und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht von US-Personen verwendet werden. Der Begriff "US-Personen" im Sinne von Rule 902 der Regulation S des US Securities Act von 1933 (17 CFR §230.902) umfasst unter anderem Einzelpersonen oder Unternehmen jeglicher Art, die Staatsangehörige der Vereinigten Staaten sind oder ihren Sitz in den Vereinigten Staaten haben oder nach dem Recht der Vereinigten Staaten gegründet wurden.

Diese Unterlage wird von der MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH ("MEAG"), München, zur Verfügung gestellt. Die MEAG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Sie verwaltet Publikumsinvestmentvermögen und Spezial-AIF mit unterschiedlichen Anlageschwerpunkten und erbringt die Finanzportfolioverwaltung für institutionelle Anleger, die nicht der Munich Re (Gruppe) angehören. Im Rahmen investmentrechtlicher Zulässigkeit kooperiert die MEAG eng mit der MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH. Diese ist ein reiner Konzern-Asset-Manager und erbringt die Finanz- und Immobilienportfolioverwaltung sowie die Anlageberatung ausschließlich für Unternehmen der Munich Re (Gruppe).

Alle Rechte vorbehalten. Weitere Informationen können angefordert werden. Alle Angaben mit Stand **Oktober 2025**, soweit nicht anders angegeben.