



LICUS ELTIF

01 Kurzportrait des Asset Managers

- 01** Kurzportrait des Asset Managers
- 02** Marktüberblick
- 03** Fondskonzept Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest

Die Buchner Gruppe

Die Buchner Gruppe ist ein unabhängiger Investment- und Asset Managementspezialist aus der Region München.

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, um Vertrauen zu schaffen.
- Streben nach herausragender Qualität, um unseren Kunden größtmöglichen Mehrwert zu bieten.
- 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

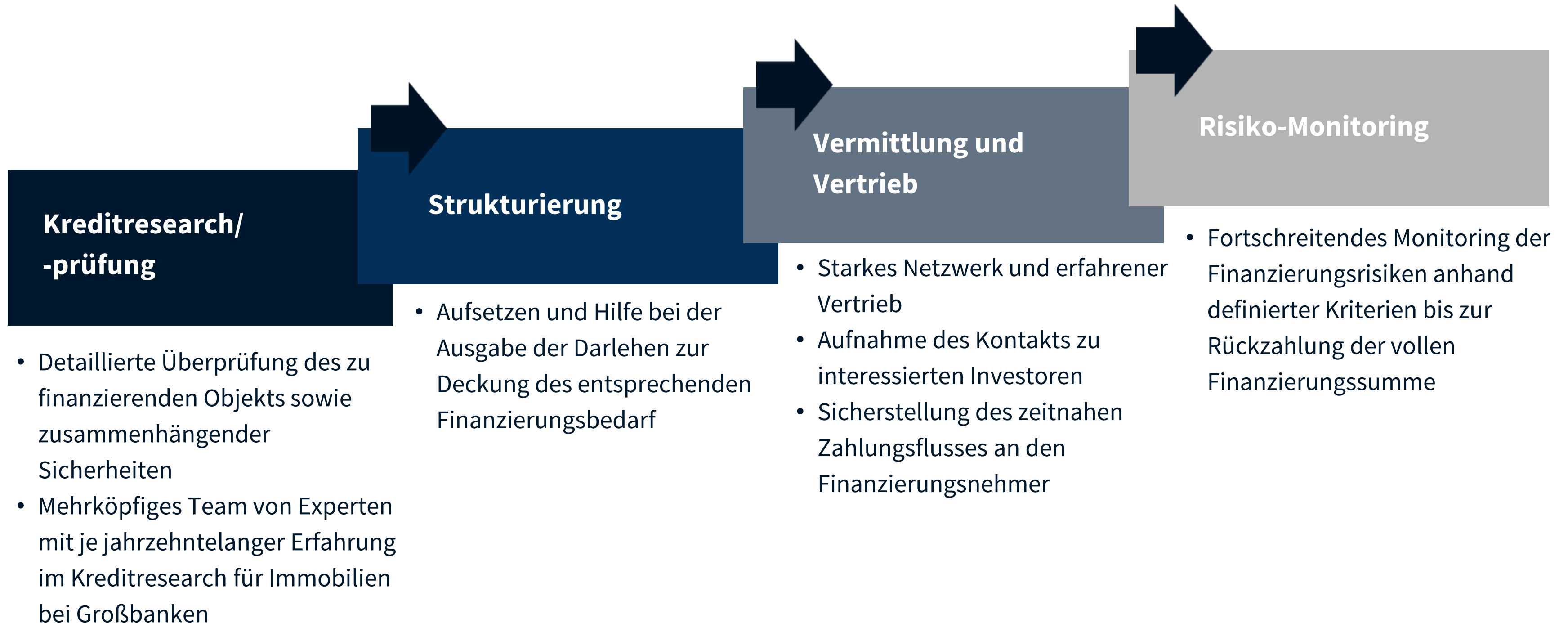
300 Mio. € Asset Under Management

Starkes Netzwerk aus über 30 Unternehmen mit exklusiven Opportunitäten

Unsere Kompetenz

Immobilien-Investments und Finanzierungen seit über 10 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
84 %

