

# BF.REAL ESTATE FINANCE

Ein Unternehmen der BF.direkt Gruppe

# BF Unternehmensgruppe

## 01

Die im Jahr 1999 gegründete BF-Gruppe ist ein banken- und konzernunabhängiger Dienstleister.

Zu unseren Leistungen gehören die Strukturierung und Realisierung aller Varianten der gewerblichen Immobilienfinanzierung.

## 04

> 40 Mitarbeiter an vier Standorten  
Stuttgart, Berlin, Frankfurt, München



## 02

- Exzellentes Branchennetzwerk und breite Marktübersicht sowohl auf der Finanzierungsnehmer- als auch Finanzierungsgeberseite
- Hohe Flexibilität der Rahmenbedingungen (Volumen, Laufzeit, Finanzierungsart) und kurze Entscheidungswege

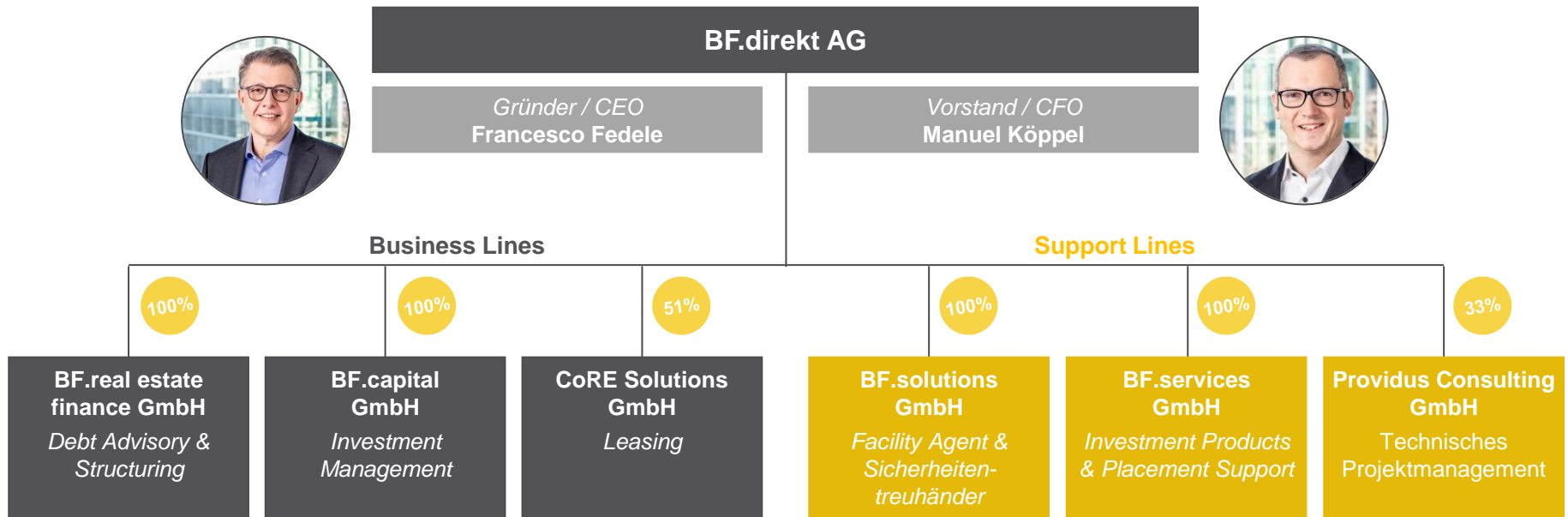
## 03

5 Mrd. EUR Anfragen p.a



> 1 Mrd. EUR  
Finanzierungsvolumen realisiert

# Gesellschaftsstruktur



# Unsere Leistung für Ihre Finanzierung

## Analyse und Aufbereitung

### Immobilienanalyse

Modellierung Kosten und  
Cashflow

Aufbereitung Transaktion  
Beratung zur richtigen Struktur

Aufbereitung Kundenprofil

(Vor-)Auswahl der  
Finanzierungspartner

## Ansprache und Kommunikation

### Ansprache der Kapitalgeber

Vorstellung der Transaktion

Wettbewerb zwischen  
Kapitalgebern

Rückfragen /  
Informationsanforderung

Prozessmanagement

Optimierung der Konditionen

## Verhandlung, Signing und Closing

### Verhandlung von Term Sheets

Unterstützung beim  
Due Diligence Prozess

Vertragsverhandlungen

Überwachung der Closing-  
relevanten Bedingungen

# Unser Netzwerk – klassisches FK



## REGIONAL BANKEN

Hohe regionale Marktkenntnis durch langjährige Standorte

Breiter Bankenpool

Preferred-Banken

Aufbereitung Kundenprofil

Direkte Ansprache von Entscheidern



## ÜBERREGIONALE IMMOBILIENBANKEN

Spezial-Kennntnis

Überregionale Expertise

Hohes Volumen



Berlin Hyp



## ZWEIGNIEDERLASSUNGEN AUSLÄNDISCHER BANKEN

Ausgewählter Zugang

Gebündelte Ansprache

Besondere Finanzierungsaupprägung



# Unser Netzwerk – Bank-alternative Finanzierungen



## VERSICHERUNG / PENSIONS KASSEN

### Produkte

Erstrangige Finanzierung

### Ausgestaltung

Darlehen  
Schuldscheindarlehen  
Anleihe

### Vorteile

Hohes Volumen  
Lange Zinsbindung



## DEBT FONDS

### Produkte

Erstrangige Finanzierung  
Nachrangige Finanzierung

### Ausgestaltung

Darlehen

### Vorteile

Hohe Flexibilität  
Hohe Individualität  
Hohe Risikoadjustierung



## FAMILY OFFICE / PRIVATE PLACEMENT

### Produkte

Erstrangige Finanzierung  
Nachrangige Finanzierung  
Eigenkapital

### Ausgestaltung

Darlehen  
Schuldscheindarlehen  
Anleihe

### Vorteile

Hohe Flexibilität  
