









VALVEST ADVISORS AG

Marketing Material

1. VALVEST IM ÜBERBLICK
2. ANLAGEKLASSE HYPOTHEKEN
3. INVESTMENTANSATZ



KREDIT & ASSET MANAGEMENT EXPERTISE

 <p>Markus Lienert, CFA Co-Founder Valvest CEO, Investmentkomitee</p>	 <p>Remo Badertscher Co-Founder Valvest Investmentkomitee</p>	 <p>Dominique Wagner Co-Founder Valvest Portfolio Management</p>	 <p>Nina Midrigan, CFA Investment Manager Portfolio Management</p>	 <p>Thomas Siegenthaler Co-Founder Cresolutions Kreditstrukturierung</p>	 <p>Patrick Spichiger Co-Founder Cresolutions Kreditstrukturierung</p>	 <p>Franz Gaul, ehem. CIO Max Planck Foundation Advisor</p>
--	--	---	--	---	---	--

Erfolgreicher Track-Record und Setup

Bestehender Track-Record im Hypothekenmarkt und eine existierende Infrastruktur bieten die optimale Grundlage für die Implementation der Anlagestrategie. Über 1 Mrd. an Hypotheken vergeben.

Professionelles Assessment

Langjährige Expertise im Kredit- und Immobiliengeschäft stellt eine gründliche Prüfung und fundierte Entscheidungsgrundlagen sicher.

Qualitativ hochwertige Deals

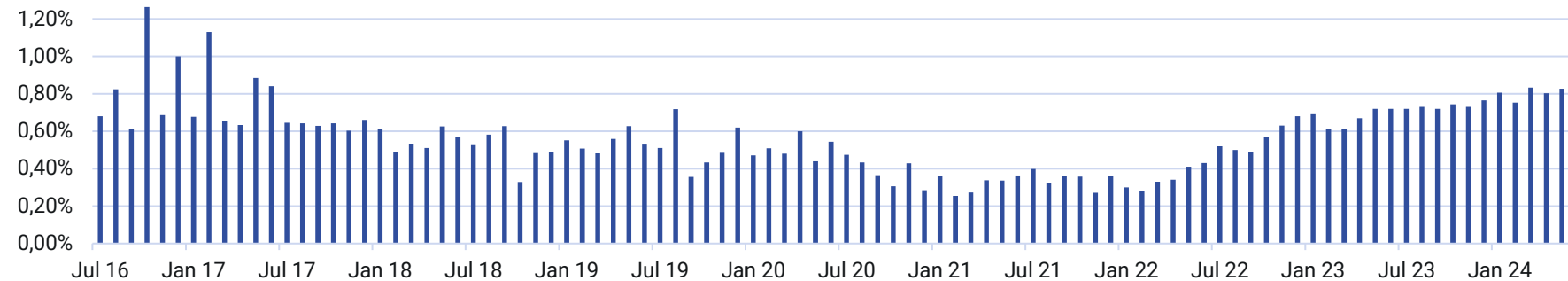
Ein breites Netzwerk ermöglicht den Zugriff auf erstklassige Finanzierungsmöglichkeiten.

Effiziente Abwicklung & Enges Monitoring

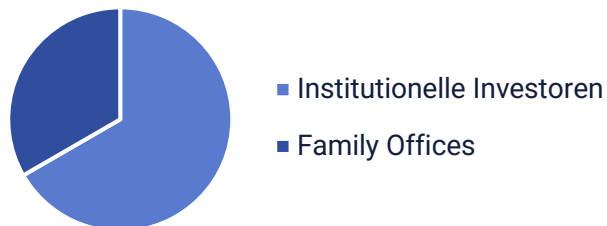
Expertise als Hypotheken Asset Manager führt zu reibungsloser Implementierung von Kreditstrukturen und einem effektiven Monitoring.

