




LICUS ELTIF
REAL ESTATE BRIDGE INVEST

AGENDA

1. Einführung
2. Investment – Licus ELTIF – Real Estate Bridge Invest
3. Beispiel Projektfinanzierung
4. Marktüberblick
5. Kurzporträt des Asset Managers



EINFÜHRUNG

Licus ELTIF – Real Estate Bridge Invest

Die letzten Jahre haben uns gezeigt, dass sich das Leben und dessen Umstände schnell ändern können und auch in der Wirtschaft nichts „einzementiert“ ist. Das Rad des Wandels dreht sich schneller denn je und erfolgreich ist derjenige, der sich den neuen Herausforderungen stellt und diese auch annimmt.

Die gute Nachricht: Wohnungen werden weiterhin gefragt sein, daher wird es auch Wohnbau weiterhin geben. Allerdings stehen die Banken bei den Finanzierungsvergaben wieder massiv auf der Bremse, daher wird die Branche besonders jetzt alternatives Kapital benötigen. Unsere Firmengruppe mit Unternehmen in Deutschland und der Schweiz setzt seit über 20 Jahren auf Mezzanine-Finanzierungen inklusive werthaltiger Sicherheiten auf Immobilien. Mit unserem Licus ELTIF – Real Estate Bridge Invest stoßen wir genau in diese Finanzierungslücke und versuchen so, unseren Investoren Renditen über dem Marktniveau zu ermöglichen.

Wir sind darauf spezialisiert, dieses kurzfristige Kapital als Brückenfinanzierung (Bridge) bereit zu stellen, um lohnende Projekte für Projektentwickler, Bestandshalter und Bauträger zu ermöglichen. Es gibt nach wie vor in dieser Nische derzeit wenige Mitbewerber, die die Expertise für eine schnelle Prüfung und Umsetzung besitzen und über die Liquidität verfügen, die benötigten Finanzierungen auszusahlen. Dank der kurzen Laufzeit der Finanzierung wird unser Risiko deutlich reduziert. Seit über 20 Jahren wurden verschiedene Produkte umgesetzt. Mit unserem aktuellsten Investment, dem Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest haben wir gemeinsam mit der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST LUX S.A. noch mehr Augenmerk auf Wohnimmobilien und einem attraktivem Rendite-Risiko-Profil gelegt.





**INVESTMENT
LICUS ELTIF –
REAL ESTATE BRIDGE INVEST**

INVESTMENT HIGHLIGHTS

Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest



Erfolgreich

Seit über 20 Jahren erfolgreich im Bereich Immobilienanleihen, Bridge- und Mezzanine-Finanzierung

Profitabel

Angestrebte Ausschüttungsrendite von **8 % p.a.** nach Kosten

Duration & LTV

Durchschnittliche Laufzeit der Finanzierungen von 9 Monaten bis 12 Monaten / LTV < 80 %

WpIG-reguliert

WpIG reguliertes Unternehmen



Track-Record

Mehr als 500 Immobilienfinanzierungen erfolgreich abgewickelt und dabei ein Transaktionsvolumen größer als 7,8-Mrd. € ermöglicht

Erfahren

Erfahrung im Produkt-Team von über 1000 Jahren im Banking-, Financing- und Immobiliensegment

Sicherheitsmerkmale

Sehr breite Diversifikation mit geringer Volatilität bei einer hohen Performance. Zusätzlich wird jede Transaktion banküblich geprüft und mit banküblichen Sicherheiten abgesichert

INVESTMENT HIGHLIGHTS

Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest



Breite Diversifikation

Investment in ein großes Portfolio von Darlehen für Immobilien in Deutschlands Top-Städten und -Lagen

Erfahrene Partner

Zusammenarbeit mit erfahrenen externen Experten:
Projektentwicklern, Baufirmen, Bauingenieuren,
Rechtsanwälten (bei der Vertragserstellung),
Architekten

Risikoreduzierung

Reduzierung des Risikos durch kurze Finanzierungslaufzeiten mit absehbarem Exit-Szenario und Grundschuldbesicherung



Wertpapiermerkmale

- Depotfähigkeit – einfache Verwahrung bei vielen Depotanbietern
- Transparenz – klare Wertentwicklung als gebuchtes Wertpapier im Depot

Niedrige Einstiegshürde

Investition ab 1,00 € möglich + zusätzlich monatlich sparen möglich

Unabhängige Bewertung

Immobilienbewertung über zertifizierten externen Bewerter / Wertpapierbewertung über zertifizierten externen Kurs-Bewerter