Ort: Aying
Exit: Verkauf
Laufzeit: 6 Monate
Finanzierungssumme: 0,513 Mio. €



LTV
83 %

Ort: Leipzig
Exit: Verkauf
Laufzeit: 5 Monate
Finanzierungssumme: 2,070 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. €

02 Marktüberblick

- 01 Kurzportrait des Asset Managers
- 02 **Marktüberblick**
- 03 Fondskonzept Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest



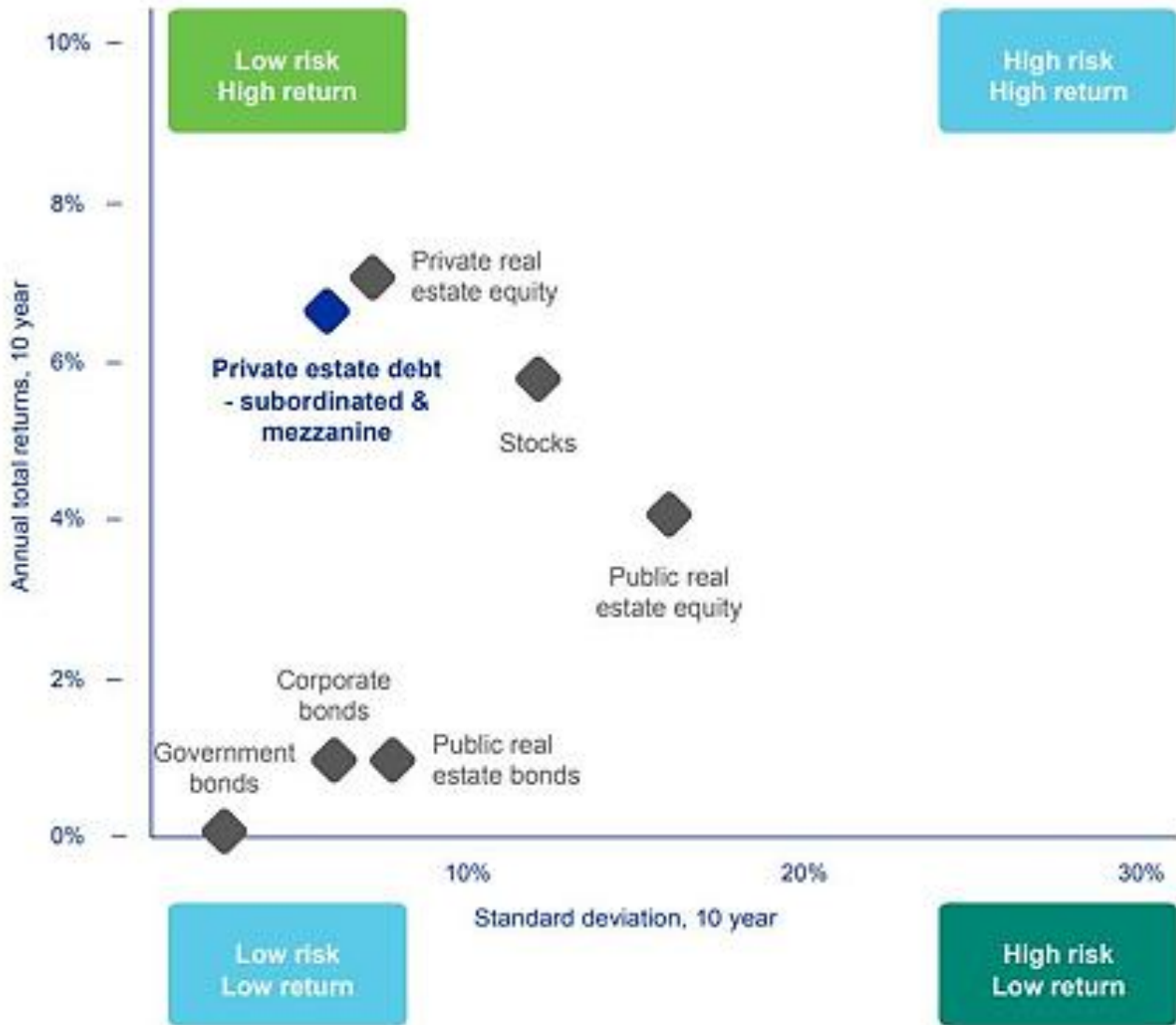
Private Real Estate Debt

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.