Hohe Individualität  
Hohe Risikoadjustierung

# Unser Netzwerk – BF Produkte



## WHOLE LOAN

## MEZZANINE

	WHOLE LOAN	MEZZANINE
Beschreibung	Erstrangige Tranche	Nachrangige Tranche
Vorteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>EK-schonend</b></li> <li>• <b>Hohe Entscheidungsgeschwindigkeit</b></li> <li>• <b>Hoher Beleihungsauslauf</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>EK-schonend</b></li> <li>• <b>Hohe Entscheidungsgeschwindigkeit</b></li> <li>• <b>Freiwerdendes EK kann für andere Projekte eingesetzt werden</b></li> </ul>
Projektarten	Projektentwicklungen, Bauträger, Sondersituationen	Projektentwicklungen, Bauträger, Sondersituationen
Lage	Top 7 mit Speckgürtel + wachstumsstarke Standorte	Top 7 mit Speckgürtel + wachstumsstarke Standorte
Zielnutzung	alle gängigen Asset Klassen	alle gängigen Asset Klassen
Volumen	Büro ab 20 Mio. EUR / Wohnen ab 30 Mio. EUR	Ab 10 Mio. EUR
Laufzeit	12 – 60 Monate	12 – 60 Monate

# Auszug Track Record\* BF.real estate finance GmbH

**Dezember 2021**

Projektentwicklung  
in Singen

**8 Mio. EUR**  
Transaktionsvolumen

**Dezember 2021**

Projektentwicklung  
in Berlin

**34 Mio. EUR**  
Transaktionsvolumen

**Dezember 2021**

Projektentwicklung  
in Frankfurt

**39 Mio. EUR**  
Transaktionsvolumen

**Dezember 2021**

Revitalisierung  
in Stuttgart

**31 Mio. EUR**  
Transaktionsvolumen

**November 2021**

Projektentwicklung  
in Sachsen

**17 Mio. EUR**  
Transaktionsvolumen

**November 2021**

Revitalisierung  
in Duisburg

**13 Mio. EUR**  
Transaktionsvolumen

**November 2021**

Projektentwicklung  
in Berlin

**12 Mio. EUR**  
Transaktionsvolumen

**November 2021**

Bestandsfinanzierung  
in Leipzig

**16 Mio. EUR**  
Transaktionsvolumen

**November 2021**

Mezzanine  
in Berlin

**33 Mio. EUR**  
Transaktionsvolumen

**November 2021**

Projektentwicklung  
in Berlin

**13 Mio. EUR**  
Transaktionsvolumen

\*Bei der Finanzierung der ausgewählten Transaktionen kamen sowohl klassische Bankdarlehen als auch Mezzanine, Whole Loan und Schuldscheindarlehen zum Einsatz



# ADVISORY CASES

Beispielfinanzierungen aus 2021

# Privatisierung



## Transaktionsbeschreibung

- Mehrfamilienhaus aus 1978 mit erheblichem Renovierungsstau
- Randlage in Studentenstadt
- Darlehensnehmer ist die Schwäbische Grundbesitz GmbH (regionaler Bauträger und Privatisierer)
- Das Objekt soll modernisiert und anschließend sozialverträglich privatisiert werden
- Energetische Modernisierung umfasst dreifach verglaste Fenster, Dämmung der Dächer etc.