INSTITUTIONELLER INVESTMENTANSATZ

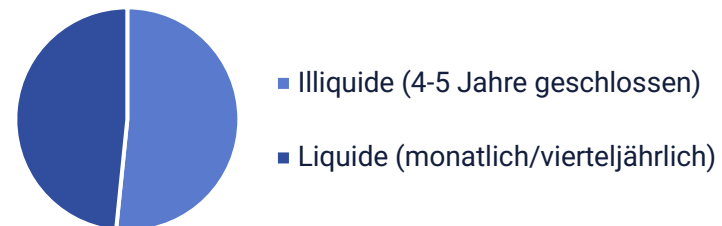
Stabile Erträge



Kundengruppen



Anlagemöglichkeiten



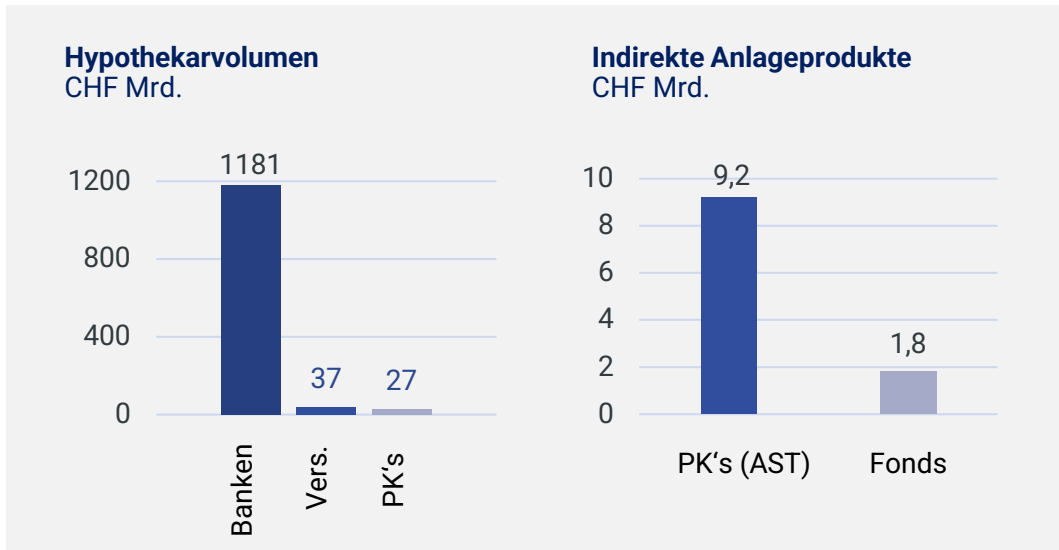
FÜR PROFESSIONNELLE ANLEGER

Quelle: Valvest Advisors AG, Bloomberg. Valvest Steady Income Fund: Juli 2016 bis Januar 2020 Valvest US Bridge Loan Fund. Februar 2020 bis heute Valvest Steady Income Fund A USD. Der Vergleich mit dem iShares iBoxx HY Corporate Bond ETF (HYG Index) dient nur zur Veranschaulichung und soll nicht bedeuten, dass die Renditen oder die Volatilität des Fonds mit dem HYG Index vergleichbar sind. Der Fonds wird mit dem HYG-Index verglichen, da dieser weithin als Performance-Benchmark verwendet wird; der Anlageverwalter verwaltet das Portfolio jedoch nicht, um die Performance des HYG-Index nachzubilden. Der Index setzt sich aus Wertpapieren zusammen, die sich von den Positionen unterscheiden, die der Fonds direkt halten würde, und die nicht dasselbe oder ein ähnliches Risiko-/Ertrags- oder Volatilitätsprofil wie der Fonds aufweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine positive Leistung in der Vergangenheit keine Garantie für eine positive aktuelle Leistung oder zukünftige Entwicklung ist. Die Performancedaten enthalten keine Kommissionen oder Gebühren für Zeichnungen und Rücknahmen von Aktien. Anleger sollten sich der Tatsache bewusst sein, dass die Preise des Investmentfonds steigen oder fallen können und dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit nicht notwendigerweise die künftige Wertentwicklung vorhersagt. Der Fonds ist ausschliesslich in Liechtenstein zum öffentlichen Vertrieb zugelassen.