Table 2: Correlation between European real estate debt and other asset classes

Asset class	Private RE debt - subordinated & mezzanine (1)	Listed RE equity	Core private RE equity	Stocks	Public RE bonds	Corporate bonds	Government bonds
Private RE debt - subordinated & mezzanine (1)	1	-	-	-	-	-	-
Listed RE equity	0.61	1	-	-	-	-	-
Core private RE equity	0.58	0.59	1	-	-	-	-
Stocks	0.08	0.66	0.25	1	-	-	-
Public RE bonds	0.46	0.67	0.13	0.53	1	-	-
Corporate bonds	0.41	0.61	0.05	0.46	0.97	1	-
Government bonds	0.36	(0.19)	(0.27)	(0.24)	0.17	0.23	1

Source: ISA Focus 'Investing in Real Estate', LaSalle Investment Management



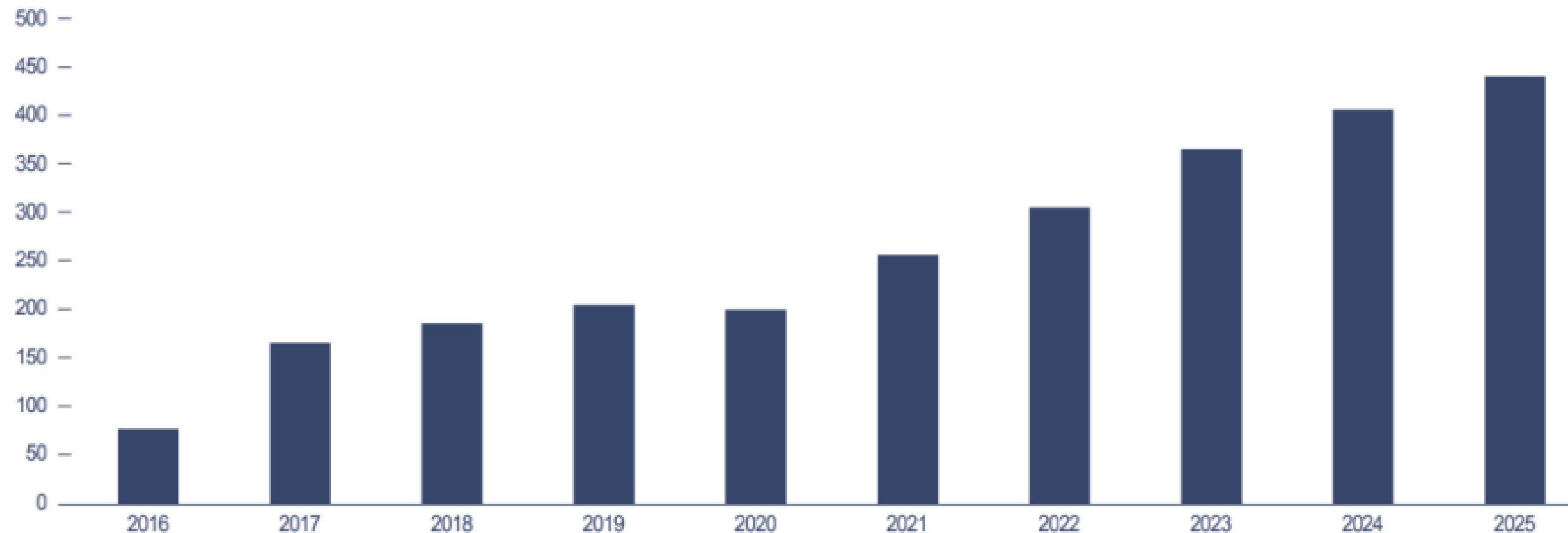
Source: ISA Focus 'Investing in Real Estate', LaSalle Investment Management

