



REAL ESTATE DEBT

Im Januar 2023

Telos im Interview mit Michael van Riesen, Head of Sales der H&A Global Investment Management

Drei Fragen zum geplanten Start des HAGIM Lenwood Real Estate Debt Multi Anleger Fonds für Wohnimmobilienfinanzierungen mit sozialem Ziel.

1. Sie befinden sich derzeit in der Marketingphase eines Multi-Anleger Debt Wohnimmobilien Fonds mit Fokus auf soziales Wohnen. Wie ist die Produktidee entstanden?

Seit knapp zwei Jahren verwalten wir zusammen mit unserem Partner Lenwood Capital für einen unserer Hauptkunden einen Fonds, der attraktive Renditen über Real Estate Debt Investments erwirtschaftet. Mit diesem Fonds haben unsere Spezialisten einen sehr guten Track Record aufgebaut. Zügige Abrufe der Kapitalzusagen als auch unsere besondere Lösungskompetenz für Anleger mit Solvency II Restriktionen und AnIV Vorgaben unterstreichen unsere spezielle Leistungsfähigkeit in diesem Segment.

Nun möchten wir mit einem Multi-Anleger-Fonds dieses erfolgreiche Konzept sowie unser Know-how einem größeren Investorenkreis zugänglich machen. Neu hinzukommt, dass wir uns bei diesem Fonds auf Mezzanine-Finanzierungen für Wohnimmobilien konzentrieren, die nicht nur Umweltstandards entsprechen, sondern auch soziale Ziele verfolgen.

Wir sind der Ansicht, dass damit für Investoren sehr attraktive Renditen unter Einhaltung hoher Artikel 8 ESG-Anforderungen erzielbar sind.

2. Was macht das Anlagekonzept der HAGIM so besonders?

Durch unseren Partner Lenwood Capital verfügen wir über ein umfangreiches Netzwerk, das uns und unseren Investoren eine kontinuierliche Deal-Pipeline sichert.

Im Rahmen unserer tiefgehenden Risikoübernahmeprüfung – unterstützt durch professionelle Partner bei der Analyse der Darlehensnehmer und der optimalen Strukturierung des Darlehensvertrages – werden so die Zusagen der Anleger nachweislich zügig abgerufen und in rentable Investments überführt.

Unser pro-aktives Asset- und Risikomanagement hat bisherige Real Estate Debt Engagements erfolgreich – auch durch herausfordernde Zeiten – zurückgeführt. Zudem sichert unser Exit-Ansatz eine optimale Regression der ausgereichten Finanzierungen, sei es bei Immobilienverkauf, Refinanzierung durch Dritte oder mittels Eigenkapital des Sponsors.

Der Einbau von Optionen zur Vorfälligkeit oder zur Verlängerung bietet weiteres Potential für Renditeverbesserungen über den vereinbarten Zinssatz und sichert die angestrebte Mindestrendite ab.





3. Was macht eine Investition in Real Estate Debt mit Schwerpunkt „Soziales Wohnen“ derzeit attraktiv?

Bei vielen der von uns angesprochenen Investoren findet die Fokussierung auf Wohnimmobilien-Finanzierungen Akzeptanz.

Damit ist es ihnen möglich, ihre Private Debt Investments über ein breites Spektrum an Wohnimmobilien-Finanzierungen zu diversifizieren. Denken Sie an stark wachsende neue Wohnformen wie Co-Living, Micro-Living, Boarding-Häuser bis hin zu altersgerechtem bzw. betreutem Wohnen oder der Entwicklung von Quartieren unter dem Motto „Wohnen-Arbeiten-Konsumieren“.

Viele dieser Wohnkonzepte wachsen konjunkturunabhängig oder werden politisch gefördert. Zudem bieten die damit verbundenen vielfältigen Finanzierungsprofile und Transaktionsstrukturen sehr gute Möglichkeiten, stabile und attraktive Erträge mit vergleichsweise geringer Volatilität und verlässlichen Cash-Flows zu erzielen.

Gerade jetzt, wo sich immer mehr Banken aus der Wohnimmobilien-Finanzierung zurückziehen oder erhöhte Kreditvergabebeanforderungen

stellen, können nicht-traditionelle Kreditgeber - wie Real Estate Debt Fonds - von der sich ergebenden Kreditlücke profitieren.

Für Anleger aus der Versicherungsbranche sind die Solvency II Kapitalerfordernisse in Kreditfonds zudem geringer als bei Direktanlagen in Immobilien. Die anfängliche Erfordernis dieses Investments zur Unterlegung mit Eigenkapital bei Versicherungsunternehmen in Höhe von 12-15% auf Portfolioebene ist vergleichbar zu BBB-Unternehmensanleihen.



Michael Riesen | Head of Sales | HAGIM

Disclaimer | Rechtliche Hinweise

Diese Marketingmitteilung im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes wird ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und kann eine individuelle anlage- und anlegergerechte Beratung nicht ersetzen. Sofern Aussagen über Marktentwicklungen, Renditen, Kursgewinne oder sonstige Vermögenszuwächse sowie Risikokennziffern getätigt werden, stellen diese lediglich Prognosen dar, für deren Eintritt wir keine Haftung übernehmen. Insbesondere sind frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vermögenswerte können sowohl steigen, als auch fallen. Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; teilweise unter Rückgriff auf Informationen Dritter. Einzelne Angaben können sich insbesondere durch Zeitablauf, infolge von gesetzlichen Änderungen, aktueller Entwicklungen der Märkte ggf. auch kurzfristig als nicht mehr oder nicht mehr vollumfänglich zutreffend erweisen und sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben wird daher keine Gewähr übernommen. Die Angaben gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Soweit steuerliche oder rechtliche Belange berührt werden, sollten diese vom Adressaten mit seinem Steuerberater bzw. Rechtsanwalt erörtert werden.

Anlagen in Finanzinstrumente sind sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Der Umgang mit Interessenkonflikten in der HAGIM sowie die Best-Execution-Policy sind unter <https://www.ha-gim.com/rechtliche-hinweise-rechtliche-hinweise> im Internet veröffentlicht. Die enthaltenen Informationen richten sich nur an Professionelle Kunden bzw. Geeignete Gegenparteien. Dieses Informationsdokument richtet sich weder an US-Bürger noch an Personen mit ständigem Wohnsitz in den USA, noch an juristische Personen mit Sitz in den USA, noch darf es in den USA verbreitet werden.