PRODUKTINFORMATIONEN

Licus ELTIF – Real Estate Bridge Invest



Rechtlicher Rahmen:

- Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft/AIFM: HANSAINVEST LUX S.A.
- Umbrella-Funds als FCP
- Fondsvehikel ELTIF

Anlagestrategie:

- Investition in Reals Estate Debt (Bridge) mit grundbuchlich besicherten Darlehen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland
- Darlehensvergabe mit einer angestrebten Laufzeit von 3 Monaten bis 18 Monaten
- Immobilien Projekte mit FOKUS WOHNEN in Deutschland
- Revolvierende Wiederanlage der zurückgeführten Darlehen

Anlagebedingungen:

- Besicherung der Darlehen vorrangig mit Grundschulden, Abtretung von Geschäftsanteilen, notarielles Schuldanerkenntnis

Asset Management:

- Die Buchner Gruppe setzt den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit bei Bridge Finanzierungen auf Kreditresearch/-prüfung, Strukturierung und Monitoring

Transparenz:

- Unterschiedliche Anteilsklassen für Privatinvestoren, semiprofessionelle Investoren, professionelle Investoren, institutionelle Investoren

Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest R

Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest S

Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest P

Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest I

- Transparente Kostenstruktur

PRODUCT-FACTS

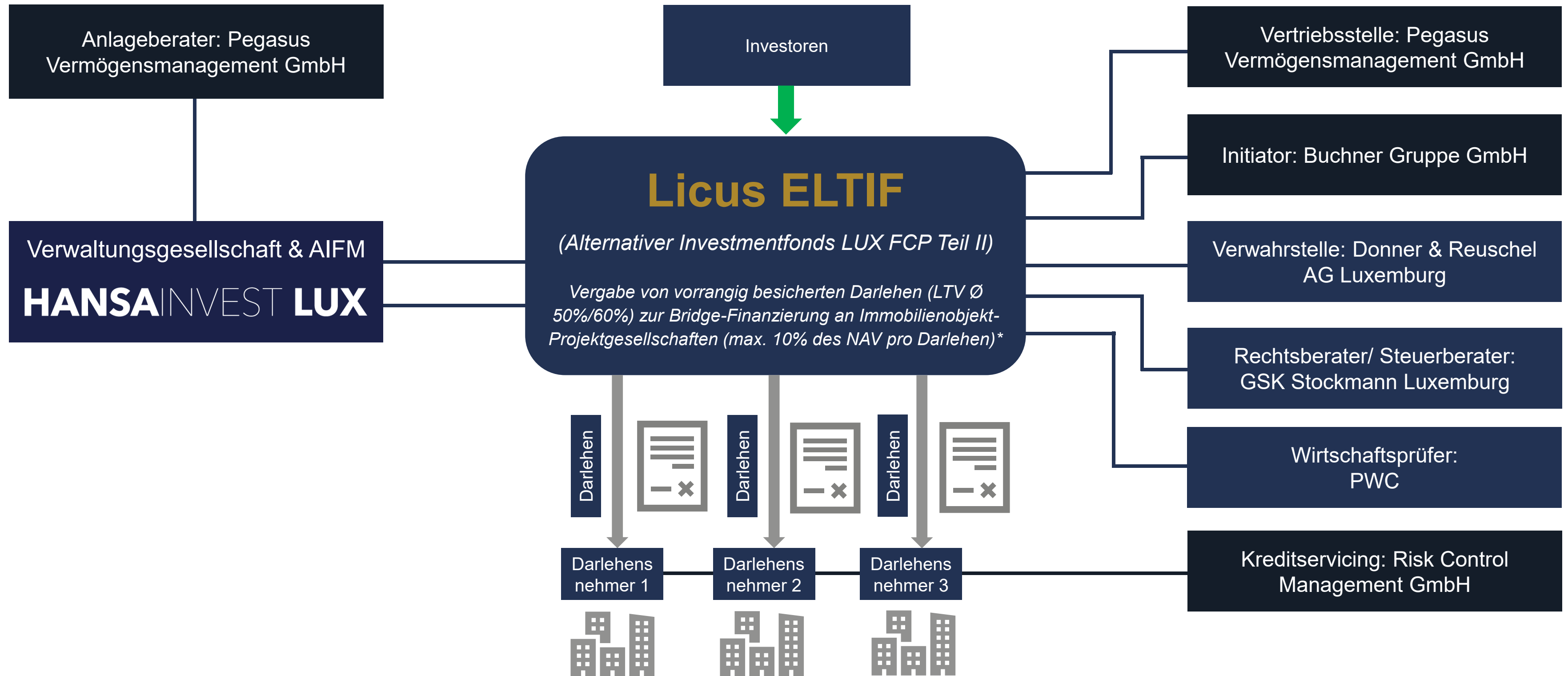
LICUS ELTIF – Real Estate Bridge Invest

Fondvehikel	ELTIF (European Long-Term Investment Fund)
Assetklasse	Real Estate Bridge
Rendite-/Risikoprofil	Bridge to Exit
Eigenkapital	Ca. € 250 Mio.
Investitionsvolumen	Rd. € 250 Mio.
Zielrendite	8 % IRR* angestrebt
Gewinnausschüttung	8 % p.a. geplant
Fondstyp	Anteilsrückgaben zu festdefinierten Zeiten
Mindestanlage	Einmaleinlage als auch ratierliche Zahlung möglich
Zielinvestoren	Privatkunden, semiprofessionelle Investoren, professionelle Investoren, institutionelle Investoren über unterschiedliche Anteilsklassen
Laufzeit	Unbegrenzt
Portfolio	Objektangebote in laufender Prüfung
Standort	Fokus Deutschland
Ausschüttungen (Gewinn)	Jährlich

*IRR (International Rate of Return) ist die Verzinsung, die auf das durch das Investitionsprodukt gebundene Kapital über die Laufzeit erzielt wird.

