

TEASER

HFS Helvetic Financial Services AG

Vertrieb durch:
CORESTATE Bank GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft:
HANSAINVEST Hanseatische
Investment-GmbH

STRATOS

Senior Fonds

VI

Werbematerial | Nur für professionelle und
semiprofessionelle Anleger | September 2021

Bildquelle: CORESTATE Capital Group

Dieser Teaser stellt lediglich eine kurze Zusammenfassung der Bedingungen und Ausstattungsmerkmale dar. Für weitere Details wird auf das Informationsdokument „Informationen gegenüber semiprofessionellen und professionellen Anlegern gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB für den offenen Wertpapier-Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen STRATOS Immobilienanleihenfonds VI SENIOR von September 2021 verwiesen. Der Teaser ist vertraulich zu behandeln und ist nicht als abschließende Beschreibung der Anlagemöglichkeit zu betrachten. Der in diesem Teaser beschriebene Fonds ist ein riskantes Finanzprodukt und das eingesetzte Kapital kann verloren gehen. Jeder Empfänger dieses Teasers ist gehalten, eigene professionelle Beratung zur Beurteilung der Implikationen der Anlagemöglichkeit auf den jeweiligen Empfänger hinzuzuziehen. Die rechtlich bindenden Konditionen für den Fonds ergeben sich aus dem Zeichnungsvertrag, den Allgemeinen Anlagebedingungen („AABen“) und den Besonderen Anleihebedingungen („BABen“) sowie den weiteren auf den Fonds bezogenen Dokumenten (die „Fondsdokumente“).

HFS 
HELVETIC FINANCIAL SERVICES AG

a CORESTATE company

FONDS- ÜBERSICHT

KEY FACTS

Fonds	STRATOS Immobilienanleihenfonds VI SENIOR
Auflage	Geplant September 2021 mit unbeschränkter Laufzeit
Rating	Variante 1 (§2 Abs. 1 Nr. 10 AnIV) Investmentgrade-Rating Variante 2 (§2 Abs. 1 Nr. 7,8 AnIV) Investmentgrade-Rating
Assetklasse	Immobilien/Debt
Anleger	Nur professionelle und semiprofessionelle Anleger
Investmentstrategie	Finanzierung von Entwicklungs- und Bestandsobjekten von Wohn- und Gewerbeimmobilien in der DACH Region, mit Schwerpunkt in Deutschland
Prognostizierte Netto-Zielrendite Musterportfolio ¹⁾	Ø 5,19 % p.a. im Base-Case Szenario ²⁾ Ø 4,66 % p.a. im Downside Szenario
Ausschüttung	jährlich, innerhalb von 3 Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres
Zielvolumen	1 Mrd. EUR

ANLAGESTRATEGIE/INVESTITIONSKRITERIEN

Finanzierungsart	Seniorkapital für Projektentwicklungen und Bestandsobjekte
Sektor	Schwerpunkt Wohnen sowie selektive Beimischung von Gewerbe
Regionaler Schwerpunkt	Top-10 Standorte sowie wachstumsstarke B-Standorte in Deutschland
Beleihungsauslauf	Finanzierung von bis zu 75 % (bezogen auf den Marktwert)
Sicherheiten	Erstrangige Grundpfandrechte sowie weitere marktübliche Sicherheiten bei der Immobilienfinanzierung, soweit durchsetzbar (Bürgschaften, Versicherungsansprüche, Gesellschaftsanteile, Mietansprüche)
Laufzeit der Schuldverschreibungen	6–48 Monate

Hinweis: Bei der angegebenen Zielrendite handelt es sich um eine Prognose, die nicht garantiert ist. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Da keine Kapitalerhaltungsgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen.

1) Nach BVI Methode berechnet.

2) Bei einer veränderten Zusammensetzung des Musterportfolios (bspw. mit Anteil Brückenfinanzierungen) wäre eine über den Base Case hinausgehende Rendite erzielbar

ALLEINSTELLUNGS- MERKMALE



Auszahlung der Senior Finanzierung innerhalb von 4 Wochen durch den bewährten Kreditprüfungsprozess der HFS



Aufgrund des angestrebten Fondsvolumens sind auch größere Finanzierungen (> 100 Mio. EUR) durch den Fonds darstellbar



CORESTATE ist in den STRATOS Immobilienanleihefonds VI SENIOR co-investiert



Aufgrund der deutlich gestiegenen Nachfrage vergibt der STRATOS VI SENIOR Fonds neben der klassischen Senior Finanzierung auch kurzfristige Brückenfinanzierungen mit entsprechender Besicherung, einer Laufzeit von 6-12 Monaten und einem attraktiven Renditeprofil



Refinanzierung der Brücken-/Finanzierungen über die hausinterne CORESTATE Bank (Wertpapierinstitut) möglich

REGULATORISCHE PARAMETER



ANLAGEVARIANTEN

Neben der Verbuchung in §2 Abs. 1 Nr. 17 der Anlageverordnung (AnIV) als „sonstiger“ alternativer Investmentfonds i.S.v. §1 (8) KAGB sind 2 weitere Anlagevarianten möglich:

VARIANTE 1

Verbuchung in § 2 Abs. 1 Nr. 10 der Anlageverordnung (AnIV) als Asset Backed Securities und Credit Linked Notes sowie andere Anlagen mit Anbindung an Kreditrisiken (Investment Grade Rating erforderlich).

