

PRIVATE PLACEMENT

ALTERNATIVES
IMMOBILIENINVESTMENT
MIT MONATLICHEN
ZINSZAHLUNGEN

AUF DEN PUNKT GEBAUT.
STAND NOVEMBER 2024

monvest^o

MONVEST
NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNG 3
GMBH & CO. KG

66

Die Erlöse der Namensschuldverschreibung werden für die Umsetzung unseres Neubauprojektes in der Münchner Zeppelinstraße verwendet. In zentraler Münchner Lage werden hier attraktive Eigentumswohnungen mit Blick auf die Isar und das Deutsche Museum erstellt.

STEFAN HILDEBRANDT
Geschäftsführender
Gesellschafter | CEO

Private Placement

Alternatives Immobilieninvestment mit monatlichen Zinszahlungen

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

ECKDATEN

Laufzeit	Zins	Zahlungsintervall	Mindestzeichnung	Agio
ca. 3 Jahre	8,90 % p.a.	monatlich	100.000 €	3 %

Geplantes Laufzeitende 31.12.2027

Die Emittentin Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG bietet eine nachrangige Namensschuldverschreibung mit maximal 20 Anteilen an. Bei der angegebenen Laufzeit handelt es sich um die Grundlaufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibung. Die Grundlaufzeit kann einmal oder mehrmals um maximal 12 Monate durch die Emittentin verlängert werden. Die Rückzahlung des emittierten Zeichnungsbetrages erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen.

INVESTITIONSZWECK

Der Emissionserlös wird an die Projektgesellschaft Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG per nachrangigem Darlehen ausgegeben und zur Entwicklung des Projektes in der Zeppelinstraße in München verwendet. Die Muttergesellschaft der Projektgesellschaft Monvest Immobilien GmbH bürgt für die laufenden Zinszahlungen sowie die Rückführung des emittierten Kapitals.

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

- Maximal 20 Anteile
- Attraktiver Zins mit monatlichen Zinszahlungen
- Projektbezogene Investition mit Bürgschaft der Muttergesellschaft (Monvest Immobilien GmbH)

BESONDERE MERKMALE

- Nachrangige Namensschuldverschreibung mit einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)
- Emissionserlös wird per nachrangigem Darlehen an die Projektgesellschaft Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG vergeben und durch eine Bürgschaft der Muttergesellschaft Monvest Immobilien GmbH abgesichert
- Aktuelle Kommanditeinlagen der Monvest Immobilien GmbH in die jeweiligen Projektgesellschaften betragen über ca. 13,0 Millionen Euro Eigenkapital (inkl. eigenkapitalähnlicher Mittel)
- Genehmigungsrisiko des Projektes ist durch den positiven Bauvorbescheid für Abriss und Neubau reduziert
- Das Projekt befindet sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium.
- Monvest ist ein erfahrener Immobilien Projektentwickler mit ausgeprägtem Track Record und einer Vielzahl von erfolgreich abgeschlossenen Projekten mit überdurchschnittlichen Projektmargen

Durch die Bürgschaft der Monvest Immobilien GmbH gegenüber der Zeppelinstraße Projektgesellschaft umfasst die Haftungsmasse sämtliche Monvest Projekte

- Monvest Immobilien GmbH gibt eine Bürgschaft über die laufenden Zinszahlungen und das emittierte Kapital
- Unternehmensanleihe sichert den dringend erforderlichen Wohnraum in München

WARUM GENAU JETZT INVESTIEREN?



66 Dank unserer professionellen Infrastruktur und unserer eingespielten Prozesse und Abläufe sind wir sehr gut aufgestellt, ein erfolgreiches Projekt in der Zeppelinstraße umzusetzen.

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 den Eigentümern zweier namhafter Immobilienunternehmen, einem erfahrenen Finanzexperten sowie einem Unternehmensgründer, der das Management bei der strategischen Ausrichtung bzw. bei der Projektauswahl aktiv unterstützt und berät

KONZERN LEISTUNGSBILANZ - MIT ZAHLEN UND DATEN ÜBERZEUGEN

CAPITAL H IMMOBILIEN GMBH & MONVEST IMMOBILIEN GMBH

Durchschnittliche Eigenkapitalquote der letzten 4 Jahre im Konzern	ca. 35 %
Eigenkapitalquote der Monvest Immobilien GmbH zum 1.1.2024	ca. 39,9 %
Realisierte Umsatzerlöse (der abgeschlossenen Projekte) (T €)	ca. 165.000
Beteiligungsergebnis (Gewinn der abgeschlossenen Projekte nach Gewerbesteuer) (T €)	ca. 37.000
Durchschnittliche Projektmarge abgeschlossener Projekte nach Steuern	ca. 29 %
Anzahl abgeschlossener Projekte	10
Anzahl laufender Projekte	5
Bearbeitete Grundstücksfläche (qm)	ca. 110.000
Projektierte/realisierte Wohn-/Nutzfläche (qm)	ca. 33.000

MANAGEMENT



Stefan Hildebrandt

GESCHÄFTSFÜHRENDER
GESELLSCHAFTER | CEO

BA, Columbia University
MBA, Stanford
Graduate School
of Business



Johannes Altmayr

BEREICHSLEITER
TRANSAKTIONEN

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



Henrik Stratz

BEREICHSLEITER
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

Wir treffen Entscheidungen anhand von Daten & Fakten.

