



FiONTEX

THE INVESTMENT CATALYST

WHITE PAPER

STAND 6/2024



FiONTEX AG

DER FINANZKATALYSATOR FÜR INSTITUTIONELLE
UND PROFESSIONELLE INVESTOREN

Die Fiontex AG ist ein Investmenthaus und Fondsinitiator mit Sitz in Hamburg. Kerngeschäft ist der opportunistische An- und Verkauf von Immobilien-/Projekten in verschiedenen Asset-Klassen sowie Unternehmensbeteiligungen. Im geografischen Fokus stehen zunächst Investments in D, A, CH und NL.

Als Investment-Plattform strukturiert die FiONTEX AG einen regulierten Luxemburger Umbrella AIF (SCS SICAV-RAIF), der über hervorragende Expertisen und belastbare Track Records im Management verfügt. Der Start des Fonds mit sämtlichen Zulassungen für die EU und der Schweiz erfolgt in Q3/2024.



DER MARKT

Die globalen geopolitischen Spannungen haben durch den Krieg im Nahen Osten einen neuen Höhepunkt erreicht. Aber auch davor haben verschiedene Faktoren für einen massiven Impact auf die (Immobilien) - Märkte gesorgt:

- Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Lieferengpässe
- Die Inflation in der EU mit im Jahr 2022 teilweise über 10 %
- Der Leitzinserhöhung der EZB in 14 Monaten von 0 % - 4,5 %
- Die Erhöhung der Immobilien-Darlehenszinsen um mehr als 400 % innerhalb eines Jahres

Diese Faktoren, teilweise noch verstärkt durch nationale Aspekte, wie z.B. das Förderchaos bei der KfW in Deutschland und dem damit verbundenen Vertrauensverlust der Wirtschaft, haben zu zahlreichen Insolvenzen von teilweise milliarden-schweren Bauträgern und diversen weiteren Marktverwerfungen geführt. Das Transaktionsvolumen beträgt in fast allen Asset-Klassen nur noch einen Bruchteil des bisherigen Volumens.

Die Marktchance

Die gesunkenen Immobilienpreise bei gleichzeitig steigenden Mieten bieten zunehmend interessante Investment-Opportunitäten am Markt. Die FiONTEX AG strukturiert ihren Fonds genau zum richtigen Zeitpunkt. Sie hat keine Altlasten in Ihren Büchern, die zu teuer eingekauft worden sind, oder jetzt zu deutlich schlechteren Konditionen refinanziert werden müssen. Absehbar wird sich ein Boden in der Preisentwicklung bilden. Eine zentrale Frage wird sein, ob es für die Ankurbelung des Transaktionsgeschehens noch einen größeren Crash mit weiteren Insolvenzen und echten Notverkäufen benötigt, oder sich die Situation zeitnah stabilisieren wird.

Nicht auszuschließen ist es, dass die Markterholung schneller kommt, als mancher Akteur derzeit glauben will. Aufgrund der aktuellen Inflationsentwicklung hat die EZB damit begonnen die Leitzinsen zu senken.





Die FiONTEX AG

bietet institutionellen und professionellen Investoren in dem zurzeit herausfordernden Immobilien-Markt ganzheitliche, innovative und nachhaltige Lösungen. Unsere Investoren profitieren von einem breiten Portfolio interessanter und nachhaltiger Investitionsmöglichkeiten in unterschiedlichen Risiko- und Anlageklassen – gepaart mit der Kompetenz der Finanz- & Bauindustrie.