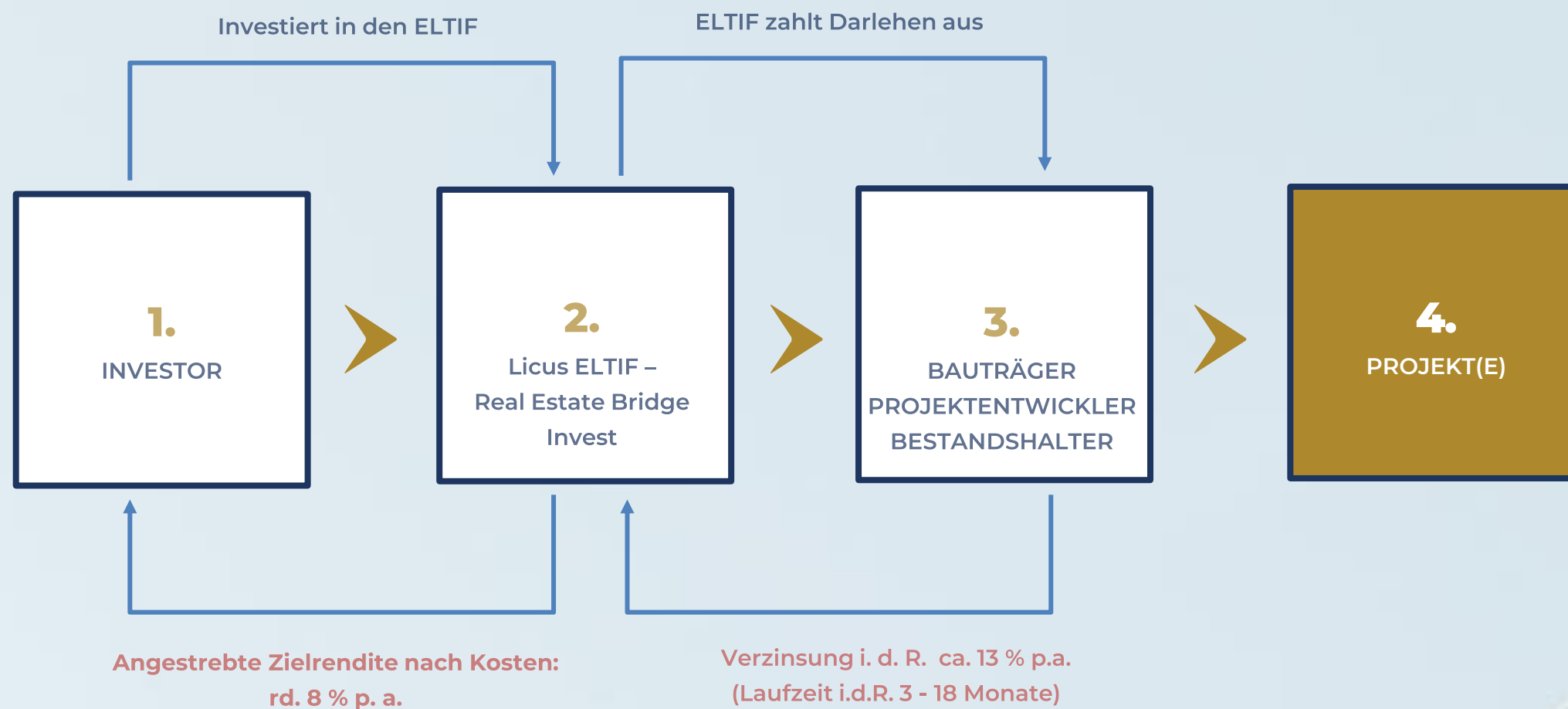


LICUS ELTIF – Real Estate Bridge Invest



*Gemäß EU-Verordnung ELTIF 2.0 - 2015/760 und 2023/606

INVESTITIONSVERLAUF



Voraussetzungen

- Projektrisiken erkannt und analysiert
- Schlüssiges Gesamtkonzept von Ankauf über Projektierung bis zum Exit
- LTV max. 80%
- Erfahrener Projektentwickler, Bauträger, Bestandshalter
- Positive Standortentwicklung
- Plausibler Exit

Key Facts

Die Strukturierung des Fonds als ELTIF bietet neue Möglichkeiten Kapital für die Investments in Real Estate Debt zu mobilisieren und eine aufsichts- sowie steuerrechtliche vorteilhafte Struktur für langfristige Investments. Vor allem für Investments in illiquide Vermögenswerte wie Immobilien ist ein ELTIF vorteilhaft.

Licus ELTIF – Real Estate Bridge Invest

Rendite

- Angestrebte Ausschüttungsrendite von 8 % p.a. nach Kosten

Diversifikation

- Investment in ein gesamtes Portfolio von Immobiliendarlehen
- Darlehen für Immobilien in Deutschlands Top Städten und Lagen
- Kein Länderrisiko

Sicherheitsmerkmale