UNSER MOTTO:
HEUTE FÜR
GENERATIONEN

Auf den langjährigen Erfahrungen des Managements basierend, wurden schon in der Gründungs- und Wachstumsphase des Unternehmens die Weichen für einen kontinuierlichen und nachhaltigen Unternehmensaufbau gelegt.





P

mit Parkieren
werktag
9-22h
Bewahret mit
Parkausweis
sonstliche An-
ford.

ZONE

werktag
9-22h

Immobilienprojekt in bester Lage Münchens

MÜNCHEN MAXIMUM

WOHNEINHEITEN
~ 16

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
2027

PROJEKTSTATUS
PROJEKTIERUNG

Im Zentrum Münchens, in unmittelbarer Nähe des Deutschen Museums, erwarb Monvest in 2021 ein teilvermietetes Bestandsobjekt in erster Isarreihe. Gegenüber dem ursprünglichen Business Case (Bestandssanierung und Anbau mit vorhandener Baugenehmigung) konnten erfreulicherweise mit den damaligen Mietern zwischenzeitlich alle Mietverhältnisse aufgelöst werden. Im Oktober 2023 wurde der Bauvorbescheid für Abriss und Neubau genehmigt. Geplant ist eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung des Objektes im Luxussegment.

Das Viertel rund um die Zeppelinstraße in München Haidhausen-Au gehört zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt: Die charmante Mischung aus traditionellem Flair und urbaner Lebendigkeit, der Mix aus Altbauten, historischen Herbergshäusern und Zweckbauten sowie die exzellente Lage zwischen Isar und Innenstadt bieten eine außergewöhnliche Lebensqualität. Kulturell begeistert das Viertel mit renommierten Häusern wie der Philharmonie am Gasteig, dem Gärtnerplatztheater sowie einer hohen Dichte an Bars, Restaurants, Cafés und individuellen Läden.

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.

Die Monvest zeichnet sich aus durch eine erfolgversprechende Kombination aus erfahrenen, langjährig zusammenarbeitenden Mitarbeitern, eingespielten Prozessen und Abläufen, attraktiven Projekten sowie einer soliden Eigenkapitalbasis.

MAXIMALES RISIKO

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

ALLGEMEINE PROGNOSE- UND MARKTRISIKEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Immobilienmärkte nicht, wie von der Emittentin bzw. der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG angenommen entwickeln, so dass die prognostizierten Mieteinnahmen oder Veräußerungserlöse nicht erzielt werden können. Durch negative Marktentwicklungen können die Rückflüsse aus den Investitionen der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG in die Emittentin geringer als prognostiziert sein oder sogar ganz ausfallen, so dass die Emittentin die Ansprüche aus der nachrangigen Namensschuldverschreibung nicht oder nur teilweise erfüllen kann.

RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT EINER PROJEKTENTWICKLUNG

Es besteht das Risiko, dass die Immobilie aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig Einnahmen realisiert. Dies kann zu höheren Kosten, Haftungsrisiken und Schadenersatzansprüchen für die Projektgesellschaft führen. Dadurch können die Rückflüsse aus der Investition in die Emittentin geringer als prognostiziert sein oder sogar ganz ausfallen, so dass die Emittentin die Ansprüche aus der nachrangigen Namensschuldverschreibung nicht oder nur teilweise rückführen kann.

RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFNAHME VON FREMDKAPITAL

Zur Finanzierung von Immobilienprojekten und Bestandsimmobilien setzt die Monvest Immobilien GmbH regelmäßig neben ihrem Eigenkapital auch Fremdkapital ein. Wenn Rückflüsse aus 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 aus der Bürgschaft an die Emittentin beeinträchtigt, so dass die Emittentin ihrerseits die Ansprüche aus der nachrangigen Namensschuldverschreibung nicht oder nur teilweise erfüllen kann.

RISIKO AUS DER NACHRANGABREDE

Die Namensschuldverschreibung unterliegt einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Die Ansprüche der Anleger, insbesondere auf Zinsen und auf Rückzahlung, sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen aus dieser Namensschuldverschreibung im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, 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 Emittentin 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 das Angebot der nachrangigen Namensschuldverschreibung wird auf das Investmentmemorandum verwiesen. Das Investmentmemorandum enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Investition.

KONTAKT

T 089 997 40 83 55
INVESTOR@MONVEST.DE

WWW.MONVEST.DE

MONVEST
NAMENSCHULDVERSCHREIBUNG 3
GMBH & CO. KG
LUISE-ULLRICH-STRASSE 6
82031 GRÜNWALD

Konzeption und
Gestaltung
Monvest Immobilien
GmbH

Text
Monvest Immobilien
GmbH

Renderings
© LOTAA Architektur

Fotografien
© Thomas Wieland

monvest'