

WERBEMITTEILUNG

Private Placement

**NACHRANGIGE
NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNGEN**

WICHTIGE HINWEISE

In der vorliegenden Werbemitteilung werden nachrangige Namensschuldverschreibungen vorgestellt, die von 10 unterschiedlichen Emittentinnen begeben werden. 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.

Der Erwerb der angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen 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.

Alternatives Immobilieninvestment in mehreren Varianten

Die Investitionsstruktur verbindet Eigenschaften von Immobilien- und Unternehmensanleihen in einem exklusiven Investment. Der Emissionserlös wird vollständig an die Monvest Immobilien GmbH (Firmen-Holding) ausgereicht, welche mit ihrem gesamten Vermögen für die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen einsteht.

ECKDATEN

(Beispiel-Angebote unterschiedlicher Emittentinnen)

Laufzeit	Zins (endfällig)	Zahlungs- intervall	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%

Zeichnungszeitraum: ab sofort bis Winter 2024/25

Pro Emittentin können maximal 20 nachrangige Namensschuldverschreibungen gezeichnet werden. Die Laufzeit kann jeweils um maximal 12 Monate durch die jeweilige Emittentin verlängert werden.

FINANZKENNZAHLEN DER ABGESCHLOSSENEN PROJEKTE

Capital H Immobilien GmbH & Monvest Immobilien GmbH

Eigenkapitalquote Monvest Immobilien GmbH
(01.01.2024) **39,9 %**

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**

Über Monvest

GESELLSCHAFTER

2016 von den Brüdern Stefan und Benedikt Hildebrandt als Capital H Immobilien GmbH gegründet, zählt Monvest (Gründung in 2020) mittlerweile zu den führenden Projektentwicklern Münchens.

MANAGEMENT

Angeführt von Topmanagern der Immobilienbranche, stellt Monvest mit ~ 20 erfahrenen Mitarbeitern die reibungslose und professionelle Umsetzung aller Vorhaben sicher.

GESCHÄFTSFELDER

Der Fokus des Unternehmens liegt im Neubau bzw. der Sanierung von großvolumigen Wohnungsbauprojekten.

LAGEN

Geografisch fokussiert sich Monvest auf die Metropolregion München sowie auf die Bayerischen Mittelzentren.

BEIRAT

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.

MANAGEMENT



Stefan Hildebrandt

CEO

3 X UNTERNEHMENSGRÜNDER
(2 X EXIT)



Master of Business Administration
(MBA)



COLUMBIA
UNIVERSITY

Bachelor of Business Administration
(BA)



Johannes Altmayr

AKQUISE



Member of
Extended Executive Board
Niederlassungsleiter



Geschäftsführer
Akquise



Henrik Stratz

FINANZEN



Finanzvorstand
(CFO)



Sebastian Janovsky

TECHNIK



Senior Technischer
Projektleiter



Benedikt Hildebrandt

COO



Mercedes-Benz



Bachelor of Engineering
Master of Science

Wir konzipieren
heute schon unsere
Projekte so, dass
diese zukünftigen
Anforderungen
entsprechen.

Projektakquise
& Bewertung

Projektfinanzierung
& Erwerb

Marketing &
Vertrieb

Entwicklung &
Baurechtschaffung

Realisierung
& Umsetzung

LEISTUNGSBILANZ

PROJEKTENTWICKLUNG & PROFESSIONALITÄT

WOHNFLÄCHE IN DER PROJEKTENTWICKLUNG / IM BAU	~ 15.000 QM
ENTWICKELTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	~ 110.000 QM
WOHNUNGEN IN DER PROJEKTIERUNG / BAU / SANIERUNG	> 200

TEAMLEISTUNG & KNOW HOW

TEAMERFAHRUNG IN DER PROJEKTENTWICKLUNG IN JAHREN	> 300
MITARBEITER – Q3/2024	~ 20
UMGESETZTES PROJEKTENTWICKLUNGSVOLUMEN DES TEAMS	> 10 MRD €

Monvest Track Record

[MONVEST.DE/REFERENZEN](https://monvest.de/referenzen)

AUSGEWÄHLTE PROJEKTE

Status: Verkauft



München | Hauptbahnhof

- Projektentwicklung Büro, 15.000 qm BGF
- > 100 Mio. € Verkaufsvolumen Projektentwicklung