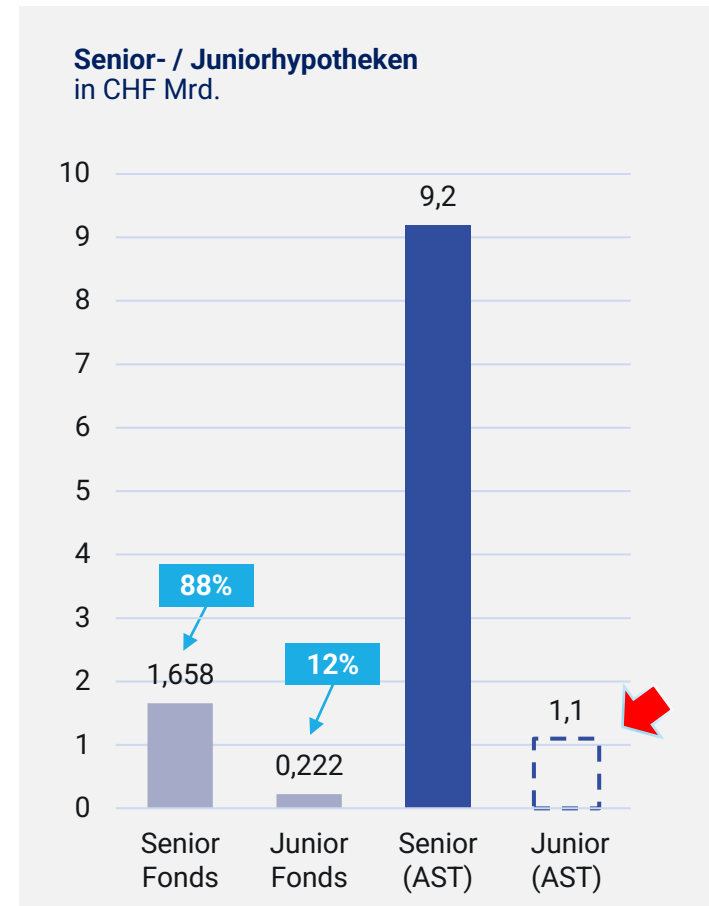
1. VALVEST IM ÜBERBLICK
2. ANLAGEKLASSE HYPOTHEKEN
3. INVESTMENTANSATZ



MARKTPOTENZIAL



Banken	1'181'000'000'000	94,03%
Versicherungen	37'000'000'000	2,95%
Pensionskassen (direkt)	27'000'000'000	2,15%
Pensionskassen (indirekt)	9'200'000'000	0,73%
Anlagefonds	1'800'000'000	0,14%
Total	1'256'000'000'000	100,00%



CHARAKTERISTIKEN VON HYPOTHEKEN

Hochschule Luzern - Studie im Auftrag der UBS, 21. August 2023

Hypotheken sind für Anleger vorwiegend auf Grund ihrer Sicherheit, dem stabilen Einkommen und der geringen Volatilität interessant. Eine Mehrheit der Anleger gibt zudem an, dass Hypotheken attraktiver sind als Staatsanleihen.