## Herausforderung

- Schwache Bausubstanz mit deutlichem Renovierungsstau
- vielschichtiges Wohnumfeld
- Langfristige staatliche Mietbindung mit geringen Mieten

## Advisory Case

Kreditgeber	Regionales Kreditinstitut
Kreditvolumen	hoher einstelliger Millionenbereich
LTC	90,00%
Laufzeit	36 Monate
Kupon	marktüblich
Tilgungsmodalität	Einzelinvestoren

# Ankaufs- und Aufbaufinanzierung – Phase I + II



## Transaktionsbeschreibung

### Phase I: Ankauf und Projektierung

- Ankauf des Grundstücks mit Bestand
- 1a-Lage in Stuttgarter Innenstadt
- vollständig spekulativer Ankauf mit 0% Vorvermietungsquote
- Darlehensnehmer ist deutschlandweiter Projektentwickler

### Phase II: Aufbaufinanzierung

- Ablösung bestehende Ankaufsfinanzierung
- Neubau eines Geschäftshauses mit Nutzung Serviced Apartments und Lebensmitteleinzelhandel

## Herausforderung

### Phase I:

- Bestand mit sehr kurzem WALT und mit sehr hohem Investitionsstau
- vollständig spekulative Revitalisierung mit 0% Vorvermietungsquote
- kein Forward-Exit

### Phase II:

- „weicher“ Forward-Exit ohne Finanzierungsbestätigung
- Strukturierung Senior- und Mezzanine-Tranche mit zwei Finanzierungspartnern

## Advisory Case

	Phase I	Phase II
Kreditgeber	Schuldscheindarlehen mehrerer Pensionskassen	Österreichische Bank
Kreditvolumen	zweistelliger Millionenbereich	mittlerer zweistelliger Millionenbereich
LTC	95%	82% (Bank) / 95% (mit Mezz)
Laufzeit	36 Monate	36 Monate
Kupon	marktüblich	marktüblich
Tilgungsmodalität	endfällig durch Aufbaufin.	endfällig nach Fertigstellung

# Grundstücksentwicklung



## Transaktionsbeschreibung

- Quartierentwicklung auf aktuell noch bebautem gewerblichem Grundstück mit auslaufendem Mieterbesatz
- Zentrale Innenstadtlage in schwäbischer Kreisstadt
- Darlehensnehmer ist ein Joint Venture aus einem regionalen Bauträger und einem bundesweiten Equity Partner
- Grundstücksankauf und Projektentwicklung inkl. Erarbeitung städtebaulichem Konzept, Änderung des Bebauungsplans und Einholung Baugenehmigung

## Herausforderung

- aufwendige Baurechtschaffung da bislang Gewerbegebiet
- Einschätzung der Baurechtssituation für überregionale wie auch regionale Finanzinstitute schwer
- Bestand mit sehr kurzem WALT und mit sehr hohem Investitionsstau (wenig werthaltig)
- Equity-Partner bislang ohne nennenswerten Track Record

## Advisory Case

Kreditgeber	Regionales Kreditinstitut
Kreditvolumen	einstelliger Millionenbereich
LTC	88,00%
Laufzeit	24 Monate
Kupon	marktüblich
Tilgungsmodalität	endfällig aus Exit

# Bestandsfinanzierung



## Transaktionsbeschreibung

- Ankauf Bürogebäude mit Lagerfläche zur Eigennutzung
- Zukünftigen Flächenbedarf sichern
- Industrielage in Stuttgart
- Langfristige Zinssicherung
- Darlehensnehmer ist deutschlandweites IT-Unternehmen

## Herausforderung

- Kurze Vorlaufzeit mit engem Zeitplan
- Aufwendige Struktur durch Share-Deal
- Neuer Kapitaldienst orientiert sich an den bestehenden Mietaufwendungen

## Advisory Case

Kreditgeber	Regionale Bank
Kreditvolumen	hoher einstelliger Millionenbereich
LTC	deutlich über 100% des Kaufpreises
Laufzeit	10 Jahre
Kupon	marktüblich
Tilgungsmodalität	geringe Tilgung

# Entwicklung von Sondernutzungsflächen



## Transaktionsbeschreibung

- Bei dem Projekt handelt es sich um räumlich zusammenhängende Grundstücke in Kliniknähe in Berlin mit einer Gesamtfläche von 28.200 m<sup>2</sup>, auf denen Neubauten für klinische Nutzung und Dienstleistungen errichtet werden sollen.
- Der Finanzierungsnehmer ist eine Projektentwicklungsgesellschaft mit mehr als 20 Jahre Erfahrung und verfügt über ein breit aufgestelltes Netzwerk innerhalb des Immobiliensektors.
- Die Whole-Loan-Finanzierung dient der Zwischenfinanzierung für den Ankauf der Geschäftsanteile (Share Deal) und der weiteren Planungsphase bis zum Erhalt der Baugenehmigung.
- Die Rückführung zum Ende der Laufzeit soll durch die Verkaufserlöse der baureifen Projektentwicklung erfolgen.