Status: Verkauft



Germering | Hartstraße

- Wohnungsprivatisierung, 53 WE und 3 GE
- > 30 Mio. € Verkaufsvolumen

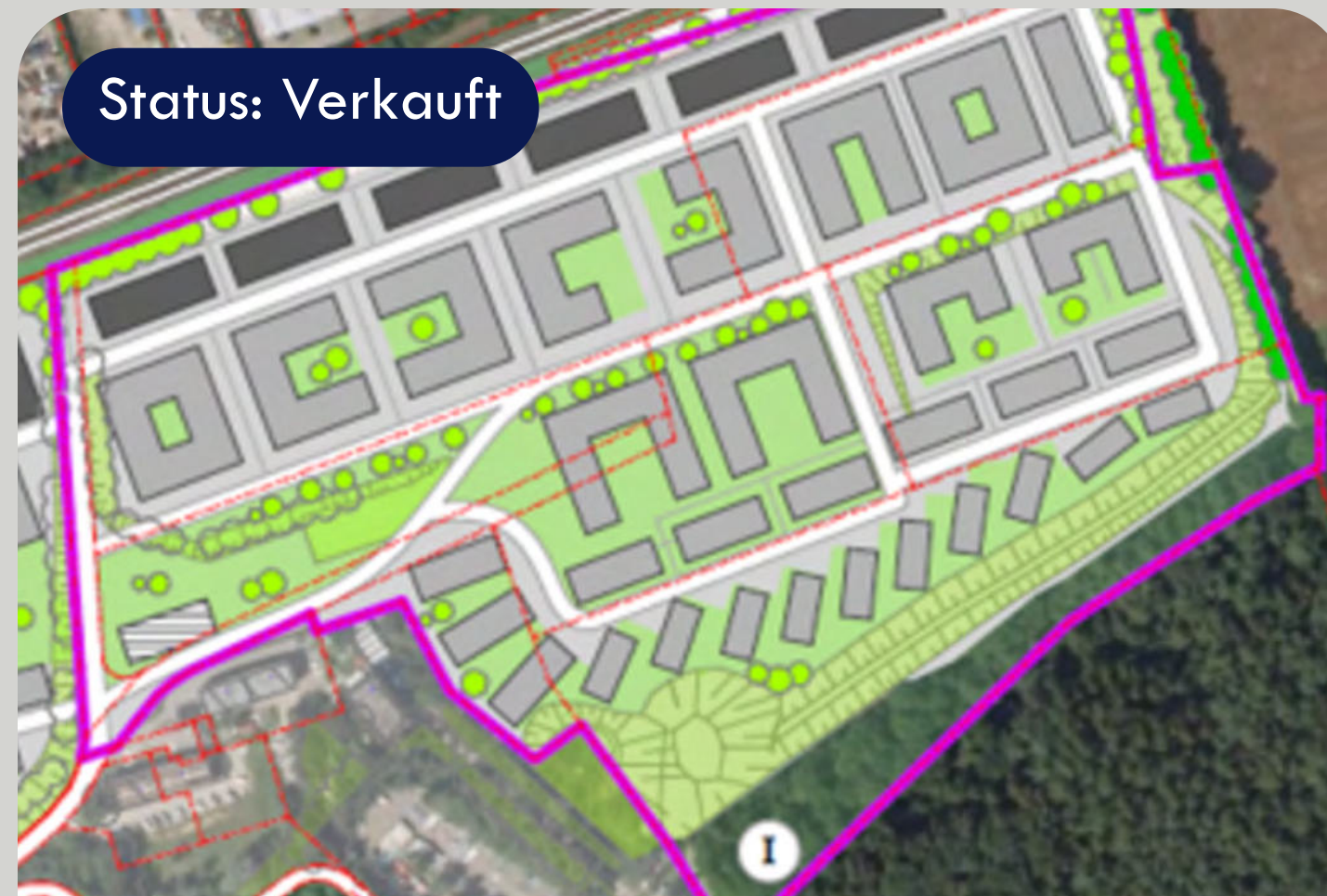
Status: Verkauft



München | Graf-Spee-Platz

- Wohnungsneubau
- < 10 Mio. € Verkaufsvolumen

AUSGEWÄHLTE PROJEKTE



Status: Verkauft

Fürstenfeldbruck | Emmering

- B-Plan Entwicklung, 82.000 qm Grund
- 20 Mio. € Verkaufsvolumen



Status: Verkauft

Stuttgart | Deyhleweg

- Wohnungsneubau
- < 20 Mio. € Verkaufsvolumen



Status: Verkauft

Radolfzell | Güttinger Straße

- Wohnungsneubau
- < 10 Mio. € Verkaufsvolumen

Aktuelle Projekt entwicklungen

12

STAND SEPTEMBER 2024

[MONVEST.DE/IMMOBILIEN](https://monvest.de/immobilien)

AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNG



Adresse	Baubeginn	Baurecht	Bautenstand	Fertigstellung	Wohneinheiten	WFL
Ismaninger Straße Aschheim	Q2/2023 Fertigstellung Rohbau	Baugenehmigung	62 %	Q2/2025 (Prognose)	48	3.623 qm

Prognostizierte Gesamtinvestitionskosten (GIK)

ca. 30.500.000 €

Zur Projektwebsite: livingpark.monvest.de



Adresse	Baubeginn	Baurecht	Bautenstand	Fertigstellung	Wohneinheiten	WFL
Ismaninger Straße Aschheim	Q2/2025 (Baugrube erstellt)	Baugenehmigung	8 %	Q4/2027 (Prognose)	93	6.160 qm

Prognostizierte Gesamtinvestitionskosten (GIK)

ca. 52.000.000 €

AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNG



Adresse	Baubeginn	Baurecht	Bautenstand	Fertigstellung	Wohneinheiten	WFL
Klenzestraße Ismaning Neubau MFH	Q2/2022	Baugenehmigung	95 %	Q3/2024	41	2.841 qm

Prognostizierte Gesamtinvestitionskosten (GIK)

ca. 26.500.000 €

Rundgang Musterwohnung:



Adresse	Baubeginn	Baurecht	Bautenstand	Fertigstellung	Wohneinheiten	WFL
Zeppelinstraße München Abriss / Neubau MFH	Q2/2025	genehmigter Bauvorbescheid	0 %	Q4/2027 (Prognose)	25	ca. 1.800 qm

Prognostizierte Gesamtinvestitionskosten (GIK)

ca. 35.000.000 €

AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNG



Adresse	Baubeginn	Baurecht	Bautenstand	Fertigstellung	Wohneinheiten	WFL
Müllerstraße München Denkmalgeschütztes MFH	n. a.	Bestand	100 %	Vertrieb über 10 J. geplant	6	370 qm

Abbildung Müllerstraße (Vorderansicht) -
die Wohnungen der Monvest befinden sich
im anschließenden Rückgebäude

Perspektiven & Ziele 2024/2025

I. BAUTÄTIGKEIT

- Fertigstellung des Bauvorhabens in Ismaning mit 41 Wohneinheiten
- Fertigstellung Bauabschnitt „WA 2“ in Aschheim mit 48 Wohneinheiten

II. PROJEKTUMSETZUNG

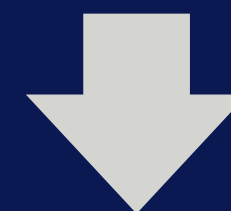
- Beginn der Umsetzung des Prestigeprojektes „Zeppelinstraße“ in München Au-Haidhausen
- Beginn der Umsetzung „WA 3 (2. Bauabschnitt)“ in Aschheim mit 93 Wohneinheiten

III. ERLÖSE & UMSÄTZE*

- Umsätze > 65.000.000 € im Geschäftsjahr 2024/2025 erwartet
- Voraussichtliches kumuliertes Jahresergebnis (2024/2025) im einstelligen Millionenbereich erwartet

IV. PROJEKTANKÄUFE

- Große Chance im aktuellen Marktumfeld, Projekte mit starken Preisabschlägen zu erwerben, diese professionell umzusetzen und damit attraktive Gewinnmargen zu generieren



STÄRKUNG DER MARKTPPOSITION

* Tatsächliche Werte können von den prognostizierten Zahlen abweichen

Private Placement

ALTERNATIVES
IMMOBILIENINVESTMENT
IN MEHREREN VARIANTEN

Warum genau jetzt der richtige Zeitpunkt ist, neue Projekte einzukaufen

Rüchläufige 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. Reduzierung der Finanzierungskosten in den Projektentwicklungen verbessern die Projektprofitabilität

