



Brückenfinanzierungen
Schließung einer Lücke
in der Immobilien-
finanzierung

Q2 2020



TELOS GmbH



ACTIVE FUND
PLACEMENT

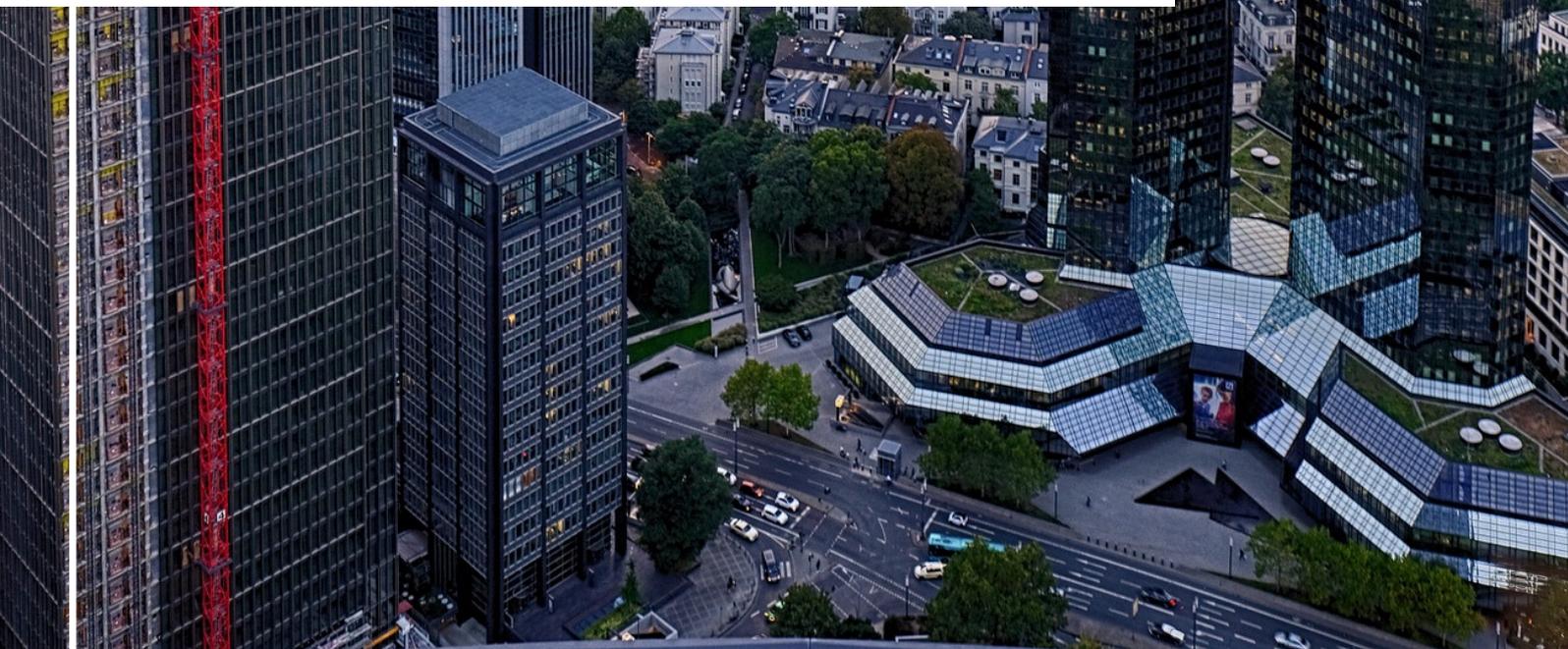
„Ask your Fund
Manager“



MARSHALLBRIDGE
FUND



Eine neue Frageserie mit unseren
Investmentpartnern



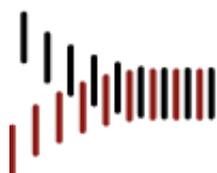
„Ask your Fund Manager“

„Die Zukunft hat viele Namen: Für Schwache ist sie das Unerreichbare, für die Furchtsamen das Unbekannte, für die Mutigen die Chance“ Victor Hugo

Was erwarten unsere Investmentpartner von der Zukunft und wie gehen sie damit im Jetzt um?

Wir stellen die Fragen, der Manager antwortet.

