

Private Placement

ALTERNATIVES IMMOBILIENINVESTMENT IN MEHREREN EXKLUSIVEN VARIANTEN

Die Investitionsstruktur verbindet Eigenschaften von Immobilien- und Unternehmensanleihen in einem exklusiven Investment

ECKDATEN

(Beispiel-Angebote unterschiedlicher Emittentinnen)

Laufzeit	Zins (endfällig)	Zahlungsintervall	Mindest-Zeichnung	Agio
ca. 2,75 Jahre (geplantes Laufzeitende 30.09.2027)	8,00% p.a.	endfällig	10.000 €	3%
ca. 3,25 Jahre (geplantes Laufzeitende 31.03.2028)	8,30% p.a.	endfällig	20.000 €	3%
ca. 3,75 Jahre (geplantes Laufzeitende 30.09.2028)	8,60% p.a.	endfällig	30.000 €	3%
ca. 4,50 Jahre (geplantes Laufzeitende 30.06.2029)	9,00% p.a.	endfällig	100.000 €	3%

Die Emittentinnen bieten jeweils eine Serie (20 Anteile) von nachrangigen Namensschuldverschreibungen an, die jeweils unterschiedliche Laufzeiten, Verzinsungen und Mindestanlagebeträge aufweisen. Pro Emittentin werden jeweils nicht mehr als 20 Anteile dieser Namensschuldverschreibung angeboten, daher können jeweils maximal 20 Anleger nachrangige Namensschuldverschreibungen einer Emittentin erwerben.

Bei den angegebenen Laufzeiten handelt es sich um die Grundlaufzeit der jeweiligen Serie der nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Die Grundlaufzeit kann bei jeder Serie einmal oder mehrmals um maximal zwölf Monate durch die jeweilige Emittentin verlängert werden. Die Rückzahlung erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen.

INVESTITIONSZWECK

- Der Emissionserlös wird an die Konzernmutter Monvest Immobilien GmbH per Darlehen ausgegeben und mittelbar über die Monvest Immobilien GmbH insbesondere für die Investition in bestehende Projekte, für den Ankauf neuer Projekte, sowie für Akquisitions- und Projektentwicklungsdienstleistungen verwendet
- Die Investitionskriterien bestimmen, dass die Emissionserlöse durch die Monvest Immobilien GmbH vorwiegend in wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien in der Metropolregion München bzw. in ausgewählten Städten Bayerns mit mind. 25.000 Einwohnern investiert werden

Hinweis

Der Erwerb der angebotenen Vermögensanlagen ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

VORTEILE DER INVESTITIONSSTRUKTUR

- Jeweils maximal 20 Anteile pro Emittentin
- Attraktiver endfälliger Zins
- Hohe Flexibilität für Zeichner: Unterschiedliche Zeichnungsbeträge pro Emittentin bei verschiedenen Laufzeiten sowie variierenden Zinssätzen

BESONDERE MERKMALE

- Nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)
- Emissionserlös wird per Darlehen an die Muttergesellschaft der Monvest Gruppe vergeben
- Die aktuellen Immobilienprojekte der Monvest Immobilien GmbH verfügen über ca. 15 Millionen Euro Eigenkapital (inkl. eigenkapitalähnlicher Mittel)
- Die aktuellen Projekte befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium und bieten attraktive Wohnungsbauinvestitionen. Alle aktuellen Projekte befinden sich im direkten Großraum Münchens: zwei Neubauprojekte sind bereits im Bau, eines in der Planungsphase sowie ein Bestandsobjekt
- Die aktuellen Projekte in der baulichen Umsetzung (Projekt Ismaning und erster Bauabschnitt in Aschheim) sind bis zur Fertigstellung komplett durchfinanziert durch eine Kombination aus Fremdkapital und Eigenkapital der Monvest Muttergesellschaft
- Genehmigungsrisiko der aktuellen Projekte ist durch bestehende Baugenehmigungen und Bauvorbescheide reduziert
- Monvest ist ein erfahrener Immobilien Projektentwickler mit ausgeprägtem Track Record und einer Vielzahl von erfolgreich abgeschlossenen Projekten mit überdurchschnittlichen Projektmargen

DURCH DARLEHENSVERGABE AN DEN MUTTERKONZERN UMFASST DIE HAFTUNGSMASSE SÄMTLICHE MONVEST-PROJEKTE

- Die Monvest Immobilien GmbH ist selbst Darlehensnehmerin der Emittentinnen; sie haftet für die Zinsen und die Rückzahlung des Darlehens mit allen ihren Vermögenswerten, insbesondere ihrem bestehenden Eigenkapital, zukünftigen Projektgewinnen und der kompletten bestehenden und zukünftigen Projektpipeline
- Investitionsstruktur ähnlich einer Unternehmensanleihe ermöglicht es, den dringend erforderlichen Wohnraum im Großraum München bzw. Bayerns zu schaffen

WARUM GENAU JETZT INVESTIEREN?