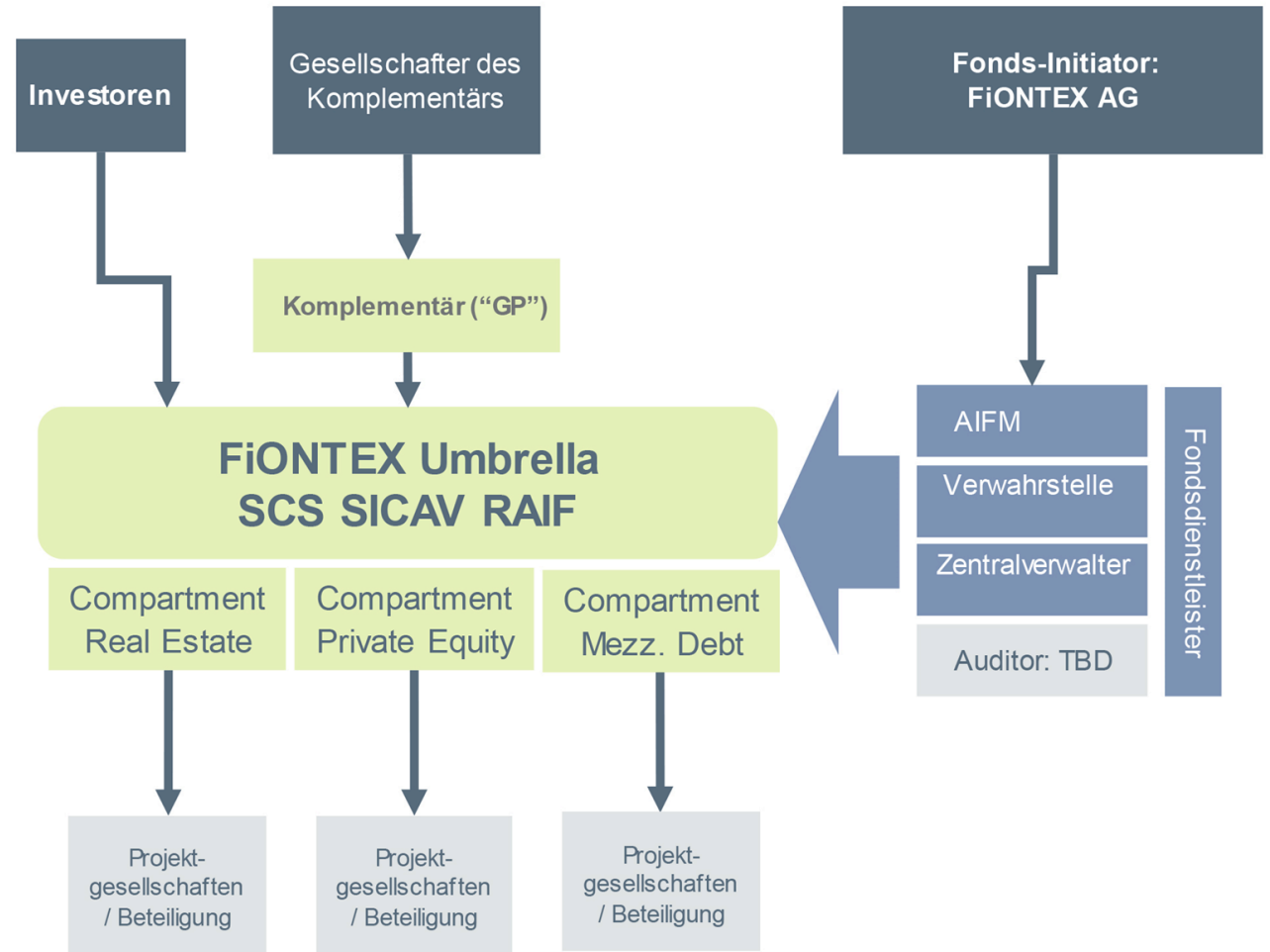
Mit einer zielorientierten ESG- und Nachhaltigkeitsstrategie erwirtschaftet die FiONTEX AG profitables und nachhaltiges Wachstum, das attraktive Renditen mit sozialen Werten nachhaltig verbindet. Der Fokus der FiONTEX AG liegt auf langfristigen, strategischen und operativen Partnerschaften.

Wir sind offen für weitere Investoren und schließen einen Börsengang (IPO) zu einem späteren Zeitpunkt nicht aus.

