

CHECK

Wichtiger Hinweis: CHECK untersucht und bewertet die Wirtschaftlichkeit von Vermögensanlagen. Auch eine positive Benotung bedeutet keine Gewähr gegen das Verlustrisiko. Unternehmensbeteiligungen der hier untersuchten Art sind keine sicheren Geldanlagen im Sinne eines Pfandbriets, einer Festgeldanlage oder eines Sparbuchs. CHECK wertet Informationen des Angebotes zum aktuellen Zeitpunkt der Emission aus. Bitte beachten Sie auch unter "NachCHECK" positive CHECK-Wertungen zu Angeboten, die negativ verlaufen sind.

Fontanecenter Königs Wusterhausen (Fckw)

Präambel

Diese CHECK-Analyse soll ermöglichen, Antworten auf Fragen zu bekommen, die sich unter Anlegern aufgrund der Besonderheiten des Fckw ergeben haben.

Ziel der Analyse

Investoren-Hilfestellung bei der Investitionsentscheidung, insbesondere ob und wie sicher die Zahlung der ausgelobten Zinsen, des Bonus und die Rückzahlung der Einlage sind.

Prüfumfang der Analyse

Da vom Erfolg der Investition, die zu etwa 20 % aus Darlehensmitteln der Crowd-Investoren bestritten werden soll, vom Erfolg der wirtschaftlichen Aussichten des modernisierten Fckw abhängt, prüfen wir die

- * **Plausibilität** des wirtschaftlichen Konzepts
- * Eignung der beteiligten Partner und ob der Umbau des Fontanecenters zu einem modernen Nahversorgungszentrum
- * **zeitgerecht**,
- * im Rahmen der **geplanten Kosten** und
- * der erwarteten **Qualität**
- * und dem erwarteten **wirtschaftlichen Erfolg** realisiert werden kann

Denn nur dann werden wichtige Mieter wie Rewe, DM, KiK, das Fitnesscenter und andere Gewerbemietler und die Wohnungsmieter bereit sein, Mietverträge über (teils deutlich) höhere Mieten für modernisierte und ca. um 30 % erweiterte Verkaufsflächen abzuschließen.

Liquiditätsplanung stichhaltig

Zu beurteilen ist ferner, ob die erforderliche Liquidität während der Projektierungs- und Umbauphase ausreicht bzw. rechtzeitig zur Verfügung stehen wird, bis das Fckw von einem Ist-Mietvolumen von zurzeit ca. EUR 0,867 Mio. auf ein Sollmietvolumen von ca. EUR 1,3 Mio. gesteigert werden kann. Vor dem Hintergrund eines gestiegenen Cash-Flows wird z. B. ein institutioneller Investor bereit sein, einen Kaufpreis der 12-14-fachen Jahresmiete zu zahlen.

Risikoszenario - Risikopuffer

Kalkulationsgrundlage sind Umbau- und Renovierungskosten von ca. EUR 2,176 Mio. Nach unseren Berechnungen könnten die Kosten um das doppelte überschritten werden. Der erwartete Gesamtgewinn nach Verkauf oder Refinanzierung von ca. 55 % der

Einstandskosten inkl. der aktuell kalkulierten Revitalisierungskosten würde sich auf 26,8 % reduzieren. Auskunftsgemäß wurden die Kosten bei den Projekten der Emittentin bis auf wenige Ausnahmen und nie mehr als im einstelligen Prozentbereich überschritten. In vielen Fällen seien sie dagegen unterschritten worden. Dafür stehe das eingespielte Gewerke der Emittentin ein, dass in hoher Qualität, prompt und in rationalisierter Fertigbauweise kostengünstig und verlässlich liefern könne.