Rückläufige Preise bei Neuankäufen = attraktiver Zeitpunkt zum Einkauf neuer Projekte

Ausbleibende Bautätigkeit und Aufträge für Firmen = leicht sinkende Baukosten erwartet

Zinsen mittelfristig leicht sinkend erwartet = möglicherweise günstigere Immobiliendarlehen für Käufer und damit bessere Vertriebschancen prognostiziert

Nur wenig handlungsfähige Akteure = Banken fordern höheren Eigenkapitaleinsatz für Neufinanzierungen, somit können nur kapitalstarke Akteure neue Projekte kaufen und umsetzen

Nur wenig handlungsfähige Akteure = wenig Wettbewerb im Ankauf

Wohnungsnot durch weniger Neubauaktivitäten wird sich weiter verschärfen = mittelfristig steigende Mieten erwartet

66

Dank unserer professionellen Infrastruktur sowie unseren exzellenten Marktzugängen sind wir bestens positioniert, uns in den nächsten Monaten qualitativ hochwertige, neue Projekte zu sichern.

STEFAN HILDEBRANDT
Geschäftsführender
Gesellschafter | CEO

ÜBER MONVEST

- Gründung 2016 als Capital H Immobilien GmbH
- Gründung der Monvest Immobilien GmbH in 2020, um das Geschäftsmodell weiter auszubauen
- Monvest Senior-Management mit jahrzehntelanger Erfahrung im Wohnimmobilienmarkt sowie dreimaligem Unternehmensgründer als CEO, unterstützt von 15 Mitarbeitern
- Erfahrener, langjährig gleichbesetzter Beirat: Bestehend aus zwei Immobilienprofis, einem Finanzprofi sowie einem Unternehmensgründer, die das Management bei der strategischen Ausrichtung bzw. bei der Projektauswahl aktiv unterstützen und beraten

KONZERN LEISTUNGSBILANZ - MIT ZAHLEN UND DATEN ÜBERZEUGEN

CAPITAL H IMMOBILIEN GMBH UND MONVEST IMMOBILIEN GMBH

Durchschnittliche Eigenkapitalquote der letzten 4 Jahre im Konzern	34,5%
Realisierte Umsatzerlöse (der abgeschlossenen Projekte) (T€)	163.711
Beteiligungsergebnis (Gewinn der abgeschlossenen Projekte nach Gewerbesteuer) (T€)	36.715
Durchschnittliche Projektmarge abgeschlossener Projekte nach Steuern	28,9%
Anzahl abgeschlossener Projekte	10
Anzahl laufender Projekte	5
Bearbeitete Grundstücksfläche (qm)	109.868
Projektierte/realisierte Wohn-/Nutzfläche (qm)	33.005

MANAGEMENT



Stefan Hildebrandt

GESCHÄFTSFÜHRENDER
GESELLSCHAFTER | CEO

BA, Columbia University
MBA, Stanford Graduate School
of Business



Johannes Altmayr

GESCHÄFTSFÜHRER
TRANSAKTIONEN

Dipl.-Bauingenieur
(ehem. NL-Leitung CG Gruppe AG;
GF PATRIZIA Residential)



Henrik Stratz

GESCHÄFTSFÜHRER
FINANZEN

Dipl.-Bauingenieur
Dipl.-Wirtschaftsingenieur
(ehem. CFO ISARIA Wohnbau AG)



Sebastian Janovsky

BEREICHSLEITER
TECHNIK

Dipl.-Bauingenieur
(ehem. Senior Technischer
Projektleiter Terrafinanz Wohnbau)



Benedikt Hildebrandt

GESCHÄFTSFÜHRENDER
GESELLSCHAFTER | COO

Bachelor of Engineering
Master of Science

AKTUELLE PROJEKTE

LIVING PARK ASCHHEIM

WOHNEINHEITEN
141

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
I. BAUABSCHNITT
SOMMER 2025
II. BAUABSCHNITT
2027

PROJEKTSTATUS
IM BAU



IPULS ISMANING

WOHNEINHEITEN
41

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
12/2024

PROJEKTSTATUS
IM BAU



MAXIMUM MÜNCHEN

WOHNEINHEITEN
25

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
2027

PROJEKTSTATUS
PROJEKTIERUNG



MÜLLER 10 MÜNCHEN

WOHNEINHEITEN
6

FERTIGES
BESTANDSGEBÄUDE

PROJEKTSTATUS
VERMIETET



Prognostizierte Umsätze aus laufenden Projekten (T€)

174.966

DER MARKT

Insbesondere in deutschen Metropolregionen wird dringend neuer, zusätzlicher Wohnraum benötigt. Die Stadt München und der Münchner Landkreis zeichnen sich durch eine einzigartige Kombination aus sehr attraktiven Arbeitgebern (7 Dax Konzerne), starkem Zuzug sowie hohem Freizeitwert durch die Nähe zu Alpen und umliegenden Seen aus. Die Kaufkraft in diesen Bereichen liegt unter den Top 5 von Deutschlands wirtschaftsstärksten Regionen (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg).

