

Pantebrevsfond trækker investeringer for 150 millioner

Morten Damgaard er en af de investorer, som har smidt penge i en pantebrevsfond. "Vi er de nye drenge i klassen," siger fondens udviklingsdirektør

Af Mads Nicolai Andersen

Da Morten Damgaard først hørte om muligheden for at investere i pantebreve, var han skeptisk. Han havde som så mange andre hørt skrækhistorier om pantebrevskaruseller, der kørte af sporet, da



finanskrisen ramte Danmark for ti år siden.

"Hvis du havde ringet og spurgt mig for et halvt år siden, ville jeg nok have sagt, at jeg ikke troede, der var et marked for pantebreve," siger Morten Damgaard.

Ikke desto mindre investerede han i efteråret et syvcifret beløb i en fond, **Reel Invest**, som består af 165 pantebreve.

"Jeg blev ret betaget og imponeret over, hvad de her relativt unge mennesker har bedrevet med det her projekt, og jeg spurgte selvfølgelig også ind til det i ejendomsbranchen. Med risiko for at jeg er fuldstændig blind og dum, så sidder jeg med en høj grad af tillid," siger Morten Damgaard, som er bestyrelsesformand i en virksomhed, der sælger kontorprodukter. Han har både

aktier, obligationer, fast ejendom og alternative investeringer i porteføljen og betragter sig selv som en erfaren investor i forhold til gennemsnitsdanskeren.

De nye drenge i klassen

Reel Invest er startet i 2015 af **Udenombanken**, der formidler pantebrevslån som et alternativ til de personer, der har fået afslag i enten en bank eller et realkreditinstitut. En del af pantebrevene har de samlet i en portefølje, og for et minimumbeløb på 750.000 kr. kan man så investere i fonden. Der er lige nu investeret 154 mio. kr. i Reel Invest af 58 investorer. I 2017 alene blev der investeret 90 mio. kr.

"Det, der måske er kendetegnende for det gamle pantebrevsmarked, er, at det har været lidt et gråt marked, hvor det gjaldt om at få kunden til at skrive

90

mio. kr. er der blevet investeret i pantebrevsfonden Reel Invest i løbet af 2017.

under på et eller andet papir, uden at de rigtig vidste, hvad det var, og tilsvarende med investorerne. Og det gik jo helt galt omkring finanskrisen," siger udviklingsdirektør i Udenombanken, **Søren Scheibye**.

Handel med pantebreve har tidligere været meget udbredt, men tilliden til markedet fik et ordentligt hak i tuden, da boligmarkedet krakkede for ti år siden. Det kom frem, at et netværk af spekulanter havde handlet ejendomme op i kunstigt høje priser, finansieret købene med pantebreve og belånt dem i banken eller solgt dem videre til privatinvestorer. Da luften gik ud af boligboblen, stod banker og privatpersoner med pantebreve uden reel værdi.

"Vi er lidt de nye drenge i klassen i den her branche. Vi går til tingene på

Det er stort nok til, at det er vigtigt for mig, men omvendt betyder det ikke, at hvis jeg har fejlvurderet det, at jeg så må gå fra hus og hjem.

” Morten Damgaard, Investor i Reel Invest

en anden måde, end vi har oplevet, de traditionelle gamle pantebrevsselskaber har gjort. Vi går rigtig meget op i IT og i at lave transparente ting, hvor man kan se alle omkostninger og lån. Vi lægger alle kort på bordet," siger Søren Scheibye med henvisning til, at Reel Invest har en investorplatform, hvor investorerne hele tiden kan gå ind og følge pantebrevene, der er i porteføljen.

Jens Lunde, lektor emeritus i boligøkonomi fra CBS, siger, at man skal være meget opmærksom, når man investerer i pantebreve, da det ifølge ham er særlig risikofyldt.

"Det er jo et sted, hvor der kan laves mange numre. Det kræver altså, at man har stor tillid til dem, der er låntagere, og til dem, der har solgt de her pantebreve," siger han og understreger, at han udtaler sig generelt om pantebrevsmarkedet og ikke om den konkrete investeringsform, som Reel Invest har.

Søren Scheibye siger, at han ikke mener, deres produkt er mere risikofyldt end alle mulige andre investeringer. Han siger, at Reel Invest og Udenombanken adskiller sig fra det pantebrevsmarked, der var op til finanskrisen, fordi pantebrevene er førsteprioritetslån – altså den del af lånet, der bliver dækket først, hvis noget går galt. Op til finanskrisen havde spekulanterne for det meste mindre prioriterede lån.

Han understreger også, at de ikke yder lån til folk med dårlig økonomi, og at de besigtiger alle ejendomme, inden lånet bliver ydet.

"Den underliggende sikkerhed er næ-

sten ligeså god som en realkreditobligation. Jeg siger næsten, fordi der er en eller anden form for risikofaktor, der har gjort, at realkreditinstitutterne har sagt nej, men de investorer, vi snakker med, mener, at den risikopræmie, de får, er rigtig fornuftig," siger Søren Scheibye og fortæller, at Reel Invest har givet et afkast på omkring 7 pct. i 2017, mens det var lidt mindre i 2015 og 2016. Han fortæller, at interessen fra investorer er stigende.

Mere risikofyldt

Johnny Madsen, investeringschef og partner i **Dansk Formue- og Investeringspleje**, synes det er fint, at der kommer nogle, som udfylder et hul i markedet, men siger, at man skal være påpasselig med at sammenligne produktet med realkreditobligationer, da det er noget mere risikofyldt.