- Kurze Darlehnslaufzeit
- Max. LTV 80 %
- Erst- und nachrangige grundbuchrechtliche Besicherung
- Externer Bewerter

Europaweiter Zugang

- Abseits der Börsen zu Alternativen Investmentfonds für Retailinvestoren

Liquidität

- Anteilsrückgaben innerhalb der Kündigungs- und Haltefrist möglich
- Investition ab 1 €

Transparenz

- Regelmäßiges Reporting für Anleger
- Transparente Kostenstruktur
- Einfache Verwahrung bei jedem Depotanbieter möglich



PROJEKT-
FINANZIERUNG
(BEISPIEL)

BEISPIEL DURCHGEFÜHRTE PROJEKTFINANZIERUNG

Überbrückung der Bankfinanzierung	
Kauf Mehrfamilienhaus in München	15.000.000,- EUR
Eigenkapital Bauträger	5.000.000,- EUR
Bridgefinanzierung 1. rangige Grundschuld	10.000.000,- EUR
Ablöse durch Bank nach 5 Monaten	10.450.000,- EUR
Anschließend Aufteilung Objekt in WEG	
Abverkauf der einzelnen Wohnungen	
Gesamtverkaufserlös	18.300.000,- EUR
Erlös für Investor	450.000,- EUR
Realisierter Gewinn für den Bauträger	2.850.000,- EUR
Erlös für den Investor (entspricht 4,50 % in 5 Monaten)	450.000,- EUR



