Nachrangige Finanzierungen von Schweizer Renditeliegenschaften mit Schwerpunkt Wohnen

Daneo Partners ist ein Joint Venture von IFS und Vicenda bezüglich Expertise und Erfahrung ergänzenden Partnern, welche gemeinsam das Thema Privatmarkt Kreditfinanzierungen für Investoren erschliessen.

Die Partner verfügen über einen gemeinsamen Pool von rund 40 hoch qualifizierten Mitarbeitern aus internationalen Investmentbanken, Asset Managern, Anwaltskanzleien und Beratungsunternehmen.

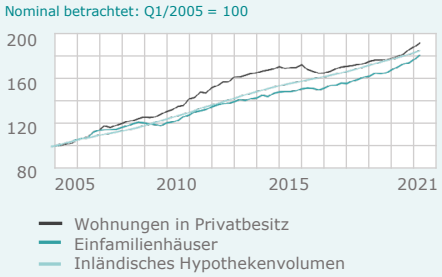


Investment Rationale

Finanzierungslücke bei den Immobilieninvestitionen durch zusätzlichen Eigenkapitalbedarf. Starke und stetige Nachfrage nach CH Wohnimmobilien, aber das Angebot an Finanzmitteln durch traditionelle Banken sinkt.

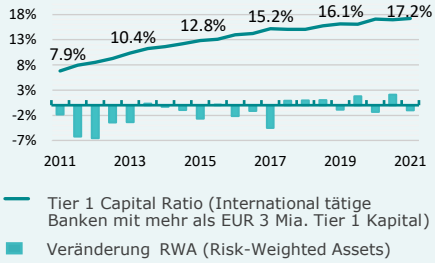
Die Nachfrage nach Wohnimmobilien am Beispiel der Schweiz ist ungebrochen, dies trotz Finanzkrise 2008/09 und Pandemie 2020/21.

Schweizer Immobilien Preis-Indices und Hypotheken Volumen [1]



Sinkende Belehnungswerte bei der Vergabe von Darlehen nach Basel III durch gestiegene Kapitalanforderungen und erhöhte Risikoaversion der Banken.

Steigende Kapitalanforderungen verringern den Handlungsspielraum [2]



Investment Opportunity

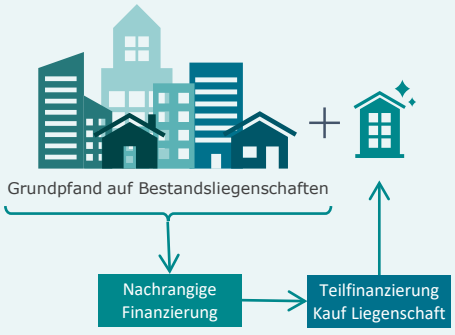
Banken finanzieren bis ca. LTV 65%. Für Finanzierungen von LTV 65% bis 80% verwenden Immobilieninvestoren vermehrt die nachrangige Finanzierung.

Ausgangslage

- Geplanter Kauf einer Renditeliegenschaft
- Begrenzte Verfügbarkeit von Eigenmittel
- Vorhandenes Bestandsportfolio aus Wohnrenditeliegenschaften mit freien Finanzierungskapazitäten

Finanzierungslösung

- Nachrangiges Darlehen auf einer oder mehreren Bestandsliegenschaften (max. LTV 80%, max. Laufzeit 48 Monate)
- Endfällige Rückzahlung; meist Ablösung mittels Refinanzierung der Liegenschaft durch die Bank



Investieren in grundpfand-besicherte nachrangige Darlehen

Anlageprofil für institutionelle und professionelle Investoren

Zugang

- Diversifizierter Zugang zu attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten von Schweizer Renditeliegenschaften (mit Schwerpunkt Wohnen)
- Sourcing / Deal Flow über selektiven Kreis von Professionellen Immobilieninvestoren, mit welchen eine langfristige Zusammenarbeit angestrebt wird

Kreditstruktur

- Darlehen nachrangig zur Bankfinanzierung (Senior Loan)
- Laufzeiten einzelner Transaktionen 12-48 Monate
- Grundpfandsicherheit auf Bestandes-liegenschaft v.a. im Bereich Wohnen (keine Projektentwicklungen)

Attraktive Ergänzung in Private Markets

- Attraktives Ertrags- / Risikoverhältnis und regelmässige Generierung von Cashflows
- Ergänzungsstrategie im Bereich der Privatmarkt-Kreditfinanzierungen (Private Debt) im Immobilienbereich Schweiz