Durch die jüngsten Marktverwerfungen wurden einerseits deutlich weniger Projekte initiiert, viele geplante Neubauvorhaben storniert oder zeitlich nach hinten verschoben. Das bestehende Angebotsdefizit wird sich in den kommenden Jahren somit weiter vergrößern. Andererseits sind in den vergangenen Monaten die Einstiegspreise durch die gestiegenen Zinsen und dadurch langsameren Verkaufsgeschwindigkeiten deutlich gesunken. Dies eröffnet gut kapitalisierten Akteuren viele interessante Investitionsmöglichkeiten bei attraktivem Chance-Risiko-Profil.

Die jeweiligen Emittentinnen stellen das Emissionskapital der Monvest Immobilien GmbH per Darlehen zur Verfügung, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Monvest selbst, mit ihren vier laufenden Projekten, zeichnet sich durch eine erfolgversprechende Kombination aus erfahrenen, langjährig zusammenarbeitenden Mitarbeitern, eingespielten Prozessen und Abläufen, attraktiven Projekten sowie einer soliden Eigenkapitalbasis aus.

MAXIMALES RISIKO

Das maximale Risiko für die Anleger ist der Verlust des eingesetzten Kapitals. Bitte beachten Sie hierzu die detaillierten Ausführungen im jeweiligen Investitionsmemorandum.

ALLGEMEINE PROGNOSE- UND MARKTRISIKEN

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Investitionsmemorandums und diese Werbemittels stand noch nicht fest, wie die Monvest Immobilien GmbH die ihr von den Emittentinnen gewährten Darlehen verwenden wird. Hieraus ergeben sich insbesondere Planungsunsicherheiten (Blindpoolrisiko). Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Immobilienmärkte nicht wie von den Emittentinnen bzw. der Monvest Immobilien GmbH prognostiziert entwickeln, so dass entweder nicht die prognostizierten Mieteinnahmen erzielt werden können oder dass nicht die prognostizierten Veräußerungserlöse realisiert werden können. Durch negative Marktentwicklungen können die Rückflüsse aus den Investitionen der Emittentinnen in die Monvest Immobilien GmbH geringer als prognostiziert sein oder sogar ganz ausfallen, so dass die Emittentinnen die Ansprüche aus den nachrangigen Namensschuldverschreibungen nicht oder nur teilweise erfüllen können.

RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT PROJEKTENTWICKLUNGEN

Es besteht das Risiko, dass sich die Fertigstellung der Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Dies kann zu höheren Baukosten und Schadensersatzansprüchen gegen die Projektgesellschaften sowie zu Haftungsrisiken führen. Dadurch können die Rückflüsse aus den Investitionen der Emittentinnen in die Monvest Immobilien GmbH geringer als prognostiziert sein oder sogar ganz ausfallen, so dass die Emittentinnen die Ansprüche aus den nachrangigen Namensschuldverschreibungen nicht oder nur teilweise erfüllen können.

RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFNAHME VON FREMDKAPITAL

Zur Finanzierung der Immobilienprojekte und Bestandsimmobilien setzt die Monvest Immobilien GmbH regelmäßig neben ihrem Eigenkapital auch Fremdkapital ein. Wenn Rückflüsse aus den Immobilien geringer als prognostiziert sind, besteht das Risiko, dass nach der Rückführung der Fremdfinanzierungen das eingesetzte Eigenkapital ganz oder teilweise aufgezehrt ist. Dadurch wird die Fähigkeit der Monvest Immobilien GmbH zur Erfüllung der Ansprüche der Emittentinnen beeinträchtigt, so dass die Emittentinnen ihrerseits die Ansprüche aus den nachrangigen Namensschuldverschreibungen nicht oder nur teilweise erfüllen können.

RISIKO AUS DER NACHRANGABREDE

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Die Ansprüche der Anleger, insbesondere auf Zinsen und auf Rückzahlung, sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen aus diesen Namensschuldverschreibungen im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentinnen, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher vorrangig befriedigt werden, zurück.

Warnhinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Allgemeine Hinweise zu diesem Werbemittel: Das vorliegende Informationsblatt ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Es stellt weder eine Anlageberatung dar, noch ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb. Es soll lediglich einen ersten Überblick über das Investitionsangebot der Emittentinnen geben. Dieses Informationsblatt kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Ferner kann sie nicht als Grundlage für Investitionsentscheidungen herangezogen werden. Anlageentscheidungen bedürfen der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse des Anlegers und sollten erst nach entsprechender fachkundiger Aufklärung und Beratung erfolgen. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Soweit dieses Informationsblatt zukunftsgerichtete Aussagen enthält, beruhen diese auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen, welche jeweils Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintritts unterliegen und folglich in ihrer Verwirklichung nicht garantiert sind. Die tatsächliche Entwicklung des Anlageprodukts ist abhängig davon, wie sich der Markt entwickelt und wie lange das Anlageprodukt gehalten wird. Das vorliegende Informationsblatt ist urheberrechtlich geschützt. Betreffend der Angebote der vier selbständigen nachrangigen Namensschuldverschreibungen wird auf die jeweiligen Investmentmemoranda verwiesen. Die Investmentmemoranda enthalten detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Investition.

Stand dieses Informationsblatts: Juli 2024