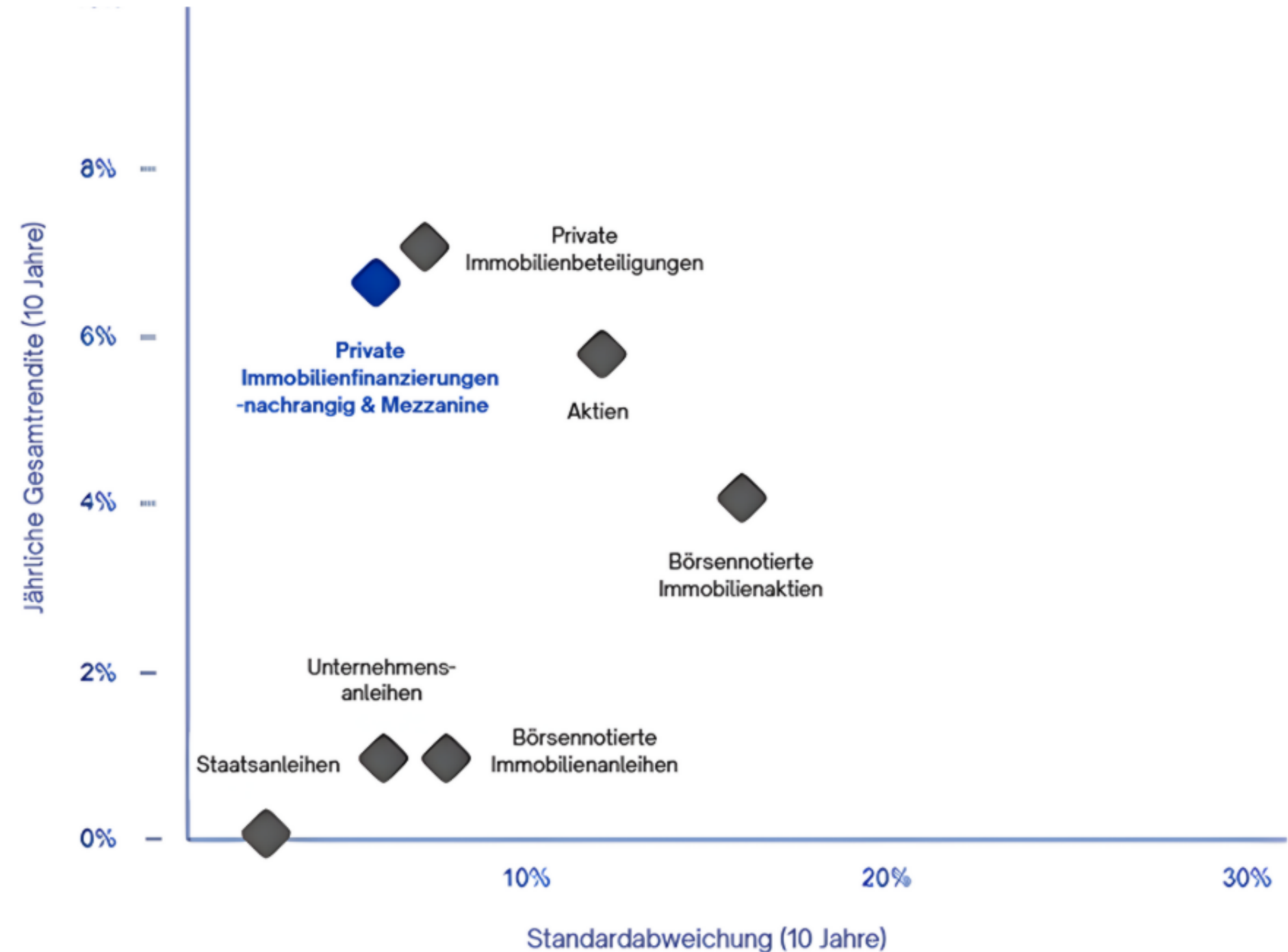


MARKTÜBERBLICK

PRIVATE REAL ESTATE DEBT

Die Anlageklasse Private Debt bietet hervorragende Möglichkeiten für eine Diversifikation der Investments, aufgrund der geringen Korrelation mit anderen Assetklassen.

Außerdem bietet Privat Debt ein attraktives Verhältnis zwischen Rendite und Risiko.