Sicherheitstreuhänderin stärkt vorbildlich die Stellung der Investoren

Ab EUR 10 können Anleger als Darlehensgeber über den Sicherheitstreuhänderin Bergfürst Handel UG (haftungsbeschränkt, kurz BfH), Forderungsanteile an einem von der Frankfurter MHB Bank AG gewährten Darlehen zugunsten der "Ultima Ratio KW GmbH" erwerben (verantwortlich für die Projektrealisierung, kurz URGmbH). Die MHB Bank ist eine Vollbank mit gesetzlicher Einlagensicherung. Gesellschafter der URGmbH ist die "bonafide Verwaltungsgesellschaft mbH" (kurz bVmbH), deren Gesellschafter der Projektentwickler und Jurist Stefan Schepers ist. Herr Schepers und sein Team hat Schlüsselbedeutung für die Projektplanung und Umsetzung des Fckw. Die voraussichtliche Gesamtinvestition von ca. EUR 10,5 Mio. setzt sich zusammen aus ca. EUR 8 Mio. Fremdkapital einer örtlichen Sparkasse, ca. EUR 0,5 Mio Eigenkapital der bVmbH und ca. EUR 2,2 Mio. Crowd-Finanzierung. Die MHB Bank hinterlegt zur Versteigerung erstrangig EUR 1,2 Mio., die bei Nichtersteigerung unmittelbar zurückgeführt werden. Bei erfolgreicher Versteigerung wird das gesamte Darlehen der Berliner Sparkasse an die URGmbH gegen die Sicherheiten aus den Mieteinnahmen ausbezahlt. Die URGmbH ist zur Zahlung der Zinsen und zur Rückzahlung der Anlegereinlagen verpflichtet. Die Forderungen der Anleger werden im 2. Rang abgesichert. Die 2.-rangige Grundschuld wird im Namen und Auftrag der Anleger durch die Sicherheitstreuhänderin verwaltet und im Sicherungsfall gemeinschaftlich verwertet.

Vorteil dieses Verfahrens: die BfH verwaltet den zweckgebundenen Mittelabfluss. Der Immobilienentwickler ist zur regelmäßigen Berichterstattung über Baufortschritt und Liquiditätsstand verpflichtet, die durch die BfH gegenüber den Anlegern laufend dokumentiert wird (Quartalsberichte, Adhoc-Mitteilungen).

AAA herausragend	R
AA sehr gut	
A+ gut	
BBB überdurchschnittlich	
BB guter Durchschnitt	
B Durchschnitt	
CCC unterdurchschnittlich	
CC ausfallgefährdet	
C stark ausfallgefährdet	
D insolvent	

R = Marke gem. § 41 Markengesetz

INZELWERTUNGEN

Projektierungskompetenz:

AA+

Geschäftsmodell:

A

Risikomanagement:

AA

Finanzierungskonzept:

A+

Mittelverw.kontrolle:

BBB

Gesamtwertung:

A+



operativ und kaufmännisch vorbildliche Transparenz



langjährige Projektentwicklungserfahrung - Volumen von über EUR 366 Mio. erfolgreich realisiert



mehrfach abgesicherte Finanzierungsoptionen



hoher Projekt-Cash-Flow reduziert die Umsetzungsrisiken



solide Nahversorgungsnachfrage schafft attraktive Veräußerungs- oder Bestandshalteroptionen



effizientes Netzwerk unter den Entscheidungsträgern



hohe Problemlösungskompetenz rechtfertigt Vertrauensvorschuss



Gesamtrendite 6,9 % p.a.

CHECK - ANALYSE

Fazit: **transparente Absicherungsstruktur**

Warum Versteigerung?

Der geplante Eigentümerwechsel zugunsten der URGmbH kommt erst zustande, wenn das FcKw vom Insolvenzverwalter "Bergsdorf Rechtsanwälte" für voraussichtlich ca. EUR 7,5 Mio. ersteigert werden kann. Die Gläubigerbank des Vorbesitzers ist im FcKw-Grundbuch mit umfangreichen Forderungen gegen den Schuldner konfrontiert. Da mit mehrjährigen Prozessen gegen einen "klagefreudigen" Eigentümer auszugehen ist, kann der Weg in ein lastenfreies Grundbuch und zu einer zügigen FcKw-Revitalisierung nur über eine Zwangsversteigerung vollzogen werden. Objektverwalterin nach Versteigerung wird eine Schwester-gesellschaft der bonafide Immobilien GmbH, bzw. eine mit dieser Aufgabe vertraute Verwaltungsabteilung.