Illiquiditäts- und Komplexitätsprämien

- Illiquiditätsprämie variiert in Private Markets auf Basis aktueller Studien im Bereich zwischen 0.5% - 2% p.a. [3]
- Investoren mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont können von der Illiquiditätsprämie profitieren und diese als Zusatzertrag abschöpfen

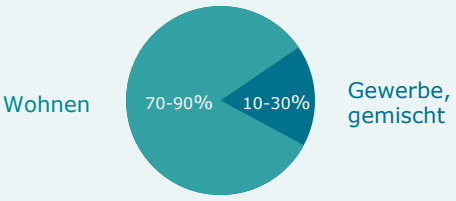
1) Quelle: SNB, Wüest Partner 2) Quelle: Basel III Monitoring Report (September 2022) 3) Quelle: LaSalle (Januar 2019)

Struktur und Charakteristiken des Fonds (Zielportfolio)

Zielrendite in CHF

6% p.a.
(brutto)

Nutzungsart



Mindest-diversifikation [4]

max. 30%
des Nettoinventarwerts pro Schuldner

Finanzierungssituationen

- Nachrangige Finanzierungen von CH Renditeliegenschaften (Bestand, keine Projektentwicklung)
- Fokus auf Wohnen, Mischnutzung mit Gewerbe möglich
- Langfristige Partnerschaften mit Immobilieninvestoren

Zielgruppen / Investoren

- Family Offices und Stiftungen
- Pensionskassen und Versicherungen (Traditionelle Anlagen gem. BVV2)
- Qualifizierte Anleger gemäss KAG (min. Investment für Erstinvestition CHF 250'000)

Terms and Conditions

Anlegerkreis	Institutionelle Investoren bzw. qualifizierte Anleger Schweiz
Zielrendite	Bruttozielrendite 6% (Stand Zinslandschaft Q3 / 2022)
Währung	CHF
Struktur	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «übrige Fonds für alternative Anlagen» (Kategorie BVV 2: Traditionelle Anlagen
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA)
Laufzeit	Evergreen Struktur mit einer einmal jährlichen, beschränkten Liquidität auf Max 10% des NAV nach Aufbauphase
Fondsleitung	SOLUFONDS SA
Vermögensverwalter	IFS Independent Financial Services AG
Sponsor	Daneo Partners AG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Wirtschaftsprüfer	PwC
Management Fee	0.9% p.a. (S-Klasse), 1.1% (I-Klasse), 1.3% (P-Klasse)
Performance Fee	-
TER (NAV)	ca. 1.45% p.a. nach Aufbauphase (Basis I-Klasse)
Mindestinvestment	CHF 250'000 (P & S-Klasse); CHF 2.5 Mio. (I-Klasse)
Anteilsklassen	Ausschüttend
Late Arrival Fee	0.05% pro Monat nach Liberierung der ersten Anteilsklasse des Teilfonds bis zum Ende der Fonds-Aufbauphase (24 Monate)

Anlagestrategie

- Diversifiziertes Portfolio von nachrangigen Finanzierungen in Renditeliegenschaften Schweiz (hauptsächlich Wohnen)
- Regionales Schwergewicht in der Deutschschweiz mit Ergänzungen in der West- und Südschweiz
- Attraktives Ertrags- / Risikoverhältnis und regelmässige Ausschüttungen von Cashflows
- Max. Belehnungswert von 80% auf Portfolioebene
- Die Strategie qualifiziert für Institutionelle Investoren unter BVV2 als Traditionelle Anlage (Forderungen, Hypotheken).

Kontakt



Mario Almer
Mitglied des Advisory Committees / Präsident des Verwaltungsrats

Email: mario.almer@daneopartners.ch
Tel: +41 79 527 34 28



Daniel Franc
Mitglied des Advisory Committees / Verwaltungsrat

Email: daniel.franc@daneopartners.ch
Tel: +41 79 380 92 88

Rechtliche Hinweise

Die Informationen in diesem Dokument sind ausschließlich für Informationszwecke gedacht und stellen keine Anlageberatung dar. In diesem Dokument enthaltene Meinungen und Beurteilungen können sich ändern und geben den Standpunkt von Daneo Partners AG, Oberneuhofstrasse 3, CH-6340 Baar, wieder. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen wird keine Haftung übernommen. Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Indikator für die aktuelle oder künftige Entwicklungen.

4) Einhaltung spätestens bei Abschluss der Aufbau-Phase (Ramp-up 24 Monate maximal)