Hohe Sicherheit

durch verpfändete
Immobilie



Stabile Erträge

durch regelmässige
Zinseinnahmen



Kein Zinsrisiko

durch variable Verzinsung



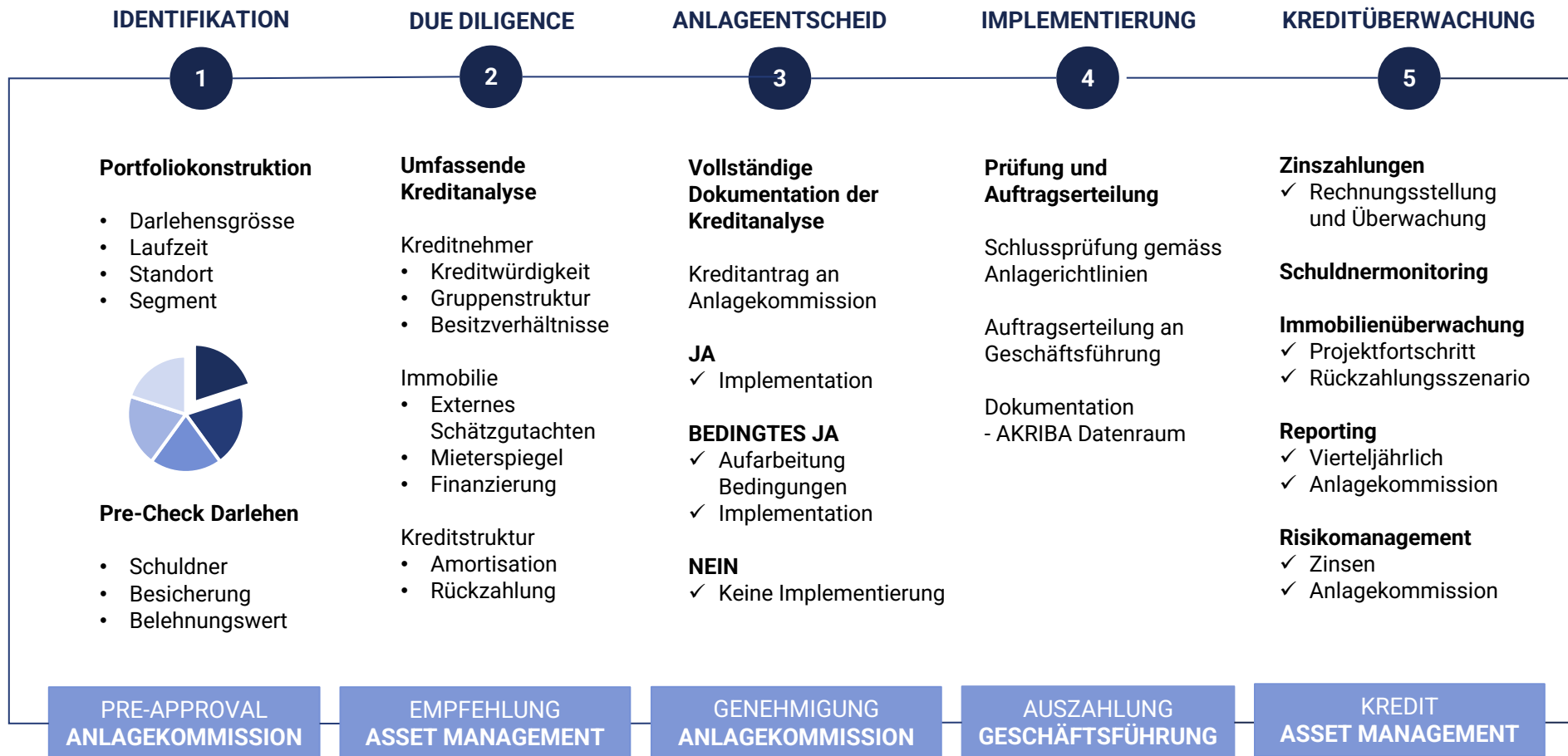
Diversifikation

Keine Korrelation zu
traditionellen
Anlageklassen

1. VALVEST IM ÜBERBLICK
2. ANLAGEKLASSE HYPOTHEKEN
- 3. INVESTMENTANSATZ**



PORTFOLIO MANAGEMENT & HYPOTHEKENVERGABE



FOKUS AUF BESTANDESLIEGENSCHAFTEN & PROMOTION

IDENTIFIKATION

1

Portfoliokonstruktion

- Darlehensgrösse
- Laufzeit
- Standort
- Segment



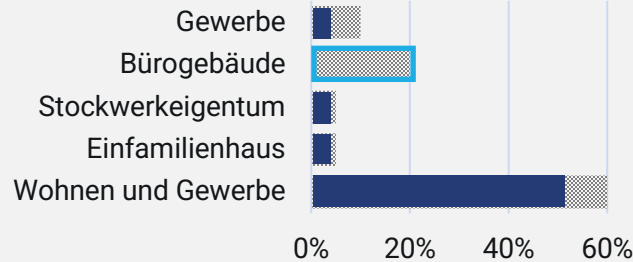
Pre-Check Darlehen

- Schuldner
- Besicherung
- Belehnungswert

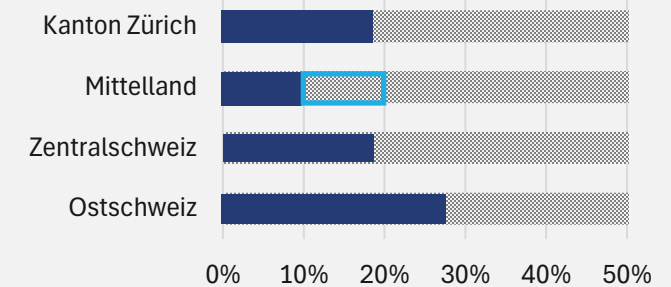
PRE-APPROVAL
ANLAGEKOMMISSION

PORTFOLIOKONSTRUKTION

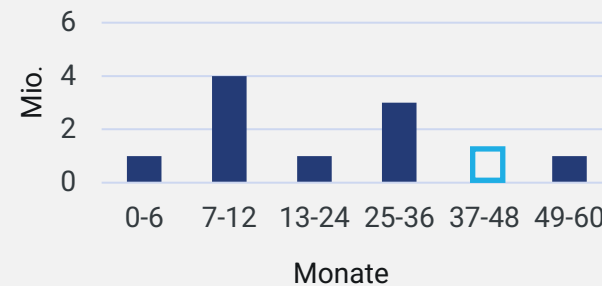
ZIELALLOKATION (Max.)¹



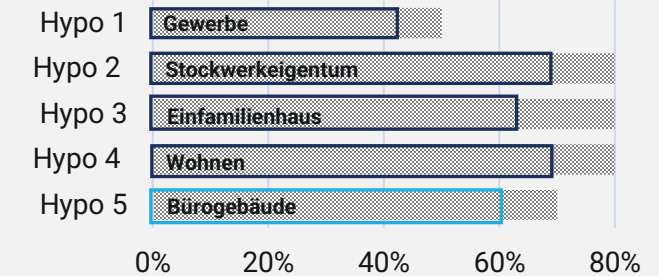
STANDORT



LAUFZEIT



BELEHNUNGSWERT (Max.)



VORSCHRIFTEN HYPOTHEKENVERGABE (PROSPEKT ANLAGEGRUPPE NACHRANGIGE HYPOTHEKEN)

Mindestvolumen 500'000	500'000
Laufzeiten	1 bis 5 Jahre
Zinszahlungen quartalsweise (nachsüssig)	quartalsweise
Amortisation	In der Regel keine. Die Rückzahlung erfolgt am Ende der Laufzeit.
Sicherstellung	nachrangige Grundpfandtitel

Objektarten	max. Belehnung
Wohnliegenschaften bzw. Liegenschaften mit einer gewerblichen Nutzung von maximal 25%.	80%
Einfamilienhäuser & Stockwerkeigentum	80%
Bürogebäude und Gewerbeliegenschaften (Fremdnutzung)	70% sofern langfristig an Mieter mit guter Bonität vermietet, ansonsten 50%
Bürogebäude, Produktionshallen und Gewerbeliegenschaften (Eigennutzung)	50%

