

Secured Lending

Investment Insight | Ausgabe VII

In einer Serie von Fachartikeln thematisieren und präsentieren wir Investment Opportunitäten, welche aktiv als Bausteine in unseren Absolute Return Portfolios eingesetzt werden. Bislang haben wir die folgenden Themen vorgestellt: "Structured Credit", "Direct Lending" und Anlagen in "Indian Fixed Income". In unserer neuesten Ausgabe stellen wir das Thema "Secured Lending" vor.

Nach wie vor befinden wir uns in einem Umfeld historisch tiefer Zinsen. Die meisten traditionellen Anlageklassen sind zudem relativ hoch bewertet und somit anfällig für Kurskorrekturen. Dieses Umfeld stellt die internationale Anlegerschaft vor grosse Herausforderungen: Wie können die gewünschten Anlagerenditen mit einem überschaubaren Risiko erzielt werden?

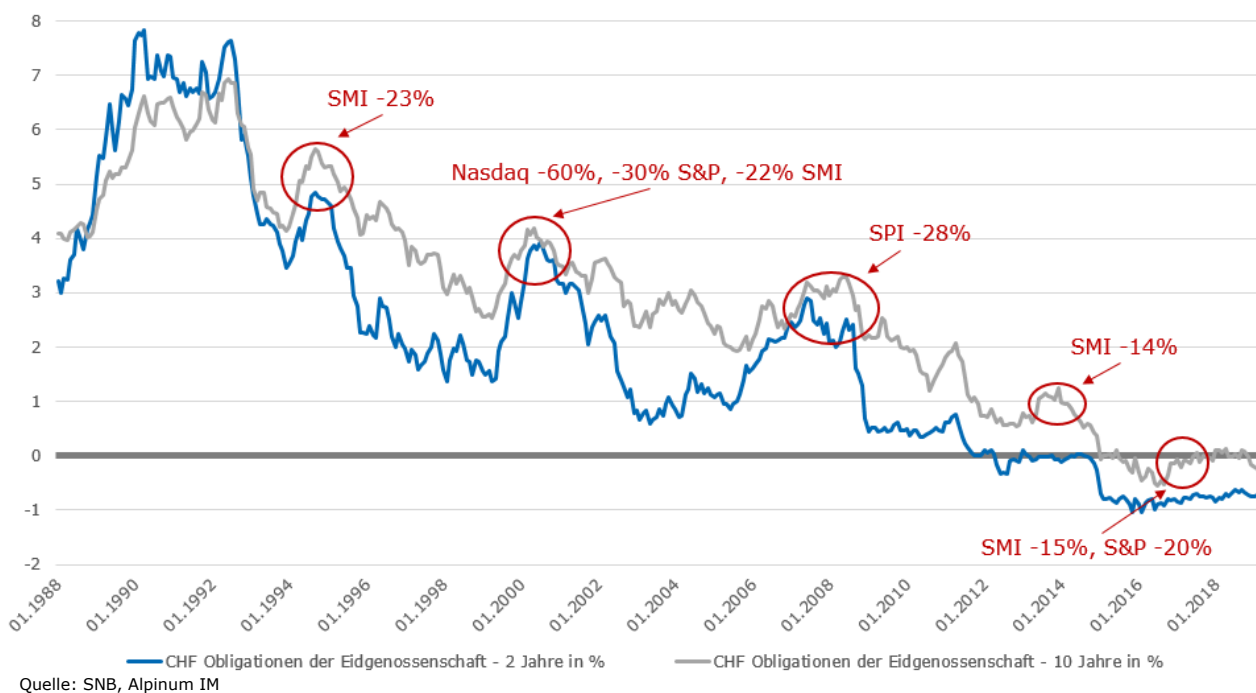
Eine Antwort auf diese Frage der raren Anlagemöglichkeiten haben wir im Bereich "Secured Lending" identifiziert. Bei dieser Strategie wird der Anspruch einer hohen Verzinsung mit einem sehr geringen Risiko eines Kapitalverlustes ideal kombiniert. Im folgenden soll aufgezeigt werden, wie wir seit Jahren gewinnbringend für unsere Kunden in diese attraktive Anlageklasse investieren.

Wie lassen sich in einem Umfeld tiefer oder negativer Zinsen «vernünftige» Renditen erzielen?