Wenig Wettbewerb im Ankauf

=

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

Förderung

=

Degressive AfA für Kapitalanleger, attraktive Förderdarlehen sowie Baukostenzuschüsse

Wohnungsnot durch weniger Neubauaktivitäten wird sich weiter verschärfen

=

nachhaltig ansteigendes Mietwachstum 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
CEO

Alternatives Immobilieninvestment in mehreren Varianten

Die Investitionsstruktur verbindet Eigenschaften von Immobilien- und Unternehmensanleihen in einem exklusiven Investment. Der Emissionserlös wird vollständig an die Monvest Immobilien GmbH (Firmen-Holding) ausgereicht, welche mit ihrem gesamten Vermögen für die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen einsteht.

ECKDATEN

(Beispiel-Angebote unterschiedlicher Emittentinnen)

Laufzeit	Zins (endfällig)	Zahlungs- intervall	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%

Zeichnungszeitraum: ab sofort bis Winter 2024/25

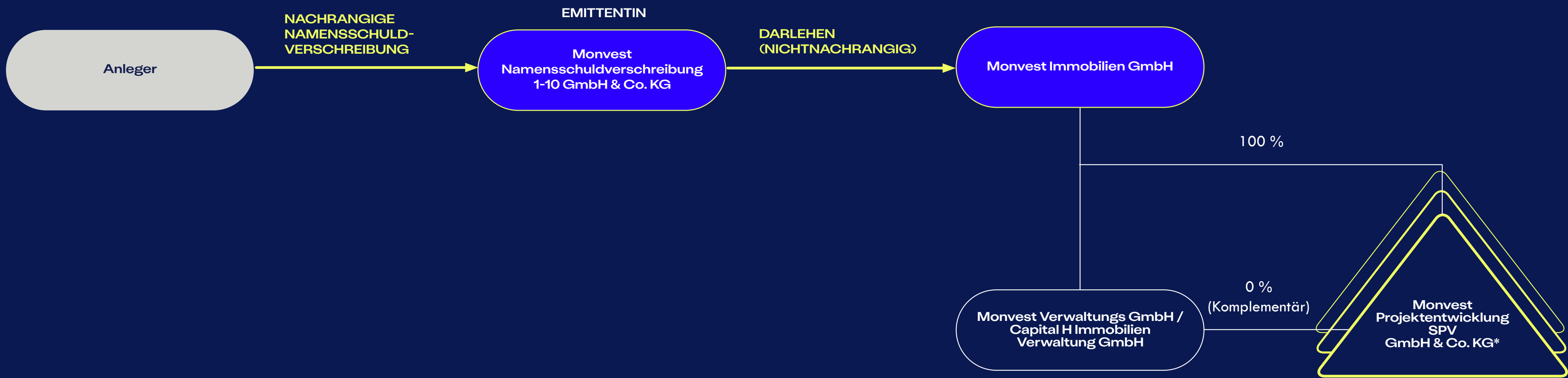
Pro Emittentin können maximal 20 nachrangige Namensschuldverschreibungen gezeichnet werden. Die Laufzeit kann jeweils um maximal 12 Monate durch die jeweilige Emittentin verlängert werden.

INVESTITIONSZWECK

- Der Emissionserlös wird an die Konzernmutter „Monvest Immobilien GmbH“ per Darlehen ausgegeben (kein nachrangiges Darlehen) 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

ORGANIGRAMM

Vereinfachte Darstellung der Investitionsstruktur.
Sämtliche Emittentinnen gewähren der Monvest Immobilien GmbH ein nicht nachrangiges Darlehen.