VARIANTE 2

Verbuchung der Schuldverschreibung in § 2 Abs. 1 Nr. 7 (Börsennotierung erforderlich) oder 8 (keine Börsennotierung erforderlich) der Anlageverordnung (AnIV). Auch bei Variante 2 ist ein Investment Grade Rating erforderlich. Die Verbuchung der Fondsanteile erfolgt in den üblichen Fondsquoten.



FREIE ÜBERTRAGBARKEIT

Fondsanteil ist ohne Zustimmung frei übertragbar und erfüllt die Anforderungen der AnIV an die Fungibilität.



ANWENDBARE QUOTE

VARIANTE 1

7,5 % des Sicherungsvermögens gem. § 3 (2) Nr. 1 AnIV.

VARIANTE 2

Anlagen sind auf ein vorsichtiges Maß zu beschränken.

Eine Stellungnahme, die diese regulatorischen Aspekte näher erläutert, kann bei Interesse nach näherer Absprache zur Verfügung gestellt werden. Potentielle Investoren sind angehalten, die Voraussetzungen und Folgen eines Investments vorab mit ihrem persönlichen Rechtsberater zu klären.

KOSTEN- STRUKTUR

Laufende Kosten (TEUR) des Fonds p.a	% des Fondsvermögens
Vergütung des Fondsberaters	0,50 %
Steuerberatung/JA/Wirtschaftsprüfung ¹⁾	0,02 %
Portfoliomanagement	0,025 %
Verwahrstellenvergütung	0,025 %
Kosten für Rechtsberatung des Fondsberaters oder der Verwahrstelle im Interesse des Fonds ¹⁾	0,03 %
KVG-Vergütung	0,125 %
Sonstiges ¹⁾	0,10 %
Summe	0,825 %

Gewinnverteilung über Basisverzinsung (Performance Fee)

Komplette Rendite bis 4,0 % p. a. nach Fondskosten für die Investoren; Fondsberater erhält 50 % der erzielten Rendite über 4,0 % p. a. nach Fondskosten (d.h. ab 4,825 % Fondsperformance)

DIE LAUFENDEN KOSTEN DIENEN DER REINEN ABDECKUNG DER AUFWENDUNGEN FÜR DIE VERWALTUNG DES FONDSVERMÖGENS

Die jährliche Vergütung des Fondsberaters von 0,50 % enthält bereits die kompletten Gebühren der Investmentprüfung sowie das laufende Portfolio- und Fondscontrolling.

Sonstige Strukturkosten des Fonds (0,10 % p.a.) betreffen die Vergütung für Dienstleistungen von Dritten wie z.B. Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST oder Fondsmanagement durch die SIGNAL IDUNA Asset Management.

BETEILIGTE PARTEIEN

Fondsberater	HFS
Portfolio Manager	Signal Iduna Asset Management
Verwaltungsgesellschaft	Hansainvest
Verwahrstelle	Donner & Reuschel
Wirtschaftsprüfer	KPMG

Hinweis: Die einzelnen Kostenpositionen sowie deren genaue Berechnung können dem Informationsdokument nach § 307 KAGB entnommen werden.

¹⁾ Kostenansatz basiert auf Erfahrungswerten. Die tatsächlich anfallenden Kosten können abweichen.

AUSBLICK

Die Entwicklung auf den Zinsmärkten und die bisher getroffenen und künftigen geldpolitischen Entscheidungen zur Gegensteuerung der Covid-19 Auswirkungen werden voraussichtlich dazu beitragen, dass die Nachfrage nach Immobilienprodukten weiter anziehen und das Preisniveau in den meisten Asset-Klassen, darunter insbesondere im Wohnimmobilienmarkt ebenso wie im Büromarkt in den Top-Standorten, mindestens stabil bleiben wird.

Durch restriktivere Kreditvergabe der Banken befindet sich der Markt für alternatives Kapital weiterhin im Aufwind. Besondere Opportunitäten resultieren in Form von kurzfristigen Finanzierungen (Brückenfinanzierung) mit einer Laufzeit von bis zu 6–12 Monaten.