EINE STRUKTUR FÜR VIELE CHANCEN

Die FiONTEX AG strukturiert einen regulierten Luxemburgischen Umbrella AIF, der in der Gesellschaftsform eines SCS SICAV-RAIF gegründet wird und über hervorragende Expertisen und Track Records im Management verfügt.

Der Start des Fonds mit sämtlichen Zulassungen für die EU und der Schweiz ist für Q1 / 2024 geplant. Des Weiteren ist die Zulassung für UK und Asien perspektivisch angedacht.



INVESTMENTPOTENZIALE DER ASSET-KLASSEN

Leverage: max. 50 %

Zielperformance: > 6 % IRR
(nach Kosten)

Investitionsziel: EUR 500 Mio.
je Compartment



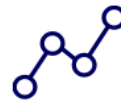
Investment-Fokus: Compartment Real-Estate



Laufzeit: 10 Jahre + 2 x 1 Jahr



Geografischer Fokus: D, A, CH und NL



Asset-Klasse: Zeichnung von Geschäftsanteilen der
Société en commandite simple (SCS) (Fonds-KG)



Fonds-Vehikel: SCS SICAV-RAIF



Investment Periode: 2 - 3 Jahre



ESG-Kriterien: Artikel 8 oder 9 OV-konform



DIE ANLAGESTRATEGIE DES FONDS

Der Fonds wird mit seinen verschiedenen Compartments (Teil-Fonds) opportunistisch in Immobilien-/Projekte in verschiedenen Asset-Klassen sowie Unternehmensbeteiligungen mit Schwerpunkt auf die DACH-Staaten investieren, mit einem konsequenten Fokus auf die Social Development Goals (SDG) & ESG-Richtlinien (Artikel 8 oder 9 OV-konform).

Das avisierte Investmentziel beträgt EUR 500 Mio. je Compartment in drei Jahren.

DIE COMPARTMENTS

Die anzukaufende Fondsstruktur verfügt über sämtliche Zulassungen (ohne bisherige Geschäftstätigkeit, wie bei einer Vorrats-GmbH) und hat bislang zwei gegründete Compartments:

Mezzanine Opportunity Fonds I:

Hochverzinsliche nachrangige Eigenkapital- und Mezzanine-Finanzierungen für ausgewählte ESG-konforme Immobilienprojekte sowie Projekte für erneuerbare Energien, wie z.B. Solar- und Windparks.

Green Tech Opportunity Fonds I:

Der Fokus liegt zurzeit auf Investments in nachhaltige Produktionen in den Segmenten Landwirtschaft und Industrie, wie z.B.: Produktionen der Controlled Environment Agriculture.

Die Investmentkriterien dieses Teilfonds werden so angepasst, dass auch mittel- und längerfristige Investments in Projekte für erneuerbare Energien zulässig sind.



Weitere Compartments können mit beliebigen Investments-Fokus gegründet werden - z.B.: Verschiedene Immobilienfonds in unterschiedlichen Asset-Klassen, oder ein Immobilienfonds, der keinen Fokus auf bestimmte Assetklassen hat, sondern als „Real Estate Opportunity Fonds“ den Fokus auf aktuelle Opportunitäten am Markt richtet, um zu attraktiven Konditionen einzukaufen und an der zukünftige Wertsteigerung zu partizipieren.

Es sind auch Compartments in den Asset-Klassen Private Equity und Unternehmensbeteiligungen geplant.

INVESTMENT-TARGET (Beispiel)

KfW 40NH „Community Campus“, Bochum

Der Gebäudekomplex „Community Campus“ in der Bochumer Universitätsstraße ist das größte Modul-Gebäude der EU. Der „Community Campus“ setzt sich aus zwei Gebäuden zusammen. Eines hat zehn Stockwerke, das andere zwölf. Die insgesamt 737 Mietwohnungen sind ausschließlich für Studenten. Der Gebäudekomplex ist in Modulbauweise errichtet. Die beiden Häuser werden dabei nicht Stein auf Stein gebaut, sondern ganze Zimmer kommen bereits vorgefertigt auf der Baustelle an und werden dort zusammengesteckt. Zum Gebäudekomplex gehören: Die Wohnungen sind möbliert, Highspeed-WLAN, hauseigener Concierge, ein Fitnessstudio, eine Tiefgarage, Leihfahrräder sowie eine Bibliothek.