Bank präferiert die URGmbH

Der Schriftverkehr zwischen Gläubigerbank, Insolvenzverwalter, URGmbH und den wesentlichen Gewerbemietern belegt ein klares Bekenntnis der Gläubigerbank, die URGmbH als Revitalisierungsmanagerin zu präferieren. Sowohl die Bank als auch die entscheidenden Gewerbemietern wie REWE, der Fitnessbetreiber der URGmbH die kaufmännische und fachliche Kompetenz zutrauen, das FcKw innerhalb von ca. 8 Monaten erfolgreich zu revitalisieren. Ein Beleg für die Kompetenz der URGmbH sind bundesweit ca. 10 erfolgreich realisierte Einzelhandelsmodernisierungsinvestitionen vergleichbarer Größenordnung. Eine entsprechende Projektliste liegt CHECK vor.

Performance der Projektentwicklerin

Gesellschafter der URKW ist zugleich Gesellschafter der "bonafide Verwaltungsgesellschaft mbH", Monschau (kurz bVmbH), die das FcKw im Auftrag verwalten wird. Die Projektliste dokumentiert Gewerbe- und Wohnimmobilienprojekte mit einem Wertvolumen von bisher ca. EUR 366 Mio. Dieses Volumen sei - in der Regel im Auftrag für Family-Offices (kurz FO) im Umfeld des Stammsitzes der bVmbH, Monschau, erfolgreich realisiert worden. Darunter Wohn- und Gewerbeobjekte, häufig Einkaufszentren in NRW und Rheinland Pfalz. Sonderprojekte wie ein Theater in Hamburg gehören außerdem dazu. Fazit: der Projektsteuerer verfügt über die nötige Erfahrung und Expertise, das FcKw erfolgreich zu modernisieren.

Eingespieltes Crowdinvestmentsmodell

Der bVmbH-Gesellschafter Stefan Schepers (Jurist, Projektmanager, Ex-Vorstand einer Versicherungstochter) teilte in einem Interview kürzlich mit, dass für Bergfürst zurzeit 5 Crowdfinanzierungen durchgeführt werden, von denen ein Projekt bereits vollständig und pünktlich zurückgeführt wurde. 2 weitere Projekte sollen kurzfristig ebenfalls vertragsgemäß zurückgezahlt werden.

Netzwerk der Projektentwicklerin

CHECK liegt eine grundsätzliche Interessenbestätigung an der Anmietung einer Marktfläche im FcKw durch die REWE Group, Zweigniederlassung Ost, im "Rahmen einer Revitalisierung" vor. Ferner bestätigt eine örtliche Sparkasse die grundsätzliche Bereitschaft, einen Kreditrahmen von insgesamt ca. EUR 7,8 Mio. zu gewähren. Diese Commitments belegen, dass die wesentlichen Entscheidungsträger von der Leistungsfähigkeit des Projektentwicklers überzeugt sind. Die Kreditmittel würden sich bedarfsweise in dem Masse erhöhen, in dem die vermietbare Fläche je nach Revitalisierungsfortschritt zunimmt.

Investitionsplan

Ein plausibler Investitionsplan für die Modernisierungsinvestitionen in Höhe von insgesamt EUR 10,52 Mio. liegt CHECK vor. Auskunftsgemäß wurden brandschutzrechtlich relevante Renovierungsmaßnahmen im Auftrag des zurzeit zuständigen Insolvenzverwalters nach den Vorgaben einer ca. 250-seitigen "brandschutzrechtlichen Stellungnahme" durchgeführt. Der Miet-Cash-Flow der aktuell eingehenden Mieten (Gewerbe, 8.560 qm und Wohnen, 3.720 qm) von ca. 0,867 Mio. reicht aus, nach laufenden Kosten erste Instandhaltungs- und Renovierungsinvestitionen vornehmen zu können.

Finanzierung

Die Gesamtfinanzierung von ca. EUR 10,52 Mio. ist durch grundsätzliche Bankfinanzierungszusagen, ein Commitment eines FO aus dem Emittentennetzwerk und eine Gläubigerbankvereinbarung abgesichert. Crowdinvestoren haben daher die Chance, in ein faktisch bereits laufendes Projekt einzusteigen, das im Ersteigerungsfall realisiert wird. Aufgrund des hohen Cash Flows wird bVmbH das Projekt voraussichtlich im Eigenbestand halten.