WESENTLICHE EINFLUSSFAKTOREN IN DEN NÄCHSTEN 12 MONATEN

keine negativen Auswirkungen erwartet



ERWARTETE PERFORMANCE

Prognostizierte Zielrendite
zwischen 4,66% - 5,19% p.a.¹⁾



RISIKOFAKTOREN

Starke wirtschaftliche Abkühlung in Deutschland,
Veränderung im Zinsumfeld und Marktnachfrage

1) Bei einer veränderten Zusammensetzung des Musterportfolios (bspw. mit Anteil Brückenfinanzierungen) wäre eine über den Base Case hinausgehende Rendite erzielbar

Hinweis: Bei der angegebenen Zielrendite handelt es sich um eine Prognose, die nicht garantiert ist. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Da keine Kapitalerhaltungsgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen.

RISIKOHINWEISE

(1/2)

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Sondervermögen sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise (Auszug) sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen mit dem Investment verbundenen Risiken kann dem Informationsdokument nach § 307 KAGB entnommen werden.

Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Vermögenswerte der in dem Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in das Sondervermögen investiertes Kapital teilweise oder in Einzelfällen sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden.

Neben den nachstehend beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Sondervermögens durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Liquiditätsrisiko

Im Fall der Veräußerung der Beteiligung kann es an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen. Es ist eine 360-tägige Kündigungsfrist bei Anteilrückgabe zu berücksichtigen. Insofern können insbesondere in dieser Phase Wertverluste auftreten, indem der Marktpreis der Vermögensgegenstände fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch einen Neuanleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder der Rückgabeerklärung erwartet haben.

Das Liquiditätsrisiko umfasst auch das Risiko von Liquiditätsengpässen des Fonds, insbesondere dass Vermögensgegenstände – anders als z.B. Aktien – nicht kurzfristig mit begrenzten Kosten veräußert oder liquidiert werden können. Das kann unter Umständen dazu führen, dass den Anforderungen zur Erfüllung des Rückgabeverlangens nicht nachgekommen werden kann. Wenn bspw. sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Beteiligung am Investmentvermögen zurückgeben möchten, reicht dessen Liquidität möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anteilrücknahme mit der Folge aussetzen, dass die Anleger – ggfs. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. Im Falle einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann auch der Anteilwert sinken. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann gezwungen sein, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. In letzter Konsequenz kann es auch zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Ggfs. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Beteiligung entfallenden Abwicklungserlös. Zudem kann durch eine Realisierung von Liquiditätsrisiken der Nettoinventarwert des AIF und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände für den AIF unter Verkehrswert zu veräußern.

Risiken der negativen Wertentwicklung des Fonds (Marktrisiko)

Neben den Risiken aus Schwankungen des Marktwertes von Vermögensgegenständen im Fonds sind mit den einsetzbaren Vermögensgegenständen besondere Risiken verbunden. Hierzu zählen insbesondere Wertverluste der Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des AIF investiert, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln. Zudem stellt die Inflation ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände dar. Die Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z.B. Marktenge, hohe Schwankungs-breite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Daneben können sich Kapitalmarktrisiken, Zinsänderungs- und Währungsrisiken negativ auf den Wert der Vermögensgegenstände des Fonds und damit negativ auf den Anteilwert des Investmentvermögens auswirken.

RISIKOHINWEISE

(2/2)

Risiken aus Kreditaufnahme

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Kredite aufnehmen. Kredite mit variabler Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze negativ auf das Fondsvermögen auswirken. Muss das Sondervermögen einen Kredit zurückzahlen und kann ihn nicht durch eine Anschlussfinanzierung oder im Fonds vorhandene Liquidität ausgleichen, ist es möglicherweise gezwungen, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern. Im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge massiver Anteilrückgaben, kann nicht garantiert werden, dass die Gesellschaft die notwendigen Mittel durch Verkauf von Vermögensgegenständen oder kurzfristige Kreditaufnahmen beschaffen kann.

Operationelle Risiken und sonstige Risiken, die aus indirekten Immobilieninvestitionen resultieren

Operationelles Risiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Gesellschaft oder aus externen Ereignissen resultiert und Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren, einschließt. Hierzu zählen insbesondere Naturkatastrophen oder kriminelle Handlungen, die zu Verlusten führen können. Bei Investitionen in Finanzprodukte insbesondere in anderen Ländern können dortige politische, soziale oder wirtschaftliche Entwicklungen maßgeblich den Wert eines Finanzprodukts beeinflussen. Zudem können politische und rechtliche Entwicklungen in ausländischen Rechtsordnungen zu rechtlichen oder steuerlichen Risiken führen, die sich nachteilig auf den AIF bzw. dessen Wertentwicklung auswirken können. Die steuerliche Behandlung von Erträgen aus dem AIF hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Die Wertentwicklung des AIF wird insbesondere von dem Erfolg, dem Werterhalt und möglichen Wertsteigerungen und -verlusten der Immobiliengesellschaften abhängig sein, welche Schuldverschreibungen emittieren, in welche für Rechnung des AIF investiert wird. Das Ausmaß spezifischer Risiken des Marktes für Immobilien kann vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Entwicklungen nicht abgeschätzt werden. Die Zinsentwicklung kann ebenfalls zu einer abweichenden Renditeerwartung führen. Ein sinkendes Marktzinsniveau könnte sich in sinkenden Erträgen niederschlagen.