*Die Komplementärgesellschaften der SPV sind entweder die Monvest Verwaltungs GmbH oder die Capital H Immobilien Verwaltung GmbH

Aktuelle GmbH & Co. KGs sind:

- Capital H 10 GmbH & Co. KG
- Capital H 14 GmbH & Co. KG
- Monvest Ismaninger Straße GmbH & Co. KG
- Monvest Klenzestraße GmbH & Co. KG
- Monvest Müllerstraße GmbH & Co. KG
- Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG

BESONDERE MERKMALE

1

Nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) bei maximal 20 Anteilen je Emittentin

2

Emissionserlös wird per Darlehen (nicht per nachrangigem Darlehen) an die Muttergesellschaft der Monvest Gruppe vergeben (vgl. Organigramm)

3

Aktuelle Kommanditanlagen (Eigenkapital) der Monvest Immobilien GmbH in die jeweiligen Projektgesellschaften betragen über 15,5 Mio. Euro

4

Aktuell setzt Monvest 4 Wohnungsbauprojekte im direkten Großraum Münchens um: Zwei Neubauprojekte sind bereits im Bau, eines in der Planungsphase sowie ein weiteres Bestandsprojekt

5

Aktuelle 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

6

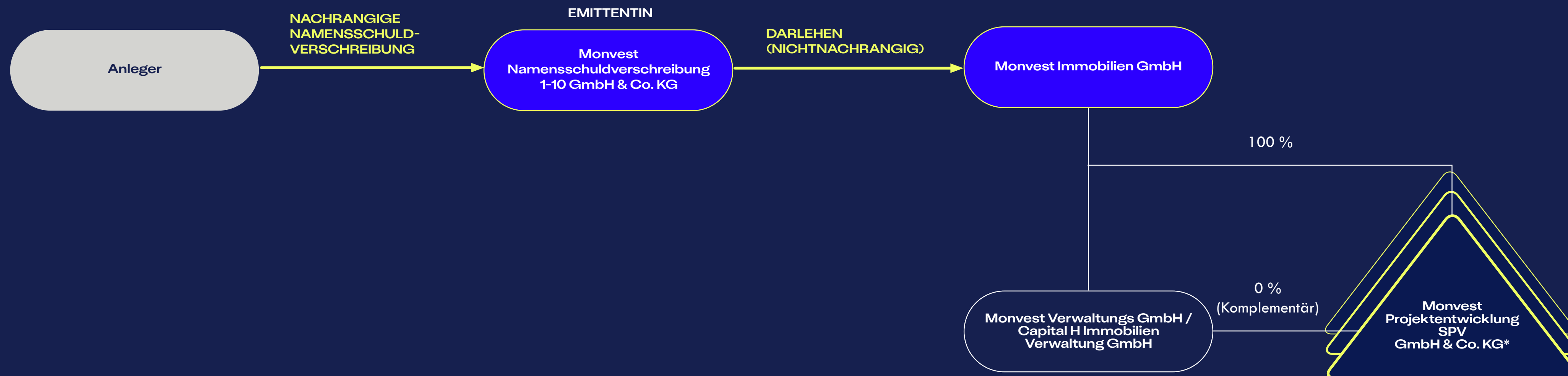
Alle aktuellen Projekte verfügen über eine gültige Baugenehmigung oder einen genehmigten Bauvorbescheid

7

Track Record: 10 abgeschlossene Projekte mit einer durchschnittlichen Marge von 28,9 % und über 36 Mio. EUR Gewinn

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
- Die Investitionsstruktur ähnlich einer Unternehmensanleihe ermöglicht es, den dringend erforderlichen Wohnraum im Großraum München bzw. Bayerns zu schaffen



FAZIT

In einem Marktumfeld ohne großen Wettbewerb ist aktuell der beste Zeitpunkt, attraktive neue Projekte einzukaufen. Die Erlöse der Namensschuldverschreibungen tragen dazu bei, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und somit vom immer größer werdenden Wohnungsdefizit zu profitieren.

RISIKOHINWEISE

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 dieses 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.

RISIKOHINWEISE

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

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.

ALLGEMEINE HINWEISE ZU DIESEM WERBEMITTEL

Die vorliegende Vertriebspräsentation ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt weder eine Anlageberatung dar, noch ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb. Sie soll lediglich einen ersten Überblick über das Investitionsangebot der Emittentinnen geben. Diese Vertriebspräsentation 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 diese Vertriebspräsentation 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. Die vorliegende Vertriebspräsentation ist urheberrechtlich geschützt. Betreffend der Angebote der jeweils 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 dieser Vertriebspräsentation: September 2024

AUF DEN PUNKT GEBAUT.

monvest'

MONVEST
NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNG
„1-10“ GMBH & CO. KG

LUISE-ULLRICH-STRASSE 6
82031 GRÜNWALD

T 089 997 40 83 50
INVESTOR@MONVEST.DE

WWW.MONVEST.DE