INVESTMENT-TARGET (Beispiel)

Warum „Community Campus“, Bochum?

- Hochmodernes ESG-konformes Gebäudekonzept:
 - Modulare Bauweise mit 90% Vorfertigungsgrad
 - 50% weniger CO2 Emissionen
 - Bis zu 90% Materialnachnutzung
 - Artikel 8 (OV) konform
- 20 Jahre (indexierter) Mietvertrag mit etabliertem Betreiber
- Verschiedene Drittverwendungsmöglichkeiten
- Kein Baurisiko
- Hoher Anteil an KfW-Förderung
- Investoren-Rendite (nach Fonds-Kosten): > 7% p.a.



FiONTEX ALS SERVICE-KVG

Die FiONTEX AG ist zurzeit mit drei verschiedenen Interessenten im Gespräch, die eigene Compartments unter dem Dach der FiONTEX AG gründen wollen. Für die FiONTEX AG ein sehr interessanter Bereich, da die Gebühren-Einnahmen mit der Höhe des verwalteten Fondsvermögens steigen:

Artikel 9 (OV) Wohnimmobilien-Fonds

Der erfahrene Initiator hat eine Kooperation mit einem Modulbauunternehmen, dass Wohnimmobilien ohne Drittgewerke gemäß Artikel 9 (OV) bauen kann. Das erste Musterhaus wird in der Nähe von München in 2024 fertiggestellt.

Premium Anbieter für Wohnen im Alter

Das Unternehmen möchte seine Einrichtungen mit vorhandenen (englischen) Investoren in einem eigenen Fonds bündeln.



Bau und Betrieb innovativer Bürogebäude

Ein deutsches Bauunternehmen hat eine technische Gebäudeplattform entwickelt, die Energiebedarf, Kosteneffizienz, Raumklima etc. neu umsetzt. Jedes Gebäude ist gemäß der EU-Taxonomie klimaneutral und erfüllt die Vorgaben des CRREM-Dekarbonisierungspfad. Die ersten sieben Bürogebäude sind erfolgreich vermietet und wurden mit Investoren aus dem Family-Office-Bereich finanziert. Nun sucht das Unternehmen eine Struktur für die nächste Wachstumsphase.

Was uns auszeichnet

Unser Team steht für hanseatische Kaufmanns-Tradition mit Handschlag-Mentalität und Sinn für Realität. Unsere Investoren profitieren von:

- profunden Marktkenntnissen und der langjährigen Erfahrung unserer Investment Manager
- transparenten Prozessen
- einem hoch spezialisierten und aktiven Fonds- und Asset Management in all seinen Asset-Klassen
- Interessanten Compartments mit attraktiven Rendite- und Risikoprofilen
- strukturierten Due Diligence-Prozessen
- kurzen Entscheidungsprozessen dank schlanker Unternehmensstruktur
- zeitnahen Prüfungen und schneller Abschlüsse, auch großvolumiger Transaktionen

DAS OPERATIVE MANAGEMENT



Andreas Berneike Co-Founder, CEO

Der Wirtschaftsingenieur hat bereits vor über 25 Jahren Investmentfonds für die Global Partners AG aufgelegt, gemeinsam mit Ernst & Young (EY) M&A-Transaktionen begleitet und betreut seit über zwei Jahrzehnten Investoren bei ihren Immobilientransaktionen, sowie bei der Strukturierung der Passivseite der Bilanz mit Mezzanine- und Fremdkapital. Als Vorstand obliegt ihm die kaufmännische Leitung der FIONTEX AG.