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

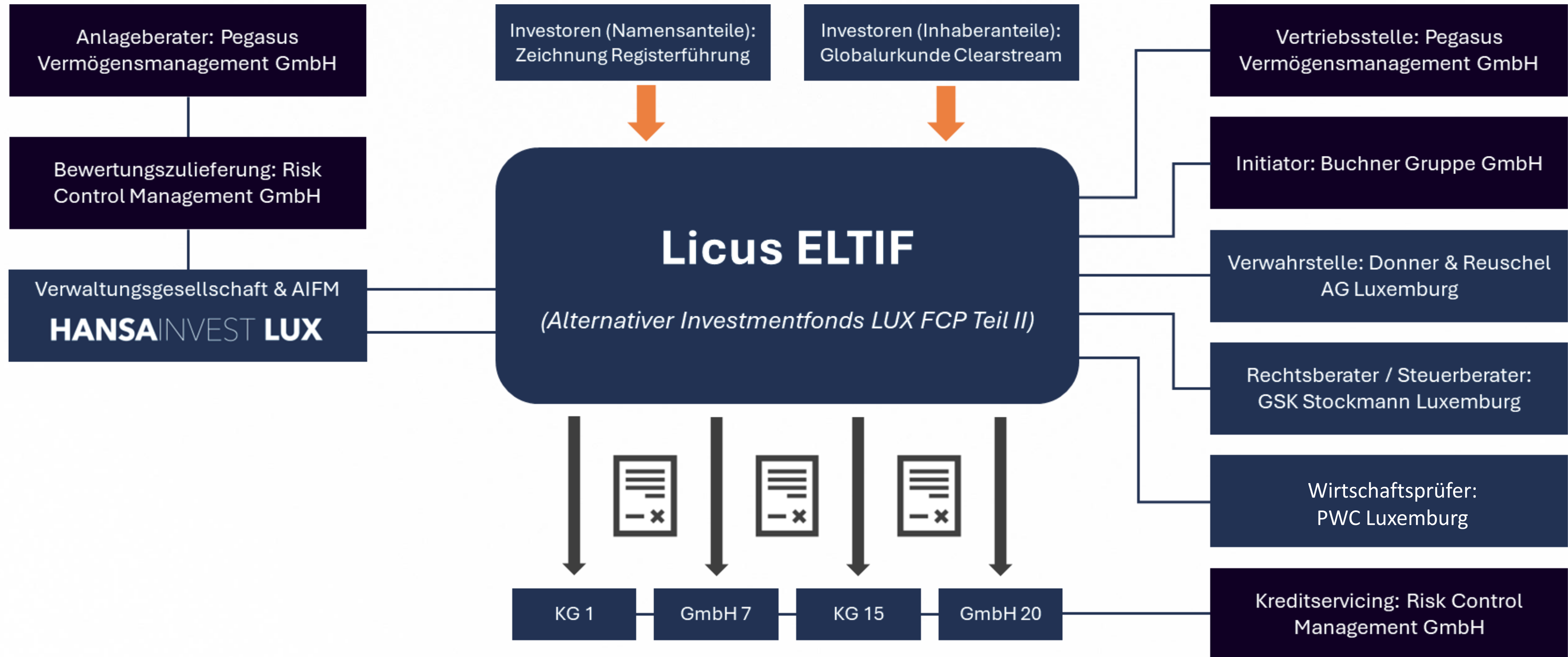
- Das Marktvolumen der Real Estate Debt Fonds hat sich in den letzten 10 Jahren versechsfacht
- Nachhaltige Finanzierungslücken durch restriktive Bankenfinanzierung
- Hohe Nachfrage nach schnellen und individuellen Finanzierungslösungen
- Steigendes Finanzierungsvolumen durch Nicht-Banken-Institutionen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