Source: ISA Focus: "Investing in Real Estate." LaSalle Investment Management

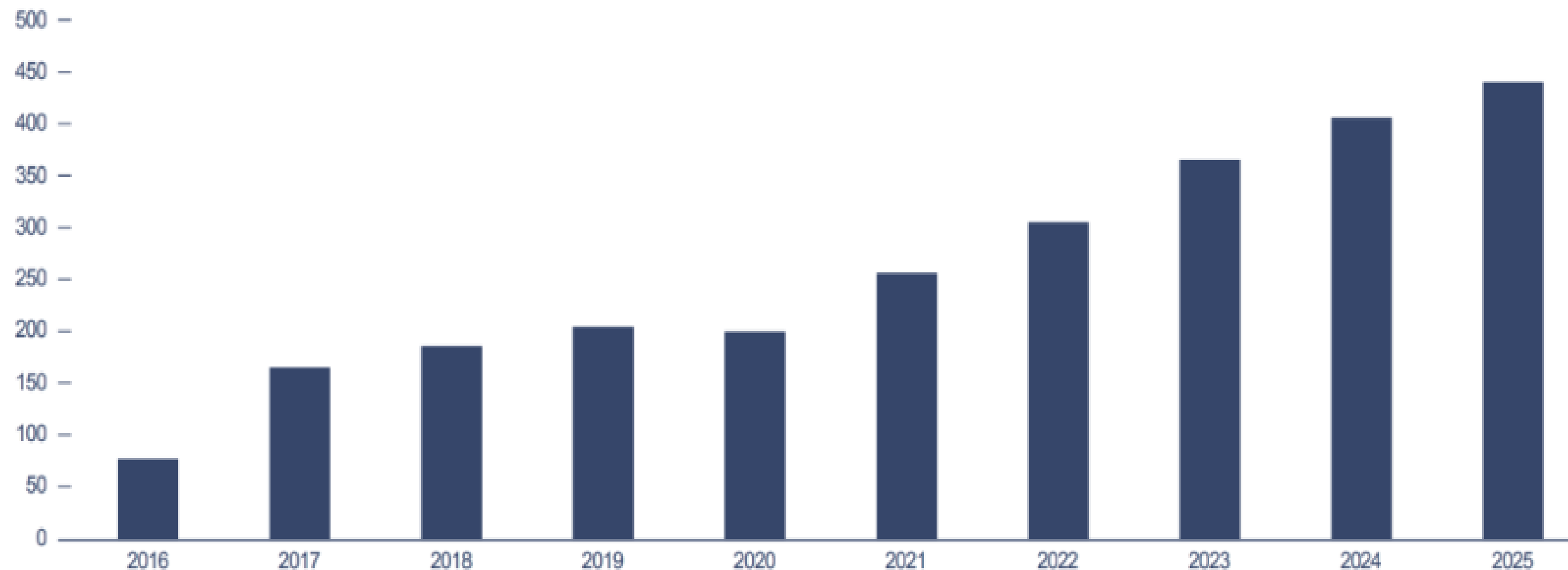
Eigene Darstellung

Quelle: INREV

PRIVATE REAL ESTATE DEBT-MARKT

Der Markt für Private Debt ist in den vergangenen Jahren stark und stetig gewachsen. Ein wesentlicher Treiber sind Bridge Finanzierungen, welche aufgrund der restriktiven Finanzierungshaltung der Banken vor allem für Projektentwickler essenziell geworden sind.

Figure 3: Volume of non-listed debt products globally (€ billion)



Source: ANREV/INREV/NCREIF Fund Manager Survey 2016-2025

- Das Marktvolumen der Real Estate Debt Fonds hat sich in den letzten 10 Jahren versechsfacht
- Nachhaltige Finanzierungslücken durch restriktive Bankenfinanzierung
- Hohe Nachfrage nach schnellen und individuellen Finanzierungslösungen
 - Steigendes Finanzierungsvolumen durch Nicht-Banken-Institutionen
- Steigender Anteil von Mezzanine-Strategien



**KURZPORTRAIT
DES ASSET MANAGERS**

DIE BUCHNER GRUPPE

Die Buchner Gruppe ist ein unabhängiger Investment- und Asset Managementspezialist.

Die Kernkompetenz der Gruppe liegt in der Strukturierung von kurzfristigen Bridge-to-Exit-Finanzierungen von Immobilienprojekten in Deutschland sowie ausgewählten Top-Lagen in Europa.

Unsere Werte

- Handeln mit höchster Transparenz und Verlässlichkeit.
- Hohe fachliche Kompetenz verbunden mit größtmöglicher Professionalität und Seriösität
- Mit Innovationskraft und neuen Ideen den Erfolg unserer Kunden und Partner sichern.