Diversifikationsvorschriften	Begrenzungen
Hypotheken pro Liegenschaft	max. 10% pro Liegenschaft
Hypotheken pro Kreditnehmer	max. 10% pro Schuldner
Liquide Mittel	max. 20%
Schuldnergruppen	
Juristische Gesellschaften	0 – 100%
Personengesellschaften	0 – 50%
Privatpersonen	0 – 100%
Öffentlich, rechtliche Körperschaften	0 – 50%
Institutionelle Kunden	0 – 50%

Einschränkung Objektart	Begrenzungen
Ethische und umweltbelastete Objektarten (z.B. Altlastenkataster) werden nicht berücksichtigt.	
Einfamilienhäuser und Wohnungen privat	0 – 25%
Mehrfamilienhäuser	50 – 100%
Bürogebäude und Produktionshallen	0 – 50%

RISIKO MANAGEMENT BEGINNT IN DER ANALYSE

DUE DILIGENCE

2

Umfassende Kreditanalyse

Kreditnehmer

- Kreditwürdigkeit
- Gruppenstruktur
- Besitzverhältnisse

Immobilie

- Externes Schätzgutachten
- Mieterspiegel
- Finanzierung

Kreditstruktur

- Amortisation
- Rückzahlung

EMPFEHLUNG
ASSET MANAGEMENT

Im Sinne des Risiko Managements dienen die Analyse des Kreditnehmers und der besichernden Immobilie als Basis für die Kreditstrukturierung.

Analyse Kreditnehmer

- Backgroundchecks, Betreibungs- und Strafregisterauszüge
- Dokumentation der Gruppenstruktur, inklusive allfälliger Konkurse oder anderweitiger Verflechtungen

Analyse Immobilie

- Externe Schätzung durch anerkannten Immobilienschätzer
- Vor Ort Besichtigung und Analyse der Mikrolage
- Analyse aktueller Mietverhältnisse oder anderer Einkünfte
- Analyse aktuelle Belehnung und Zinskosten

Kreditstrukturierung

- Grundbucheintrag im zweiten Rang
- Solidarschuldnerschaften oder zusätzliche Sicherheiten

KREDITANTRAG AN ANLAGEKOMMISSION

ANLAGEENTSCHEID

3

Vollständige Dokumentation der Kreditanalyse

Kreditantrag an Anlagekommission

JA
✓ Implementation

BEDINGTES JA
✓ Aufarbeitung Bedingungen
✓ Implementation

NEIN
✓ Keine Implementierung

GENEHMIGUNG ANLAGEKOMMISSION

VALVEST ADVISORS AG

MANAGEMENT SUMMARY & EMPFEHLUNG

CHF 2.5 Mio. Nachrangfinanzierung mit Laufzeit 2 Jahren auf ein voll vermietetes Wohngebäude in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Sargans SG





Angefragt wird eine Nachrangfinanzierung im Umfang von CHF 2.5 Mio mit Laufzeit 2 Jahren grundpfandgesichert auf ein Mehrfamilienhaus (100% Wohnen) an zentraler Lage in Sargans SG.

Die Belehnung inklusive Senior Darlehen beträgt 77.6%, der Free-Cash-Flow des Objekts erlaubt sowohl Zinszahlungen als auch jährliche Amortisationen. Letztere sind allerdings nicht vorgeschlagen. Es bestehen diverse Rückzahlungsquellen im angerechneten Umfang von insgesamt CHF 4.5 Mio weshalb wir von einer fristgerechten Rückzahlung ausgehen können.

Kreditnehmerin ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft, wobei deren 100%-Eigentümer privat solidarisch für die Finanzierung haften wird.

Die Finanzierung an zentraler Lage im Großraum St. Gallen (Sargans) ist attraktiv und passt bezüglich Laufzeit und Ort gut ins bestehende Portfolio.

Als Schlüsselrisiken sehen wir verzögerte Exits (Bauprojekte) sowie erhöhte Baukosten, welche die Profitabilität der Projekte reduzieren. Die Schlüsselrisiken sehen wir durch den guten erfolgreichen Track Record der Gegenpartei, der vorliegenden Baubewilligungen und der 6U-Offerten (Kostensicherheit) umfassend mitglitert.

In Summe eine gut ins Portfolio passende Finanzierung auf ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus an gesuchter Makro- und Mikrolage, welche wir empfehlen können.

✓ Vorschriften Hypothekvergabe werden eingehalten.