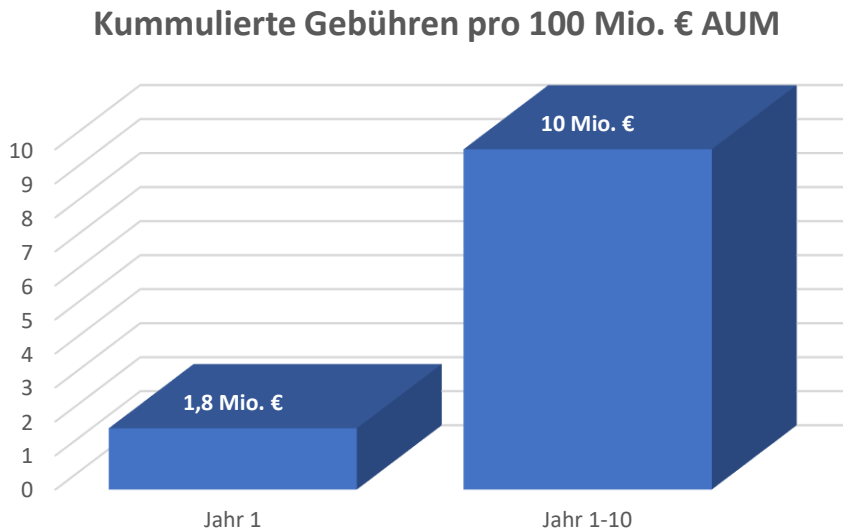


Thomas Henke, Co-Founder, CIO

Der Betriebswirt ist seit mehr als 25 Jahren in der internationalen Gesundheits-, Hotel- & Wohnungs-Immobilienwirtschaft aktiv. Er verfügt über herausragende Expertisen als Projektentwickler für Immobilien in der Pflege- & Gesundheitswirtschaft, Hotellerie, Erneuerbare Energien sowie im Bereich Fin-Tech, Prop-Tech, M&A, Finance (OpCo & PropCo) sowie PR & Öffentlichkeitsarbeit.

Geschäftsmodell

Die FiONTEX AG erzielt ihre Einnahmen durch Transaktions- und Verwaltungsgebühren von den jeweiligen Compartments auf der Grundlage des gesamten verwalteten Vermögens (AUM, Assets under Management). Hinzukommen Gebühren für die Vermittlung der Fremdkapital-Tranchen sowie erfolgsabhängige Gebühren (Performance Fees) und externe Beratungs-Honorare.



In Abhängigkeit des eingeworbenen Fonds-Volumens erreicht die FiONTEX AG im Best Case Szenario den Break Even Point schon im Jahr 2024. Bei Annahme eines Fonds-Vermögen von EUR 100 Mio. erwirtschaftet die FiONTEX AG ein EBITDA von EUR zwei Mio., die sich bei steigendem Fondsvermögen entsprechend erhöhen.

Diese Zahlen ergeben sich aus der Kalkulation eines Immobilien-Compartments. Bei anderen Compartments wie z.B.: Mezzanine-Kapital werden deutlich höhere Gebührensätze berechnet.

Investment-Angebot

Eine Luxemburgische Fonds-Struktur zu gründen, dauert bis zur Zulassung viele Monate und ist mit erheblichen Kosten verbunden. Die FiONTEX AG konnte sich für einen begrenzten Zeitraum eine zugelassene Fonds-Struktur zum Ankauf sichern.

Zur Finanzierung des Ankaufs der zugelassenen Fonds-Struktur sowie zur Ausfinanzierung der Startphase bis zum erfolgten Fundraising, bietet die FiONTEX AG einem Investor einen entsprechenden Anteil am Unternehmen und damit die Partizipation an der zukünftigen Geschäftsentwicklung. Der finale Kapitalbedarf ergibt sich aus dem Zeitpunkt des erfolgten Fundraising.



KONTAKT

Setzen Sie sich gerne mit uns
in Verbindung!

FiONTEX AG

Ballindamm 39

20095 Hamburg | Germany

+49 40 99999 3374

hello@fiontex.com

<https://fiontex.com>