Fakten

~ 100 Experten

> 1000 Jahre Branchenerfahrung

BaFin-regulierte Dachgesellschaft

> 7,8 Mrd. € ermöglichtes
Projektvolumen

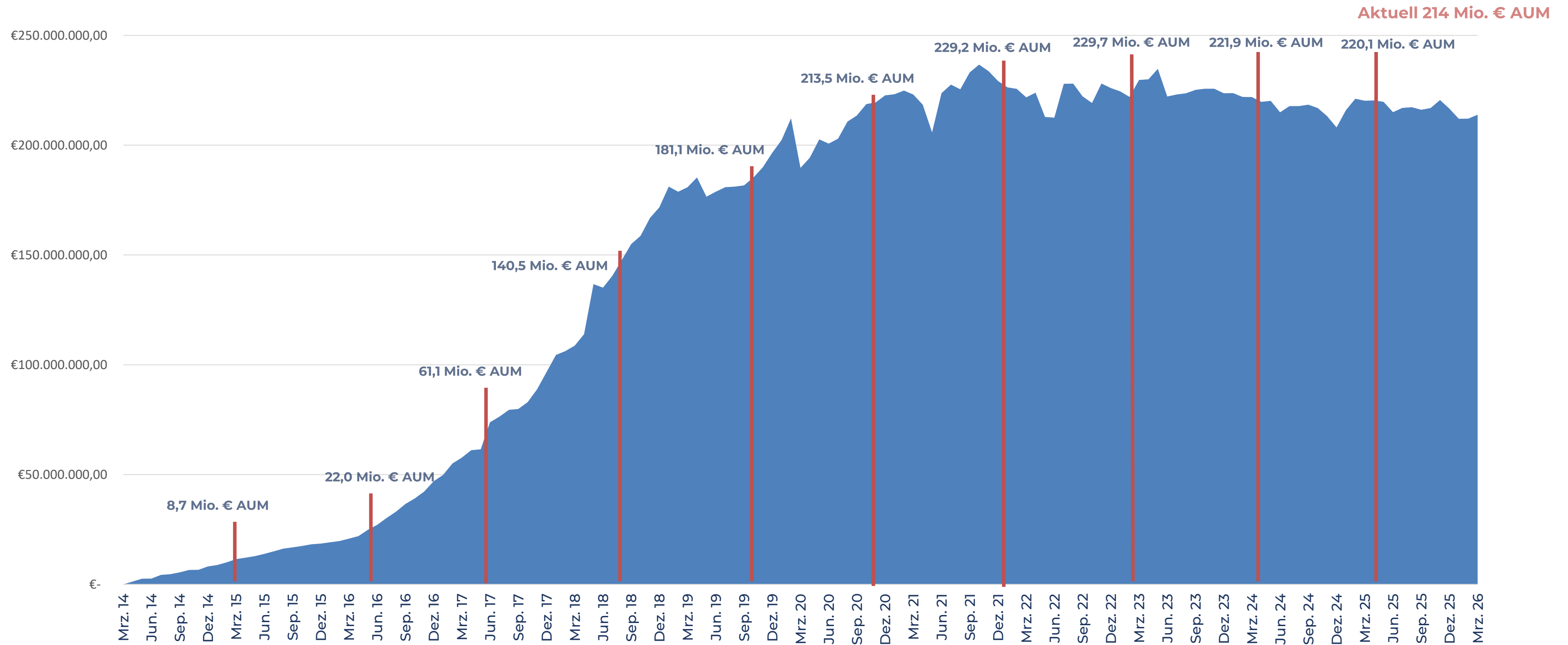
> 500 Finanzierte Objekte

300 Mio. € Asset Under Management

Starkes Netzwerk aus über 30
Unternehmen mit exklusiven
Opportunitäten

ASSETS UNDER MANAGEMENT

BRIDGE-KAPITAL in verwalteten Depots und in den aufgelegten Bridge/MEZ-Zertifikaten und Bonds



■ Alle relevanten Zertifikate und Bonds April 2014 - März 2026

UNSERE KOMPETENZ – DIE BUCHNER GRUPPE

Immobilien-Investments und Finanzierungen seit über 20 Jahren.

Von Experten mit jahrzehntelanger Erfahrung im deutschlandweiten Immobilien- und Kreditgeschäft von Banken.



Auszug Track Record der Buchner Gruppe



LTV
49 %

Ort: Barth
Exit: Umfinanzierung
Laufzeit: 7 Monate
Finanzierungssumme: 1,65 Mio. €



LTV
60 %

Ort: Frankfurt
Exit: Verkauf
Laufzeit: 3 Monate
Finanzierungssumme: 0,6 Mio. €



LTV
70 %

Ort: Rostock/Berlin
Exit: Verkauf
Laufzeit: 12 Monate
Finanzierungssumme: 3,2 Mio. €



LTV
34 %

Ort: München
Exit: Verkauf
Laufzeit: 12 Monate
Finanzierungssumme: 1,0 Mio. €



LTV
58 %

Ort: Kiel
Exit: Verkauf
Laufzeit: 7 Monate
Finanzierungssumme: 0,899 €



LTV
55 %

Ort: Erfurt
Exit: Aufteilung/Einzelverkauf
Laufzeit: 16 Monate
Finanzierungssumme: 2,070 Mio. €



LTV
70 %

Ort: Augsburg
Exit: Verkauf
Laufzeit: 9 Monate
Finanzierungssumme: 1,040 Mio. €



LTV
82 %

Ort: München
Exit: Verkauf
Laufzeit: 12 Monate
Finanzierungssumme: 1,175 Mio. €

LICUS ELTIF – Real Estate Bridge Invest

CHANCEN UND RISIKEN

Chancen

Attraktive kurzfristige Renditen:

Fokus auf kurzlaufende Bridge-Finanzierungen ermöglicht überdurchschnittliche Erträge im Vergleich zu klassischen Kreditprodukten.