Die Obligationenmärkte haben über die vergangenen 30 Jahre von einem historisch starken Bullenmarkt profitiert, da sinkende Zinsen (siehe Grafik I) zu einem Anstieg der Obligationenpreise geführt haben. Nach dem letzten Zinsrutsch, welchen wir über die letzten Monate erlebt haben, hat die Frage «wie kann ich eine vernünftige Rendite erzielen» mehr denn je Gültigkeit.

Aufgrund des weit fortgeschrittenen Wirtschaftszyklus und der gegenwärtig nach wie vor expansiven Grundhaltung der wichtigsten Zentralbanken inklusive der Schweizerischen Nationalbank («SNB») gehen wir davon aus, dass das Zinsniveau kurz- bis mittelfristig sehr tief bleiben wird. Aufgrund verschiedener Faktoren wie z. B. der demographischen Entwicklung ist es zudem denkbar, dass die Zinsen im historischen Vergleich in den entwickelten Märkten auch über längere Zeit relativ tief bleiben werden. Aber selbst in einem derartigen Umfeld wird es «zyklische» Phasen steigender Zinsen geben, wie wir das soeben in den Jahren 2017/18 in den USA erlebt haben, was schliesslich zu erheblichen Korrekturen an den globalen Aktienmärkten führte. Anders ausgedrückt:

Grafik I: Zinsentwicklung Obligationen Schweizer Eidgenossenschaft seit 1988



Steigende Zinsen führen zu Kursverlusten bei Obligationen. Sollte das Zinsniveau erheblich ansteigen ist zudem mit Turbulenzen an den Aktienmärkten zu rechnen, wie dies Grafik I verdeutlicht.

Welche Anlagestrategien ermöglichen attraktive Renditen bei steigenden Zinsen?

Der Fokus der vorliegenden Ausgabe "Investment Insight" liegt auf kurzfristigen Hypothekar-Krediten. Wir sind überzeugt, dass diese Form der Kreditgewährung etliche Vorteile gegenüber dem allgemeinen Kreditmarkt vorweisen kann: 1) Es generiert ein hohes annualisiertes Einkommen von rund 8%. 2) Es bestehen äusserst umfangreiche Sicherheiten als Schutz (Immobilien mit Belehnungswerten unter 75%), was sich in sehr tiefen Ausfallraten widerspiegelt. 3) Die Laufzeit der Kredite ist mit ca. 6-24 Monaten und durchschnittlich ein Jahr kurz.

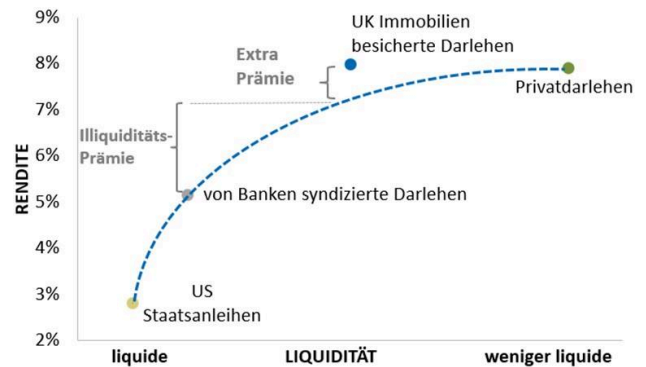
Aufgrund dieser Parameter kann diese Anlagestrategie den Investoren in einem relativ liquiden Format angeboten werden.