Den Auftakt machen wir heute mit Marshall Bridge, einem auf Brückenfinanzierungen spezialisierten Fonds für Immobilienfinanzierungen. Der Marshall Bridging Fund stellt Entwicklungsfinanzierungen mit Schwerpunkt auf Deutschland bereit und bietet Anlegern eine Zinsmarge ohne das Risiko einer Bewertungsänderung der darunter liegenden Immobilien. Die monatliche Liquidität, die Diversifikation nach Immobilientyp und die geografische Lage sind Eckpfeiler der Strategie der europäischen Immobilienexperten. Seit Auflegung im Oktober 2015 konnte der Fonds nach Kosten eine durchschnittliche Monatsrendite von rund 0,75% erwirtschaften. Diesen Wert konnte der Fonds auch im Monat März diesen Jahres erzielen.



ACTIVE FUND PLACEMENT

Ein von ausgewiesenen europäischen Immobilienexperten verwalteter Spezialfinanzierungsfonds mit einer angestrebten Nettojahresrendite von mehr als 8 bis 10 %.

Der Marshall Bridging Fund (MBF) bietet Anlegern die Möglichkeit, sichere und voraussehbare Renditen zu erzielen aus der kurzfristigen Finanzierung von Immobilienprojekten in größeren europäischen Städten mit Hauptaugenmerk auf Deutschland. Die Renditen des Fonds hängen nicht von der Wertsteigerung von Immobilien ab. Daher bleiben sie unberührt von der kurzfristigen Volatilität der Immobilienpreise.

Anteilklasse E – EUR

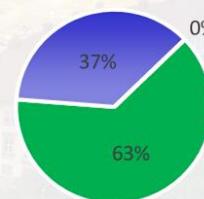


Jahr	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Seit Jahresbeginn
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,54%	0,72%	0,73%	1,99%
2016	1,05%	1,08%	0,28%	0,59%	0,74%*	0,71%	0,80%	0,75%	1,11%	0,78%	0,72%	0,77%	9,38%
2017	0,71%	0,42%	0,31%	0,40%	0,62%	0,67%	0,68%	0,68%	0,71%	0,73%	0,69%	0,70%	7,57%
2018	0,76%	0,79%	0,79%	0,75%	0,60%	0,59%	0,71%	0,75%	0,80%	0,84%	0,78%	0,93%	9,48%
2019	0,87%	0,82%	0,86%	0,81%	0,81%	0,87%	0,89%	0,83%	0,83%	0,86%	0,96%	0,94%	10,85%
2020	0,85%	0,80%	0,75%										2,43%

*Okt 2015 - Apr 2016 Klasse A. Performance ab Mai 2016 Klasse E

Anteilklasse	Währung	NIW	1 Monat	3 Monate	Seit Jahresbeginn
A	GBP	1419,911	0,63%	2,06%	2,06%
B	EUR	1314,632	0,63%	2,06%	2,06%
C	USD	1348,631	0,63%	2,07%	2,07%
D	GBP	1303,934	0,75%	2,43%	2,43%
E	EUR	1424,887	0,75%	2,43%	2,43%
F	USD	1412,705	0,75%	2,42%	2,42%

AUM: 501M EUR



Liquiditätsprofil

- 1-6 Monate
- 6-12 Monate
- 12-24 Monate

Aktive Darlehen	Durchschnittliches Beleihungsquote des Darlehens	Durchschnittliche Darlehenslaufzeit	Erste gesetzliche Gebühr in %
52	55,02%	12,28 Monate	95,61%

Einzelheiten zu allen finden Sie unter www.marshallbridge.com

Welche Möglichkeiten ergeben sich?

Da die Banken ihre Darlehensfazilität für den Brückenfinanzierungssektor insbesondere für Darlehen unter 20 Millionen Euro drastisch verringert haben, ist ein Engpass entstanden, der genutzt werden kann, da der Fonds größere Erträge generiert und eine höhere Beleihungsquote bietet, sodass sich die Risiken der Investoren verringern.

Vorteile für den Investor

Dank des Marshall Bridging Fund haben Investoren Zugriff auf eine unkorrelierte Anlage mit zweistelligen Renditen. Zudem verfügen sie über einen realen Vermögenswert als Sicherheit.

Hauptmerkmale des Fonds

Der Marshall Bridging Fund (MBF) soll Renditen erzielen durch geeignete Finanzierung und Expertenwissen und unabhängig von Marktbedingungen und Marktentwicklungen.

- Der Fonds bietet Anlegern die mit Sachwerten wie Immobilien einhergehenden sicheren Erträge.
- Die Kreditsicherheiten haben geringes Wertminderungsrisiko und bieten Anlegern solide Basissicherheiten.
- Ein erfahrenes und bewährtes Team mit Kenntnissen des Immobilienmarktes vor Ort.
- Vollständig transparenter und nachvollziehbarer Fonds.
- Umfassend reguliertes in Luxemburg ansässiges Konstrukt.
- Prognostizierte Jahresrendite: 8-10%
- Monatliche Liquidität für Anleger.

