

BF.capital GmbH

Adresse: Friedrichstr. 23
70174 Stuttgart

Tel.: +49 (0)711/22 55 44 100

Website: www.bf-capital.de

Teamgröße: 12 Mitarbeitende (institutioneller Bereich)

Ansprechpartner für das institutionelle Geschäft:
Manuel Köppel

Geschäftsführer
+49 (0)711/22 55 44 136
m.koeppel@bf-direkt.de

Unternehmensüberblick/Kurzbeschreibung:

Die BF.capital GmbH ist ein Investmentmanager für institutionelle Investoren. Über individuelle Fondslösungen bieten wir diesen Zugang zur Assetklasse Real Estate Debt. Die Dienstleistung der BF.capital richtet sich unter anderem an Versicherungen, Pensionskassen, Fonds, Family Offices und andere institutionelle Investoren. Durch qualifizierte Prozesse bezüglich Deal-Sourcing, Strukturierung und Bestandsbetreuung sorgt die BF.capital für ein attraktives Rendite-/Risikoprofil auf Portfolioebene. Die derzeitigen Fonds der BF.capital investieren in Whole Loan- und Mezzanine-Darlehen, die überwiegend zur Begleitung von Wertschöpfungsphasen an der Immobilie eingesetzt werden. Der regionale Schwerpunkt liegt hierbei auf den deutschen A-Standorten (jeweils Metropolregionen), darüber hinaus können auch Vorhaben an attraktiven B- sowie selektiv C- und D-Standorten begleitet werden.

Für die Anbindung und Vorauswahl der Transaktionen nutzt die BF.capital neben eigenen Ressourcen auch das Know-how, das Netzwerk sowie den Marktzugang der BF.direkt-Gruppe, deren angestammtes Geschäftsmodell neben dem institutionellen Assetmanagement in der Arrangierung (Debt Advisory) und Vermittlung gewerblicher Immobilienfinanzierungen besteht. Die BF-Gruppe ist seit 1999 am Markt präsent und arrangiert regelmäßig ein Kreditvolumen von über 1 Mrd. Euro p.a. und begleitet damit ein jährliches Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. Euro.

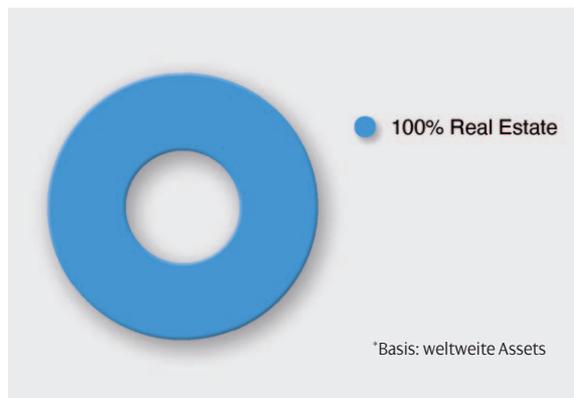
Im deutschsprachigen Markt aktiv seit: 1999
Mitgliedschaften in Verbänden:

BVI BAI EFAMA

Assets under Management in Zahlen (in Mio. Euro):

rd. 500 AuM weltweit
rd. 500 AuM europäische Kunden
rd. 500 AuM deutsche Kunden
rd. 500 AuM institutionelle Kunden Deutschland

(Daten zum 30. Juni 2022)

Assets under Management nach Assetklassen* (in %):

Angeborene Investmentvehikel:

- Spezialfonds/Segmentfonds
- Publikumsfonds (OGAW/UCITS)
- Strukturen/Zertifikate
- Closed-End-Funds

Services:

- Advisory/Sub-Advisory
- Master-KVG/KVG
- Depotbank Operations
- Asset Allocation (SAA/TAA/GTAA)
- Research
- Overlay Management
- Liability Management
- Risk Management

Performancemessung/-verifizierung:

- Intern Extern

Angebotene Assetklassen:**1. Real Estate**

Anlageform	Risk/Return	Core/ Core+	Value-added	Opportunistic	Andere
Spezialfonds		X	X	-	-
Publikumsfonds (offen)		-	-	-	-
Sektorenfonds		-	-	-	-
REIT-Fonds		-	-	-	-
Fund-of-Funds		-	-	-	-
Closed-end-Funds		-	-	-	-

Erläuterung zu den angegebenen Produkten bzw. Strategien:

Die BF.capital bietet Investments in der Assetklasse Real Estate Debt für institutionelle Investoren an. Dabei finden wir individuelle Lösungen für verschiedene Investoren. Aufgrund der heterogenen Anlegerstruktur ihrer aktuellen Fondsprodukte ist die BF.capital mit den Anforderungen verschiedener institutioneller Investorengruppen, darunter Versicherungen, Pensionskassen und Depot-A-Investoren, vertraut.