Eine Antwort auf die obige Frage hat Alpinum Investment Management («Alpinum») im Bereich von «Secured Lending» identifiziert. Während diese Anlageklasse eine grosse Anzahl von Anlagemöglichkeiten vermengt, sticht die folgende hervor, welche nicht nur attraktive Erträge generiert, sondern auch sehr risikoarm ist: Kurzfristige Darlehen, welche mit Immobilien besichert sind. In Grossbritannien hat sich seit der Finanzkrise ein privater Markt in der Grössenordnung von GBP 4.5 Mrd. etabliert, welcher aufgrund des Rückzugs der Banken entstanden ist. Warum? Die strengeren Anforderungen der Bankenaufsicht erfordern von den Banken eine massiv höhere Eigenkapital-Hinterlegung für Darlehen (oder Hypotheken), welche in irgendeiner Form nicht der «Norm» entsprechen. Hierbei genügt z. B. bei einer Neuerwerbung einer Immobilie ein kleiner Umbau oder eine Renovation durchführen zu wollen. Gekoppelt mit dem Anspruch der Kreditnehmer die Finanzierung innerhalb relativ kurzer Frist zu erhalten führt faktisch dazu, dass die Banken diesen Markt nicht mehr besetzen können und/oder wollen. Private Darlehensgeber springen noch so gerne in diese äusserst rentable «Bresche», welche nicht nur hohe Zielrenditen von GBP 7-8% p.a., respektive rund 5% p.a. in CHF abwerfen, sondern gleichzeitig auch ein sehr tiefes Ausfallrisiko aufweisen.

Disclaimer

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung an Dritte dar, in Wertpapiere zu investieren. Dieses Dokument ist nur für den vorgesehenen Empfänger bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Anhaltspunkt für die zukünftige Wertentwicklung und darf nicht wiederholt werden. Sie sollten bedenken, dass der Wert der Investitionen sowohl steigen als auch fallen kann und nicht garantiert ist. Weitere Informationen zu den Risiken finden Sie in Abschnitt 8 des Emissionsprospektes. Nichts in diesem Dokument stellt eine Finanz-, Rechts-, Steuer-, Anlage- oder sonstige Beratung dar, noch dürfen allein aufgrund dieses Dokuments Anlage- oder sonstige Entscheidungen getroffen werden. Jede Investitionsentscheidung sollte auf dem Emissionsprospekt, dem Jahresbericht und den Zeichnungsformularen etc. basieren. Obwohl die in diesem Dokument enthaltenen Informationen aus Quellen stammen, die als zuverlässig erachtet werden, wird keine Gewähr für ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit übernommen, und man sollte sich nicht auf sie als solche verlassen. Dieses Dokument darf nur an "professionelle Anleger" im Sinne des KAG ausgegeben, verbreitet oder verteilt werden. Wenn Sie Fragen zu diesem Dokument haben, wenden Sie sich bitte an Ihre Alpinum Investment Management AG für weitere Informationen. Das Dokument ist nicht bestimmt und darf keiner Person in einer Rechtsordnung zur Verfügung gestellt werden, die gesetzlich verboten ist, auf solche Informationen zuzugreifen. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen richten sich ausschließlich an qualifizierte Anleger, die keine "US-Personen" im Sinne der Regulation S des US Securities Act von 1933 sind. Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika geschickt oder gebracht oder an eine US-Person geliefert werden.

Grafik II: Attraktive Zinsen in «Secured Lending» bei gleichzeitig tiefem Risiko



Quelle: Alpinum IM

Grafik II verdeutlicht das attraktive Rendite-/Risikoprofil der Strategie mit ihrer Zusatzrendite. Die Extra-Prämie ist einerseits auf die beschränkte Marktkapazität und andererseits auf die bei der Kreditvergabe erforderlichen Spezialisten-Kenntnisse zurückzuführen. So liegt der Schlüssel zum Erfolg in der effektiven Portfolio-Umsetzung, welche zwingend einen rigiden Kreditvergabe-Prozess vorsehen muss. Dieser führte über die vergangenen Jahre in unserer Portfolio-Lösung zu einer sehr tiefen Ausfall-Quote von weniger als 0.1% p.a. Zudem ist das Portfolio-Beispiel breit diversifiziert (>200 Darlehen), hat eine kurze durchschnittliche Laufzeit von 12 Monaten sowie einen tiefen Belehnungswert von nur 65%.

Die Alpinum Investment Management AG ist ein auf Kredit- und alternative Anlagelösungen spezialisierter Schweizer Vermögensverwalter mit FINMA-Lizenz. Alpinum verwaltet Vermögen von rund CHF 1.5 Mrd und bietet massgeschneiderte Portfolios und Fondslösungen an. Weitere Informationen erhalten Sie unter www.alpinumim.com.

Alpinum Investment Management AG
Talstrasse 82
CH-8001 Zurich
Tel: +41 43 888 79 33
Fax: +41 43 888 79 31
www.alpinumim.com