Wir bieten Anlegern günstige Gelegenheiten im Bereich der kurzfristigen Finanzierung auf dem europäischen Immobilienmarkt ohne das Risiko der Änderung von Immobilienbewertungen.

Der Vorteil von Immobilien als Sicherheit

Um Nachhaltigkeit zu gewährleisten, vergibt der Fonds Darlehen mit sicheren Beleihungsquoten für ein diversifiziertes Portfolio von europäischen Immobilien an strategischen und bewährten Standorten.

- Er zielt auf eine Reihe von Immobilienmärkten ab.
- Immobilien in Kernbereichen mit nachhaltigen Bewertungen begrenzen das Verlustrisiko.
- Ausschließlich unabhängige Bewertungen und solide Kreditvergabe.
- Ersteinlage um bei nach wie vor hohen Ertragschancen die vollständige Absicherung der Investoren zu gewährleisten.

Der Fondsberater

Marshall Hutton ist ein Immobilienspezialist für den britischen und deutschen Markt, dessen Mehrwert sich aus der umfassenden und nachweislichen Erfolgsbilanz auf unseren Zielmärkten ergibt, auf denen wir direkt auf den Dealflow zugreifen können.

Die Fondsberater verfügen über:

- ein zuverlässiges Team im Rahmen einer 20-jährigen Partnerschaft.
- Bewertungsspezialisten
- Beratungserfahrung für wichtige Akteure der Branche wie z. B. Threadneedle Property Investment, Legal & General Investment Management, Scottish Widows Investment Partnership, The Crown Estate, Royal London Asset Management und La Salle Investment Management
- direkten Zugang zum Dealflow

Komplementär – Unabhängiger Anlageausschuss

Der Komplementär des Fonds besteht aus vier Direktoren, die jeweils ihre Expertise in den Fonds einbringen. Der Komplementär hat den Anlageausschuss eingerichtet, der den täglichen Betrieb im Zusammenhang mit der Sorgfaltspflicht sowie der Umsetzung der Darlehen umsetzt. Dieser Ausschuss kann externe Mitglieder umfassen, wenn für bestimmte Transaktionen ein entsprechendes Know-how erforderlich ist.

Die wichtigsten Mitglieder sind:

- Christopher Harrison: bringt als Präsident des Anlageausschusses globales juristische Kompetenz in Sachen Strukturierung, Finanzierung und Kapitalschuldenmarkt ein, sodass der Anlageausschuss die jeweiligen rechtlichen Risiken in den verschiedenen Ländern seiner Geschäftstätigkeit korrekt bewerten kann.
- Paul Hunt leitet den täglichen Betrieb des Anlageausschusses als führender Zeichner. Zudem arbeitet er eng mit dem Fondsberater, den Kanzleien vor Ort sowie den Darlehensnehmern zusammen, um die Transaktionen ordnungsgemäß abzuschließen.
- Xavier Deu ist verantwortlich für die Kundenbeziehungen sowie die Umsetzung der Strategie des Fonds.
- Josep Perez verwaltet alle operativen Belange des Fonds sowie die Beziehungen zu den Dienstleistern. Zudem stellt er mit dem Fonds sowie dem Komplementär sicher, dass KYC-AML und weitere betriebliche Anforderungen erfüllt werden.

MBF bietet monatliche Liquidität, Diversifizierung durch Erfahrung und Wachstum durch erwiesene Fähigkeiten.

Fonds	Marshall Bridging Fund
Art des Fonds	Luxemburger SICAV/Spezialfonds
General Partner	Emerald Managements Sarl
Rechtsbeistände	PwC Legal UK/ PwC Legal DE
Fondsberater	Marshall Hutton
Fondsverwalter	Banque de Patrimoines Privés
Depotstelle	ING Bank Luxembourg
Steuerberater	Baker & McKenzie
Wirtschaftsprüfer	KPMG Luxembourg
Währungen	GBP – EUR - USD
Aufsichtsbehörde	CSSF Luxembourg
Zeichnung	Monatlich
Rücknahme	Monatlich (plus Frist von 30 Werktagen)
Verwaltungsgebühren	Anteilklasse A, B, C: 1,75 % pro Jahr. Anteilklasse Klasse D, E, F: 1,50 % pro Jahr.
Performancegebühren	Anteilklasse A, B, C: 25% bei Überbietung des Höchststands (HWM) um 6,0% Anteilklasse Klasse D, E, F: 20% bei Überbietung des Höchststands (HWM) um 8,0%
ISINS	Klasse A GBP LU1265972312 Klasse B EUR LU1265972403 Klasse C USD LU1265972585 Klasse D GBP LU1265972668 Klasse E EUR LU1265972742 Klasse F USD LU1265972825
Bloomberg Tickers	Klasse A MBFLCLA:LX Klasse B MBFLCLB:LX Klasse C MBFLCLC:LX Klasse D MBFLCLD:LX Klasse E MBFLCLE:LX Klasse F MBFLCLF:LX