Grundbücherliche Besicherung:

Grundbuchlich besicherte Darlehen minimieren Ausfallrisiken im Vergleich zu unbesicherten Investments.

Flexibilität bei Transaktionen:

Finanzierung von Überbrückungsphasen bei Immobilienkäufen oder -projekten eröffnet schnelle Marktchancen.

Diversifikation im Immobiliensegment:

Kombination aus Wohn- und Gewerbeimmobilien reduziert Abhängigkeit von einem einzelnen Marktsegment.

Risiken

Markt- und Objektwertrisiken:

Immobilienwertschwankungen können die Sicherheit der Besicherung beeinträchtigen.

Projekt- und Exit-Risiken:

Verzögerungen bei Bauprojekten oder beim Verkauf der Immobilie können Rückflüsse verzögern oder mindern.

Refinanzierungsrisiken:

Schwierigkeiten bei Anschlussfinanzierungen können die Liquidität des Investments gefährden.

Kreditrisiken:

Trotz grundbücherlicher Besicherung besteht das Risiko von Zahlungsausfällen seitens der Kreditnehmer.

Eingeschränktes Rückgaberecht

Bei umfangreichem Rückgabeverlangen besteht das Risiko, dass die Liquiditätsanlagen hierfür nicht ausreichen.

Contact us

Kontaktieren Sie uns

+49(0)8861 – 2 26 86 64



info@pegasus-vermoegen.de



www.pegasus-vermoegen.de



Christophstraße 39
86956 Schongau



Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Buchner Gruppe nur zu Informationszwecken erstellt. Eine andere Verwendung oder Vervielfältigung des Dokuments oder der darin enthaltenen Informationen ist nicht gestattet. Die in diesem Dokument wiedergegebenen Informationen wurden von der Buchner Gruppe sorgfältig zusammengestellt und beruhen zum Teil auf allgemein zugänglichen Quellen und Daten Dritter. Die Buchner Gruppe übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Die Informationen stellen keine Anlageberatung, keine Anlageempfehlung und keine Aufforderung zum Erwerb oder zur Veräußerung von Finanzinstrumenten dar. Dieses Dokument ist keine Anlageempfehlung im Sinne des Art. 20 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 vom 16. April 2014 und der delegierten Verordnung (EU) 2016/958 vom 9. März 2016 und genügt deshalb nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Förderung der Unabhängigkeit von Anlageempfehlungen und unterliegt auch nicht dem Verbot des Handelns im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Anlageempfehlungen. Investmententscheidungen bezüglich der dargestellten Produkte sollten unbedingt auf Grundlage des Informationsmemorandum und nach Sichtung der vollständigen Unterlagen und Risikohinweise getroffen werden. Eine vorherige Beratung durch einen Rechts-, Steuer- und/oder Anlageberater wird empfohlen. Durch das Bereitstellen dieser Informationen wird der Empfänger weder zum Kunden der Buchner Gruppe noch entstehen der Buchner Gruppe dadurch irgendwelche Verpflichtungen und Verantwortlichkeiten dem Empfänger gegenüber, insbesondere kommt kein Auskunftsvertrag zwischen der Buchner Gruppe und dem Empfänger dieser Informationen zustande. Sämtliche in diesem Dokument enthaltenen Informationen entsprechen dem Kenntnisstand der Buchner Gruppe zum Zeitpunkt der Drucklegung und unterliegen möglichen Änderungen. Die Buchner Gruppe ist nicht dazu verpflichtet, die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu aktualisieren oder auf einem aktuellen Stand zu halten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sollen weder der Rechts- oder der Steuerberatung dienen noch diese ersetzen. Weder die Buchner Gruppe noch eines ihrer verbundenen Unternehmen oder die Geschäftsführer oder Mitarbeiter ihrer verbundenen Unternehmen haften für Verluste oder Schäden, Kosten oder Aufwendungen, die direkt oder indirekt durch den Zugriff auf die Präsentation oder die darin enthaltenen Informationen oder deren Verwendung entstehen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Der Versand oder die Vervielfältigung dieses Dokuments ist ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Buchner Gruppe nicht gestattet. Dieses Dokument enthält möglicherweise Links oder Hinweise auf die Webseiten von Dritten, welche von der Buchner Gruppe nicht kontrolliert werden können. Die Buchner Gruppe übernimmt keine Verantwortung für den Inhalt von solchen Webseiten Dritter oder darin enthaltenen weiteren Links.