Lage und Nachfrage

Im 1-KM-Radius des FcKw leben ca. 8.500 Menschen, die es fußläufig bequem erreichen können. CHECK-Recherchen vor Ort und Marktanalysen der "Handelsberatung BBE" belegen, dass zusätzlich ca. 30 % des vorhandenen Umsatzpotenzials von den umliegenden Bewohnern hinzugewonnen werden kann (die zurzeit mangels Attraktivität noch in Wettbewerbsstandorte ausweichen). Voraussetzung ist die verbesserte Flächenaufteilung, ein Flächenzugewinn und ein attraktiveres Einkaufserlebnis. Auskunftsgemäß haben sich nach Umbau Filialisten, Fitnessstudios und Einzelhändler für eine Anmietung zu einem höheren Preis ausgesprochen. Mit einem gesteigerten Miet-Cash-Flows nach der Revitalisierung ist zu rechnen.

Marktpotenzial

"Das Fontantecenter genießt ... zukünftig hinsichtlich des Standortfaktors ein hohes Nachfragepotenzial, da die Standortmikrolage, die demografische sowie die Kaufkraftentwicklung über den wirtschaftlich zu betrachtenden

Zeitraum gesichert erscheint," (6/2019: amtliches Verkehrswertgutachten eines zertifizierten Sachverständigen). Jährlicher Bevölkerungszuwachs am Ort: ca. 300 Personen. Der Umsatz pro qm Verkaufsfläche liegt ca. 15 % über dem des Ortszentrums (BBE-Gutachten).

Umbaunetzplan - Finanzierungstiming

Das FcKw besteht aus 2 auseinander liegenden Gebäudeteilen (GBT A+B), die getrennt hintereinander renoviert werden, sodass die Mieteinnahmeausfälle während des schrittweisen Umbaus minimiert werden können. Während Gebäudeteil B flächenerweitert und modernisiert wird und ein Parkhaus, überwiegend aus Stahl, für einen Parkplatz abgerissen wird, läuft der Betrieb in GBT A weiter (für den wertvollen Stahl gibt es interessierte Käufer, so dass die Abrisskosten erheblich minimiert werden können). Die Wohnungen erhalten neue Fenster und sind vom Umbau kaum betroffen. Wenn REWE von GBT A in den renovierten GBT B umzieht, fließen höhere Mieteinnahmen. Fazit: Während der gesamten Umbauphase werden alle laufenden Kosten mindestens gedeckt.

Plan B

Für den Fall, dass die URGmbH zum Auktionstag Mitte Oktober 2017 überboten werden sollte, stehen der Emittentin auskunftsgemäß ausreichend Finanzmittel "im Einklang mit der mitfinanzierenden Sparkasse" zur Verfügung um sämtliche Einlagen der Crowdinvestoren verzinst zurückzuführen. Die URGmbH hat über TEUR 500 bei der Bank hinterlegt. Bewusst wurde bei Nichtzuschlag als Rückzahlungstag der 30.04.2018 gewählt, um die Anleger für ihre Risikobereitschaft mit ca. einem Halbjahreszins zu vergüten. Eine Rückführung der Darlehens-einlagen zuzüglich Zinsen sei jederzeit gewährleistet, so die Emittentin. Auskunftsgemäß hat ein FO bereits Interesse an der Mitfinanzierung geäußert. Sollten Einlagen der Crowdinvestoren zur Ersteigerung fehlen, tritt das FO ein.

Resümee

Ertragsstarkes Crowd-Investment, operativ realisiert von einer erfahrenen Projektentwicklerin und Emittentin. Sie beherrscht die technischen, kaufmännischen, marktspezifischen und auch juristischen Besonderheiten des dieses innerstädtischen Einkaufszentrums mit wachsendem Nachfragehintergrund. Dank professionellem Handling gelingt ihr, aus einem Projekt mit komplexem Hintergrund eine Investition "von der Stange" zu schaffen.