Geeignete Investitions- bzw. Anlagemöglichkeiten müssen kontinuierlich analysiert oder gefunden werden. Hierdurch und aufgrund der Notwendigkeit revolvingierender Anlagen können sich Verzögerungen oder gar ein Ausbleiben geeigneter Anlageopportunitäten ergeben, so dass das geplante (aber nicht zugesagte) Renditeziel nicht erreicht werden kann.

Der AIF investiert in erster Linie in nicht börsennotierte Wertpapiere in Form von Schuldverschreibungen, die von Immobiliengesellschaften begeben werden (wobei auch eine vollständige Finanzierung der Immobiliengesellschaft im Einzelfall nicht ausgeschlossen ist). Bei diesen Vermögensgegenständen besteht insbesondere das Risiko, dass für diese Wertpapiere kein liquider Markt besteht und der AIF aufgrund des Fremdkapitalcharakters der zu erwerbenden Schuldverschreibungen keine gesellschaftsrechtlichen Kontroll-, Informations- oder sonstige Einflussrechte in Bezug auf den Emittenten hat. Daneben bestehen im Zusammenhang mit den Investitionsgegenständen Risiken, die in der Natur der Emittenten (typischerweise reine Zweckgesellschaften) und/oder im Zusammenhang mit deren (beschränkter) Tätigkeit stehen wie beispielsweise Ertragsrisiken, dass die Emittenten der Schuldverschreibungen als Immobiliengesellschaften häufig über keine weiteren Vermögensgegenstände als für die Realisierung des jeweiligen Projekts nötig sind verfügen oder zahlreiche unternehmerische Risiken, die zu einer reduzierten Rendite führen können. Insbesondere besteht auch das Ausfallrisiko des Emittenten, das zu einer vollständigen Entwertung der von ihm begebenen Schuldverschreibungen führen kann, was sich entsprechend negativ auf den Fonds auswirkt.

DISCLAIMER & KONTAKT

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an professionelle und semiprofessionelle Anleger; ein Vertrieb auch gegenüber Privatanlegern ist unzulässig.

Es handelt sich hierbei um eine unverbindliche Werbemitteilung, die keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung für den Erwerb eines Anteils an dem vorliegenden Investmentvermögen darstellt. Es handelt sich dabei **nicht** um **Finanzanalysen**, weshalb sie **weder den gesetzlichen Anforderungen zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen noch dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen unterliegen**. Bitte beachten Sie, dass Wertentwicklungen in der Vergangenheit kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen sind.

Dieses Dokument ist nicht Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens, sondern **Werbematerial**. **Bitte lesen Sie die ausführliche Darstellung der Investitionsmöglichkeit einschließlich damit verbundener Chancen und Risiken in den Verkaufsunterlagen, bevor Sie Ihre Anlageentscheidung treffen**. Die Verkaufsunterlagen stellt Ihnen CORESTATE Bank GmbH unter folgenden Kontaktdaten zur Verfügung: CORESTATE Bank GmbH, Neue Mainzer Straße 66-68, 60311 Frankfurt am Main, clientservices@CORESTATE-bank.com auf Anforderung gerne zur Verfügung.

Künftig erzielte Erträge unterliegen der Besteuerung, die von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängt und sich künftig ändern kann.

Helvetic Financial Services AG, Stand: September 2021

Die wesentlichen Anlegerinformationen, das Informationsdokument nach § 307 KAGB sowie eine Zusammenfassung der Anlegerrechte können auf der Webseite <https://www.hansainvest.com/deutsch/ueber-uns/compliance/zusammenfassung-der-anlegerrechte.html> in deutscher Sprache heruntergeladen werden.

HFS Helvetic Financial Services AG

Zentrum Staldenbach 5 + CH-8808 Pfäffikon
SZT + 41 43 888 25 25F + 41 43 888 25 30
info@helvetic-finance.ch
helvetic-finance.ch

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HANSAINVEST
Hanseatische Investment-GmbH

Unterlage überreicht durch:

CORESTATE Bank GmbH
Wertpapierinstitut

Neue Mainzer Straße 66-68
60311 Frankfurt am Main
info@corestate-bank.com
www.corestate-bank.com