"Man skal være opmærksom på, at det er unoterede aktier, så man kan ikke bare lige komme af med dem, ligesom man kan med realkreditobligationer. Pantebreve er illikvide aktiver, så hvis der er mange, der vil ud på et tidspunkt, kan det blive et problem," siger han, og nævner, at det bl.a. kan blive svært at komme ud af investeringen, hvis der kommer en krise på ejendomsmarkedet.

"Derudover skal man som investor være opmærksom på, at det i høj grad er selskabets evne til at yde de rigtige lån til de rigtige folk, der er afgørende. De budgetterer med en tabsprocent på 0,5 pct., og det er helt afgørende, at den ikke bliver væsentligt højere," siger han.

Ingen guldgrube

Morten Damgaard forventer ikke, at pantebrevsinvesteringen er den store guldgrube, og den udgør derfor også en relativt lille del af hans samlede investeringer.

"Det er stort nok til, at det er vigtigt for mig, men omvendt betyder det ikke, at jeg må gå fra hus og hjem, hvis jeg har fejlvurderet menneskene bag og markedet. Jeg forventer et stabilt afkast på 7-8 pct. om året, men jeg forventer ikke, at det kommer til at ligge synderligt over det," siger han.

mnan@borsen.dk



Privatinvestor Morten Damgaard investere et sekscifret beløb i

FAKTA

Udenombanken og Reel Invest

UDENOMBANKEN FORMIDLER BOLIGLÅN mellem folk, der ikke kan få lån i banker og realkreditinstitutter, og investorer.

SOM SIKKERHED FOR lånene bliver der taget pant i ejendommene og udstedt pantebreve.

EN DEL AF disse pantebreve bliver udvalgt og lagt over i en fond, **Reel Invest**, hvor man for minimum 750.000 kr. kan investere.

REEL INVEST HAVDE sidste år et afkast på knap 7 pct.

mnan



gaard, der er fotograferet ved sit hjem i Klampenborg, undersøgte pantebrevsmarkedet med sund skepsis og endte med at pantebreve. Foto: Steven Achiam

Dansk Pantebrevsforening: Marked på 700-800 mio om året

Af Mads Nicolai Andersen

Selvom pantebrevsmarkedet led et alvorligt knæk efter finanskrisen, så er det stadig et marked af betydelig størrelse. Det vurderer i hvert fald **Søren Zak**, formand for **Dansk Pantebrevsforening**, som er en brancheforening for pantebrevshandlere. Han anslår, at der bliver udstedt pantebreve for 700-800 mio. kr. om året.

“Efter finanskrisen var markedet totalt dybfrossent. Op til finanskrisen var der de her pantebrevskarruseller, og det er jo klart, at det var noget, som havde en konsekvens for visse pengeinstitutter, hvor nogle gik ned og hjem. Det marked findes slet ikke mere. Det er helt væk. Det er et ganske andet og ordentligt reguleret marked, vi har i dag,” siger Søren Zak.

Børsen har tidligere skrevet historier om, at en gammel kending fra finanskrisen, **René Müller**, er i gang med pantebrevshandel igen. Søren Zak tager kraftigt afstand fra den type af pantebrevshandel, som blev beskrevet i Børsen, og siger, at René Müller blev ekskluderet af Dansk Pantebrevsforening efter finanskrisen, og de nævnte medlemmer ikke er medlemmer af foreningen. Desuden skal man i dag være godkendt af **Finanstilsynet** for at handle med pantebreve.

Anderledes marked

Søren Zak forstår godt, at pantebreve klinger negativt hos nogle set i lyset af finanskrisen, men siger, at man ikke kan sammen-

Op til finanskrisen var der de her pantebrevskarruseller, og det var noget, som havde en konsekvens for pengeinstitutterne, hvor nogle gik ned og hjem. Det marked er væk

Søren Zak,
formand i Dansk Pantebrevsforening

ligne markedet i dag med markedet op til finanskrisen. I dag er de fleste pantebrevslån nemlig på hele beløbet, mens det op til finanskrisen primært var de yderste og mest risikable dele af lånene. Han siger, at pantebrevslån i dag er et alternativ til bankernes og realkreditinstitutternes ofte lidt firkantede kreditpolitik for udlån.

“Et eksempel på lånerne kan være to unge mennesker, som bor i det, man vil kalde Udkantsdanmark. De har begge arbejde og sparet lidt op, og de vil gerne købe et hus. De kan ikke få normal finansiering på grund af husets placering, og huset er måske også så billigt, at der er for lidt indtjening i det for kreditforeningerne. Man kan jo ikke sige, at der er noget odiøst i sådan et tilfælde,” siger han.

Søren Scheibye, udviklingsdirektør i **Udenombanken**, som formidler pantebrevslån og står bag investeringsfonden, **Reel Invest**, siger også, at de helst undgår at bruge ordet pantebrev, i beskrivelsen af, hvad de laver, men kalder det “alternative boliglån eller alternativ ejendomsfinansiering”.

“Vi har sagt, at det nok ikke er os, der skal genrejse ordet pantebrev,” siger Søren Scheibye og fortsætter:

“Vi har valgt at gribe det an på en anden måde og gå uden om det ord. For det er et rigtig godt produkt, og der er ingen grund til, at det skal ødelægges af noget historik omkring et ord, når man alligevel ikke kan sammenligne de produkter, vi har med de ting der netop gik rigtig galt, og som derfor gør, at ordet pantebrev klinger dårligt. Vi yder et boliglån, når kunden kommer til os, fordi realkreditinstituttet eksempelvis ikke låner ud i det område, hvor kunden kommer fra. Det synes vi er urimeligt, og så hjælper vi.”