Kreditantrag: AKRIBA Anlago- und Immobilienstiftung

4. Juni 2024

3

- **Übersicht Kreditnehmer und Liegenschaft**
- Beschrieb Kreditnehmer
- Beschrieb Liegenschaft
- **Finanzierungsvorschlag**
- **Beurteilung**
- Belehnungssatz
- Rückzahlungsszenarien
- **Risikofaktoren**
- **Einfluss auf das Anlageportfolio**

AKRIBA DATENRAUM

IMPLEMENTIERUNG

4

Prüfung und Auftragserteilung

Schlussprüfung gemäss Anlagerichtlinien

Auftragserteilung an Geschäftsführung

Dokumentation
- AKRIBA Datenraum

AUSZAHLUNG
GESCHÄFTSFÜHRUNG



AKRIBA



Kreditantrag



Reporting



Dokumentation



Anlagekommissionsbericht.pdf



¼ jährlicher Investorenbericht.pdf



Liegenschaft.pdf



Schuldner.pdf



Verträge.pdf

RECHNUNGSPROZESS

KREDITÜBERWACHUNG

5

Zinszahlungen

- ✓ Rechnungsstellung und Überwachung

Schuldnermonitoring

Immobilienüberwachung

- ✓ Projektfortschritt
- ✓ Rückzahlungsszenario

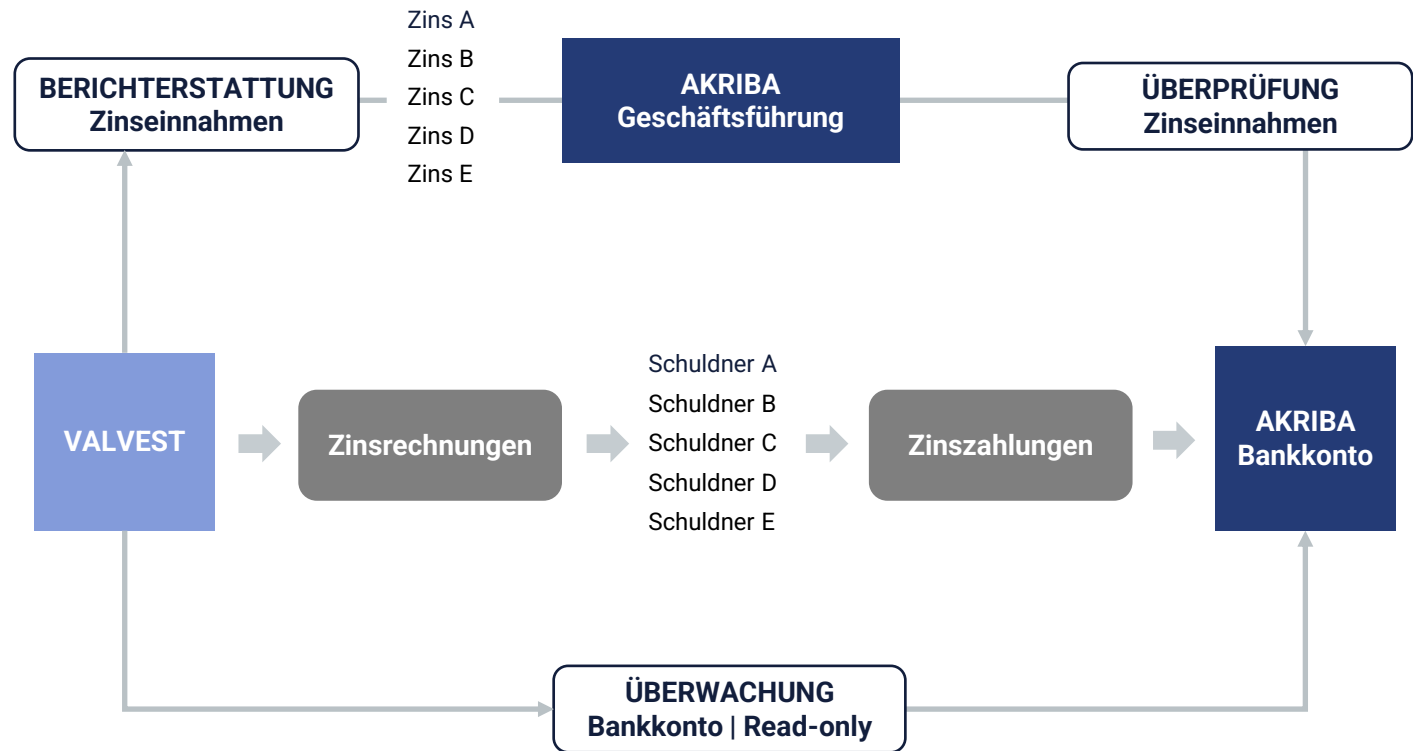
Reporting

- ✓ Vierteljährlich
- ✓ Anlagekommission

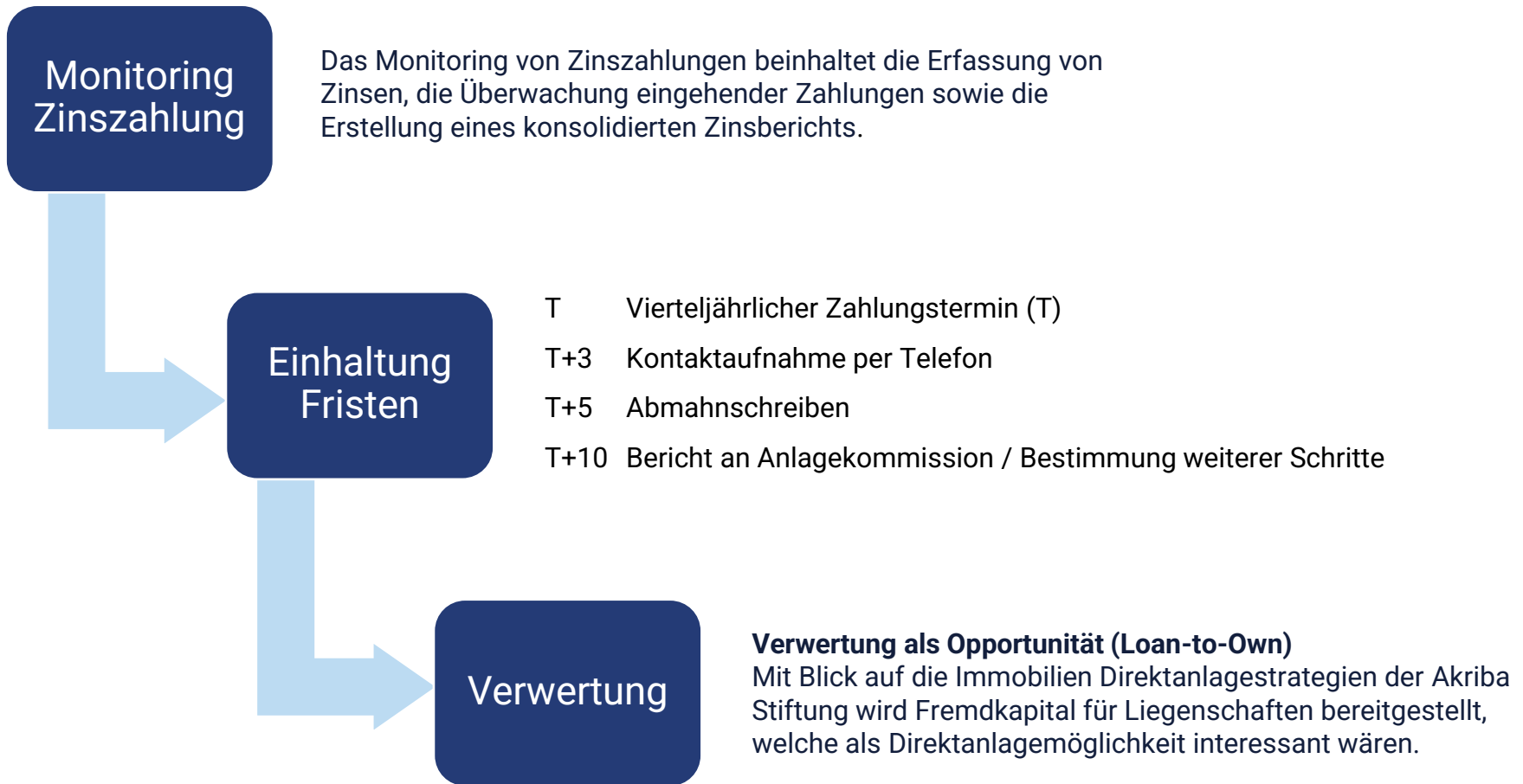
Risikomanagement

- ✓ Zinsen
- ✓ Anlagekommission

KREDIT
ASSET MANAGEMENT



ACTION-PLAN BEI ZINSVERZUG



REPORTING HYPOTHEKENPORTFOLIO

KREDITÜBERWACHUNG

5

Zinszahlungen

- ✓ Rechnungsstellung und Überwachung

Schuldnermonitoring

Immobilienüberwachung

- ✓ Projektfortschritt
- ✓ Rückzahlungsszenario

Reporting

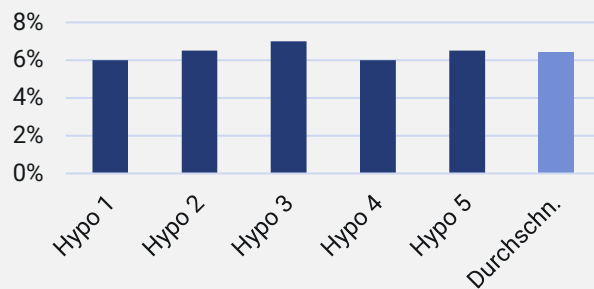
- ✓ Vierteljährlich
- ✓ Anlagekommission