## Herausforderung

- finale Baugenehmigung lag noch nicht vor
- Höherer Auslauf als bei klassischer Bankfinanzierung
- Pandemie stark belastete Assetklasse
- Aufwendige Struktur durch Share-Deal

## Advisory Case

Kreditgeber	Ein von der BF.capital beratener Fonds
Kreditart	Whole loan
Kreditvolumen	27,0 Mio. EUR
LTC / LTV	92% / 73%
Laufzeit	24 Monate
Kupon	marktüblich
Tilgungsmodalität	Endfällig aus Verkaufserlösen der baureifen Projektentwicklung

# Grundstücks-/Quartiersentwicklung



## Transaktionsbeschreibung

- Projektgrundstück im Speckgürtel von Berlin.
- Der Business Plan des Finanziernehmers sieht die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern vor.
- Der Finanzierungsnehmer ist ein führender paneuropäischer Asset- und Investment Manager.
- Die Ablösung der ausgereichten Finanzierung wird zum Ende der Laufzeit voraussichtlich durch eine anschließende Hochbaufinanzierung oder alternativ durch den Abschluss eines Forward-Deals erfolgen.

## Herausforderung

- Ankaufsfinanzierung mit hohem Auslauf
- EK-schonende Finanzierungsstruktur
- Baugenehmigung lag noch nicht vor
- Hoher Abstimmungsbedarf zwischen Senior- und Mezz-Tranche
- Strukturierung Senior- und Mezzanine-Tranche mit zwei Finanzierungspartnern

## Advisory Case

Kreditgeber	Ein von der BF.capital beratener Fonds
Kreditart	Mezzaninedarlehen
Kreditvolumen	11,0 Mio. EUR
LTC / LTV	89% / 71%
Laufzeit	12 Monate
Kupon	marktüblich
Tilgungsmodalität	Endfällig aus Verkauf oder Hochbaufinanzierung

# Kontakt Daten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Fabio Carrozza**

**Geschäftsführer**

**Tel.: +49 (0) 711 / 22 55 44 142**

**Email: f.carrozza@bf-direkt.de**



**Patrick Remmele**

**Director**

**Tel.: +49 (0) 711 / 225544 166**

**Email: p.remmele@bf-direkt.de**



**Tobias Gabat**

**Director**

**Tel.: +49 (0) 711 / 225544 120**

**Email: t.gabat@bf-direkt.de**



# Disclaimer

Diese Unterlage wurde von der BF.direkt AG und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen: „BF.direkt“) lediglich zu Informationszwecken in Verbindung mit einem möglichen späteren Investment des Empfängers in das hier vorläufig skizzierte Produkt erstellt und stellt keinen Prospekt und kein sonstiges in irgendeiner Weise rechtlich verbindliches Dokument dar. Diese Unterlage ist ohne mündliche Erläuterung der BF.direkt unvollständig und sollte ausschließlich in Verbindung mit einer solchen Erläuterung betrachtet werden. Sofern der Empfänger ein entsprechendes Investment in Erwägung zieht, wird hierfür eine rechtlich bindende Dokumentation erstellt, die das Rechtsverhältnis zwischen dem Empfänger und der BF.direkt und/oder deren verbundenen Unternehmen in Bezug auf ein solches Investment abschließend regelt.

Die Unterlage wird dem Empfänger auf vertraulicher Basis zur Verfügung gestellt. Die Offenlegung oder Verbreitung der in dieser Unterlage enthaltenen Informationen und deren Weitergabe an Dritte ist untersagt. BF.direkt übernimmt keinerlei Haftung für diesbezügliche Handlungen Dritter. Weder die gesamte Unterlage noch einzelne Bestandteile dürfen zu anderen als den genannten Zwecken ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch BF.direkt genutzt werden.

Weder BF.direkt noch ihre Organe, Partner, Arbeitnehmer, Vertreter oder verbundene Unternehmen übernehmen eine Gewährleistung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in der vorliegenden Unterlage dargestellten Informationen oder eine Haftung für Verluste oder Schäden, die aufgrund der Verwendung des gesamten vorliegenden Materials oder eines Teils desselben entstehen.

Die Informationen in dieser Unterlage reflektieren die zu dem Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlage vorherrschenden Bedingungen und unsere persönlichen Einschätzungen, die sich jeweils ändern können. Bei der Erstellung dieser Unterlage sind wir ohne gesonderte Überprüfung davon ausgegangen, dass die aus allgemein zugänglichen Quellen erhältlichen Informationen richtig und vollständig sind.

BF  real estate finance