Allgemeine Anfragen:

T: +352 691203378/ +352 691313700

E-Mail: info@marshallbridge.com

Internet: marshallbridge.com

General Partner

Emerald Managements Sarl
30, Boulevard Royal,
L-2449
Luxemburg

Menschen, Netzwerke und Erfahrung sind von entscheidender Bedeutung, um bei der Immobilienfinanzierung besonders günstige Gelegenheiten zu nutzen.



Stephan Jacobs sprach mit Xavier Deu, General Partner bei Marshall Bridge

Stephan Jacobs, Senior Sales Manager bei Active Fund Placement, sprach mit Xavier Deu, General Partner bei Marshall Bridge, über die Besonderheiten des Fonds und der Assetklasse sowie zu den Auswirkungen des Marktschocks im März und welche Konsequenzen sich daraus ergeben haben könnten.

Could you please start by explaining the key difference between Marshall Bridge Fund and other lending funds?

Our fund's assets are used to help a developer finance during a short time of the development of his project, till the moment he is better positioned, to get cheaper financing conditions from a bank which is much cheaper than our bridge loans, and of longer duration. It has always been part of our strategy to manage the fund in a very conservative way. This includes the LTV (Loan to Value) the quality of the borrower, geographically, diversification, and the purpose of the loans. Bridge Loans do not finance the whole construction of buildings in long term projects (3-5 years is what takes to build a building), where the credit risk and operational risks of real estate are fully present. Bridge loans do NOT carry all the development risk, nor operational risk a construction loan carries, but in exchange, and this is where the value added of our fund/asset class is (your Alpha as investors), we get a higher return for taking a much lower risk for a shorter time span, since we are not taking the development risk and on top of that we are taking a much higher return from borrowers.



Stephan Jacobs sprach mit Xavier Deu, General Partner bei Marshall Bridge

How has your fund performed during the market turmoil in March?

The fund has performed as expected by being able to do new loans and also receiving repayments of current loans. No defaults have happened nor so far any expected.

Will you change the way you manage the fund going forward?

We have changed 2 main things, one is to significantly increase the amount of cash at the fund from the standard 10-15% to 20-25% of AUM, and the other to further reduce the LTV of the fund and in trying to receive additional guarantees.

Looking forward, what are the risks/opportunities involved investing in bridge financing and has it changed?

We need to wait till we see where the markets will settle in 2-3 months. If they settle soon, we expect markets to be at where we were 6 months ago, with the exception of leisure assets which will receive less attention from investors and lenders. Also, we expect banks to become more conservative in lending and focus more in their core clientele, whichever this is, what will reduce the supply of lending to the market for real estate. This has obvious opportunities and risks, being the risk that our borrowers normally repay us with a bank loan, but opportunity because we may even achieve higher rates or guarantees in exchange for our loans.



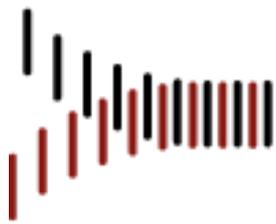
Stephan Jacobs sprach mit Xavier Deu, General Partner bei Marshall Bridge

Do you think lending strategies will still be able to provide Alpha to investors?

Yes, we think so, but you need to have a niche market of borrowers who have good access to credit, if your borrowers have a weak credit record then you may have issues because the extra yield will not compensate for the additional potential defaults. But if your borrowers have a good credit record then you will even be able to capture more Alpha in your loans due to the lower supply of capital for loans from banks, and we will have a more favorable position.

Haben wir Ihr Interesse an dieser spannenden Assetklasse wecken können? Dann zögern Sie bitte nicht, uns telefonisch oder per E-Mail zu kontaktieren. Gerne beantworten wir vorab Ihre Fragen oder vereinbaren einen Termin mit dem Verwalter um Ihnen den Fonds detailliert zu präsentieren.

Herzliche Grüße Ihr
AFP-Team



ACTIVE FUND PLACEMENT



E-Mail:

info@fundplacement.de

Phone

+49 69 34 872 77 90

Web:

fundplacement.de