03 Fondskonzept Licus ELTIF- Real Estate Bridge Invest

- 01 Kurzportrait des Asset Managers
- 02 Marktüberblick
- 03 **Fondskonzept Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest**



Organisationsstruktur



Eckdaten des ELTIF

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

Rendite:

- Jährliche Ausschüttungen geplant
- Geplante Ausschüttungen 8 % p.a.
- IRR* Rendite von 8 % angestrebt

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

Term-Sheet

Zielvolumen:

- 250 Mio. €

Laufzeit:

- 99 Jahre ab 2026

Renditeprofil:

- Geringe Korrelation zu Aktien
- Jährliche Ausschüttungen zu Jahresbeginn nach Jahresabschluss

Erträge des Fonds:

- Voraussichtliche 9 – 12 % p.a. Zinsen (in Ausnahmefällen auch darüber / darunter), einmal jährlich nachträglich

Wesentliche Kosten des Fonds:

- Die AIFM – Gebühren des ELTIF betragen ab einem Fondsvolumen von EUR 250 Mio. 0,110 % p.a.

Anteilstklassen Anlageberatervergütung (inkl. Vertriebsvergütung)

- | | |
|---|--------|
| • Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest R | 2,00 % |
| • Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest S | 1,75 % |
| • Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest P | 1,50 % |
| • Licus ELTIF - Real Estate Bridge Invest I | 1,00 % |

Performance-Fee:

Sollte die Performance über 5 % sein, erhält der Anlageberater vom Überschießenden Anteil 25 %. Der Cap liegt bei 2,5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes

Eigenkapital :

- 250 Mio. €

Besicherungsstruktur:

- Grundschulden
- Abtretung von Geschäftsanteilen
- Persönliches Schuldanerkenntnis (notariell)

Fondsstruktur:

- Umbrella-Fund als FCP
- Fondsvehikel ELTIF

Anlagebeschränkungen:

- Keine Aufnahme von Fremdkapital auf Fondsebene
- Mind. ca. 2,5 Mio. € Betrag je Darlehen
- Einzelnes Darlehen max. 10 % des Nettoinventarwerts des ELTIF

Zeichnungsphase & Closing:

- Einmalzahlung als auch ratierliche Zahlung möglich

Key Facts des Licus ELTIF

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.



Werthaltige Besicherung

Erst- oder zweitrangige grundbuchrechtliche Besicherung



Depotfähigkeit

Einfache Verwahrung bei jedem Depotanbieter



Fungibilität

Austauschbarkeit zwischen den Anteilen schafft einfache Handelbarkeit



Diversifikation

Investment in ein gesamtes Portfolio von Immobiliendarlehen



Deutschland

Darlehen für Immobilien in Deutschlands Top-Städten und -Lagen



Niedrige Investitionshürden

Investitionen ab 1 € möglich



Top Renditen

Angestrebte Ausschüttungsrendite 8 % p.a. nach Kosten



Transparenz

Regelmäßiges Reporting für Anleger



Europaweiter Zugang

Abseits der Börse zu alternativen Investmentfonds für Retailinvestoren

Chancen und Risiken des Licus ELTIF

Chancen

1. Attraktive kurzfristige Renditen:

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

2. Grundbücherliche Besicherung:

Grundbuchlich besicherte Darlehen minimieren Ausfallrisiken im Vergleich zu unbesicherten Investments.

3. Flexibilität bei Transaktionen:

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

4. Diversifikation im Immobiliensegment:

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

Risiken

1. Markt- und Objektwertrisiken:

Immobilienwertschwankungen können die Sicherheit der Besicherung beeinträchtigen.

2. Projekt- und Exit-Risiken:

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

3. Refinanzierungsrisiken:

Schwierigkeiten bei Anschlussfinanzierungen können die Liquidität des Investments gefährden.

4. Kreditrisiken:

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

5. Eingeschränktes Rückgaberecht

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



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.