Neben einem Individualmandat mit einem Volumen von 300 Mio. Euro für eine große deutsche Versicherung bieten wir ebenfalls einen Anlagefonds für mehrere Investoren an. Unser aktueller Poolfonds ist der ‚BF.capital Real Estate Debt Fund‘, der bereits rund 200 Mio. Euro investiert hat. Derzeit investiert der Fonds überwiegend in Whole-Loans und selektiv in Mezzanine-Tranchen mit Fremdkapitalcharakter. Wir investieren vorrangig in Finanzierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien mit Repositionierungsbedarf bzw. Value-Add Charakter. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage verfolgt das aktuelle Gesamt-Portfolio der betreuten Anlagevehikel eine eher defensive Ausrichtung, welche sich in einem LTV-Niveau von 70-75% (statt der ursprünglich angedachten 80-85%) widerspiegelt. Trotz dieser defensiveren Ausrichtung als ursprünglich geplant können die Zielrenditen, die wir den Anlegern in Aussicht gestellt haben, erreicht werden.

Erläuterungen zu Research/Investmentprozess:

Die Deal- und Projektlektion erfolgt weitestgehend in Eigenregie sowie über das Netzwerk der BF-Gruppe. Wir verfügen über ein hauseigenes Investment-Team, das jeden Deal umfassend untersucht. Dabei wird die Projekt- und Investmentkalkulation plausibilisiert und eine SWOT-Analyse durchgeführt. Zudem gibt es Besichtigungen, eine technische Evaluierung, eine Bonitätsprüfung der involvierten Akteure und ein externes Wertgutachten. Wird der Prüfprozess positiv durchlaufen, wird das Darlehen strukturiert. Dazu gehört neben der Erstellung des Vertragswerks auch das technische Set-up, i.d.R. unter Einbindung des hauseigenen Agency- und Sicherheitentreuhanderteams der BF-Gruppe. Nach Ausreichung des Darlehens wird die Transaktion einem laufenden Monitoring unterzogen. In diesem Rahmen werden nicht nur alle Zahlungen kontrolliert, sondern insbesondere auch Abweichungsanalysen in Bezug auf Projektplanung und Baukosten durchgeführt und ggf. Gegenmaßnahmen eingeleitet. Dies erfolgt i.W. durch das hauseigene Investment-Team der BF.capital.

Welche Rolle spielen ESG-Ansätze und -Faktoren in den Investmentansätzen?

Die Anforderungen zu ESG werden auch für die Assetklasse Real Estate Debt immer wichtiger. Getrieben durch die Regulierung und institutionelle Investoren gewinnt das Thema Nachhaltigkeit bei der Kreditvergabe zunehmend an Bedeutung. Neben der Umklassifizierung mindestens eines unserer Fondsvehikel auf Artikel-8 und der umfassenden Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien entlang unseres Investment-Prozesses werden Anlageprodukte zukünftig nur noch mindestens als Artikel-8-Fonds klassifiziert. Unser Haus bewegt sich also komplett in die neue ESG-Welt und ist Unterzeichner der Principles for Responsible Investment (PRI).

Welche Ziele stehen bei Ihnen 2023 im Vordergrund?

Da unser aktueller Poolfonds Ende 2022 sein Final Closing hatte, planen wir, im Lauf von 2023 ein neues Fondsprodukt aufzulegen. Zudem sind wir weiterhin aktiv auf der Suche nach neuen Mandaten und nehmen an Ausschreibungen teil.

Es ist kein Geheimnis, dass das Marktumfeld 2022 schwieriger geworden ist. Daher liegt der Finanzierungsfokus 2023 voraussichtlich stärker auf Whole-Loans als Mezzanine und stärker auf Bestand/Value Add (insb. ESG-Transformation) als auf Development. Bei Finanzierungen im Bereich Development stufen wir die Frühphase – d.h. vor Baubeginn – aufgrund hoher Freiheitsgrade im Projekt sowie der Möglichkeit zur Umplanung oder Drittverwendung dennoch als relativ attraktiv ein.