Risikomanagement

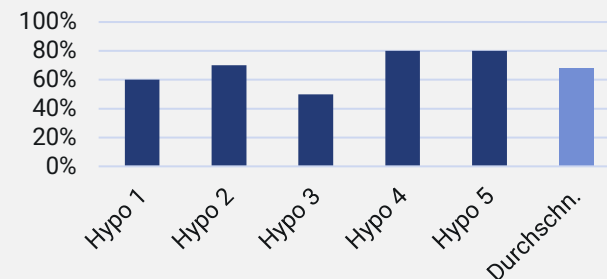
- ✓ Zinsen
- ✓ Anlagekommission

KREDIT
ASSET MANAGEMENT

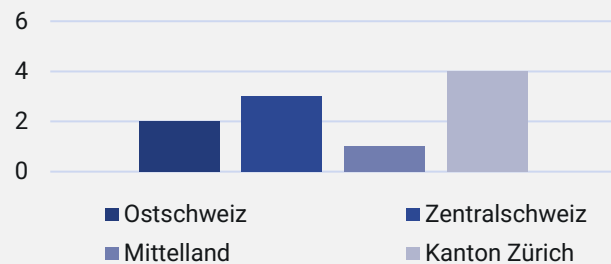
VERZINSUNG (SARON + SPREAD)



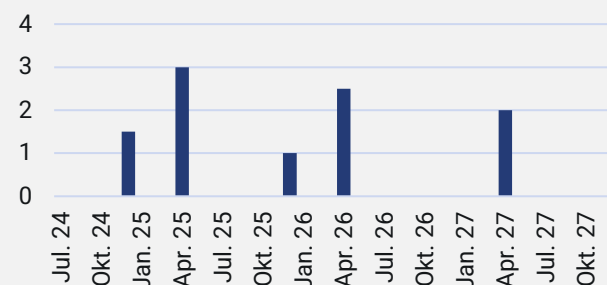
BELEHNUNGSWERT



VOLUMEN NACH GROSSRAUM in Mio.



DARLEHENSFÄLLIGKEIT in Mio.



REPORTING HYPOTHEKEN

KREDITÜBERWACHUNG

5

Zinszahlungen

- ✓ Rechnungsstellung und Überwachung

Schuldnermonitoring

Immobilienüberwachung

- ✓ Projektfortschritt
- ✓ Rückzahlungsszenario

Reporting

- ✓ Vierteljährlich
- ✓ Anlagekommission

Risikomanagement

- ✓ Zinsen
- ✓ Anlagekommission

KREDIT
ASSET MANAGEMENT

	Zinszahlung	Projektfortschritt	Kommentar	Ampel
Hypo 1	Erhalten am 30.6.24	Behördliche Genehmigungen am 30.6.24 erhalten.	n/a	
Hypo 2	Erhalten am 30.6.24	Bauprojekt ist vorangeschritten und die Errichtung des Anbaus beginnt am 1.8.24.	n/a	
Hypo 3	ausstehend	Bauherr erhält finanzielle Unterstützung aus staatlichem Förderungsprogramm für die Errichtung einer Fotovoltaik-Anlage.	Zahlung aus staatlichem Förderungsprogramm wird per 31.7.24 erwartet. Ausstehende Zinszahlungen für die Monate Juni und Juli werden in der ersten Kalenderwoche vom August erwartet.	
Hypo 4	Erhalten am 30.6.24	Sanierung Abwasseranlage überschreiten das Budget.	Unerwartete Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung Abwasseranlage überschreiten das Budget nur gering und die Bezahlung der Zinsen wurden sichergestellt.	
Hypo 5	Erhalten am 30.6.24	Sparmassnahmen wurden vorgenommen im Zusammenhang mit der Tiefgaragensanierung.	Schuldner plant Rückzahlung des Darlehens per 31.12.24.	

AKRIBA IMMOBILIEN-ANLAGESTIFTUNG



ZUGANG ZU SCHWEIZER HYPOTHEKEN

- Qualitativ hochwertige Immobilien
- Nutzung von Opportunitäten
- Langjährige Expertise im Kredit- und Asset Management



ATTRAKTIVE RENDITE UND KEIN DURATIONSRISIKO

- Attraktivere Renditen im Vergleich zu Immobilien-Direktanlagen
- Variable Verzinsung bei einer aktuellen Nettorenditeerwartung von 3-5%¹



RISIKO MANAGEMENT

- Strikte Kreditprüfung entlang eines mehrstufigen Kreditvergabeprozesses
- Fokus auf „Downside Protection“
- Enge Überwachung des Portfolios und des Marktes



SICHERHEIT

- Hypotheken sind durch eine hochwertige Wohn- oder Gewerbeimmobilie besichert
- Kurze Hypothekarlaufzeiten
- Erstklassige Kreditnehmer

Valvest Advisors AG
Wuhrstr. 13
9490 Vaduz

T: +423 230 02 57
E: office@valvest.com
www.valvest.com