

# Investment memorandum

AUF DEN PUNKT GEBAUT.  
STAND DEZEMBER 2024

MONVEST  
NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNG 3  
GMBH & CO. KG

NACHRANGIGE  
NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNGEN  
LAUFZEIT 31.12.2027  
VERZINSUNG 8,90 % P.A.  
MONATLICH

## Inhaltsverzeichnis

1	Wichtige Hinweise und Verantwortungserklärung.....	5
2	Das Angebot im Überblick (Prognose) .....	7
2.1	Eckdaten der nachrangigen Namensschuldverschreibungen.....	7
2.2	Art der Vermögensanlage .....	7
2.3	Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen.....	7
2.4	Verzinsung .....	7
2.5	Zinsberechnung, Zinszahlung und Rückzahlung.....	8
2.6	Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).....	8
2.7	Weitere Namensschuldverschreibungen bzw. Darlehen der Emittentin.....	8
2.8	Nachschusspflicht .....	8
2.9	Verlustteilnahme .....	8
2.10	Weitere Ausstattung.....	9
2.11	Geplantes Emissionsvolumen.....	9
2.12	Aufstockungsoption .....	9
2.13	Zeichnungsfrist.....	9
2.14	Erwerbspreis.....	9
2.15	Agio.....	9
2.16	Mindestzeichnungssumme .....	9
2.17	Erwerbspreis, Zahlungsfrist und Kontoverbindung.....	10
2.18	Verwendung des Emissionserlöses .....	10
2.19	Gegenstand der Vermögensanlage / Wirtschaftliches Konzept .....	10
2.20	Profil des typischen Anlegers .....	10
2.21	Organigramm.....	12
2.22	Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin (Prognose).....	13
2.23	Geplante Zahlungen / Kapitalrückflussrechnung (Prognose) .....	15
2.24	Steuerliche Grundlagen.....	15
2.25	Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen .....	15
2.26	Weitere Leistungen / Haftung / Nachschusspflicht.....	16
2.27	Weitere vom Anleger zu tragende Kosten.....	16
2.28	Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung.....	17
3	Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der nachrangigen Namensschuldverschreibungen .....	19
3.1	Allgemeine Hinweise .....	19
3.2	Maximalrisiko.....	20
3.3	Allgemeine Prognose- und Marktrisiken.....	20
3.3.1	Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen .....	20
3.3.2	Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen .....	21
3.4	Risiken im Zusammenhang mit der Darlehensvergabe an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG....	21
3.4.1	Allgemeine Risiken der Geschäftstätigkeit der Monvest .....	22
3.4.2	Mögliche Fehler bei geschäftsstrategischen Entscheidungen und bei der Überwachung der Risiken aus unternehmerischer Tätigkeit auf unterschiedlichen Ebenen der Monvest-Gruppe .....	22

3.4.3	Unternehmensplanungen und interne Strukturen könnten sich anders entwickeln als von Monvest erwartet	22
3.4.4	Liquiditätsrisiko der Monvest .....	23
3.4.5	Monvest könnte keine geeigneten Immobilienprojekte oder Bestandsimmobilien für ihre geplante Geschäftstätigkeit finden.....	23
3.4.6	Mittelbare Risiken aus Beteiligungen der Monvest .....	23
3.4.7	Finanzierungsrisiko .....	24
3.4.8	Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken .....	24
3.4.9	Beschränkte Einflussmöglichkeiten der Emittentin .....	24
3.5	Risiken im Zusammenhang mit den Investitionen in Immobilienprojekte .....	25
3.5.1	Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken .....	25
3.5.2	Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt .....	25
3.5.3	Risiken bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen .....	26
3.5.4	Vermarktungsrisiken .....	26
3.5.5	Baumängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiken .....	27
3.5.6	Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken .....	27
3.6	Risiken im Zusammenhang mit den Investitionen in eine Bestandsimmobilie .....	27
3.6.1	Risiken im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Erwerb von Bestandsimmobilien .....	28
3.6.2	Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung von Bestandsimmobilien.....	28
3.6.3	Risiken im Zusammenhang mit der Refinanzierung von Darlehen .....	29
3.7	Gemeinsame Risiken von Investitionen in Projektentwicklungen und in Bestandsimmobilien.....	29
3.7.1	Risiken durch die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital .....	29
3.7.2	Schadensfälle, unabwendbare Ereignisse höherer Gewalt und Versicherungsrisiken .....	30
3.8	Risiken im Zusammenhang mit der Investitionsstruktur.....	30
3.8.1	Platzierungsrisiko.....	30
3.8.2	Risiko der Rückabwicklung .....	30
3.8.3	Keine ordentliche Kündigung, eingeschränkte Handelbarkeit .....	31
3.8.4	Keine Mitwirkungs- und Mitspracherechte, sehr eingeschränkte Informations- und Kontrollrechte .....	31
3.8.5	Risiko fehlender Risikomischung .....	31
3.8.6	Risiko auf Grund der nachträglichen Festlegung des Darlehenszinssatzes.....	31
3.8.7	Keine Einlagensicherung .....	32
3.8.8	Risiko aus der Nachrangabrede.....	32
3.8.9	Risiken im Zusammenhang mit der Bürgschaft der Monvest Immobilien GmbH gegenüber der Emittentin	33
3.8.10	Risiken aus der Begebung weiterer nachrangiger Namensschuldverschreibungen.....	33
3.9	Sonstige allgemeine Risiken.....	33
3.9.1	Kostenrisiko.....	33
3.9.2	Liquidität und Auszahlungen.....	33
3.9.3	Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken .....	34
3.9.4	Managementrisiken .....	34
3.9.5	Schlüsselpersonenrisiko .....	34
3.9.6	Interessenkonflikte.....	35

3.10	Rechtliche und steuerrechtliche Risiken .....	35
3.10.1	Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung .....	35
3.10.2	Behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse .....	35
3.10.3	Steuerzahlungsrisiko bei Verkauf der nachrangigen Namensschuldverschreibung .....	36
3.10.4	Steuerlicher Risikovorbehalt.....	36
3.10.5	Risiken der Konzernzugehörigkeit der Emittentin.....	36
3.11	Risiko der Änderung der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder der Tätigkeit der Emittentin.....	36
3.12	Risiken aus einer Fremdfinanzierung der nachrangigen Namensschuldverschreibung.....	37
4	Geplante Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose).....	38
4.1	Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose).....	38
4.2	Anlagestrategie, Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage.....	38
4.3	Anlageobjekte der Emittentin, Verwendung der Nettoeinnahmen .....	39
5	Beschreibung der Unternehmensgruppe.....	40
5.1	Die Historie von Monvest.....	40
5.2	Wirtschaftliche Verhältnisse der Monvest Gruppe .....	42
5.2.1	Details zu den wirtschaftlichen Verhältnissen.....	42
5.2.2	Prognose der weiteren Entwicklung der Gesellschaft.....	44
5.2.3	Beschreibung der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG .....	45
5.3	Lebensläufe der Geschäftsführer und Bereichsleiter .....	46
5.3.1	Geschäftsführender Gesellschafter Stefan Hildebrandt .....	46
5.3.2	Geschäftsführender Gesellschafter Benedikt Hildebrandt.....	46
5.3.3	Bereichsleiter Henrik Stratz.....	46
5.3.4	Bereichsleiter Johannes Altmayr .....	47
6	Rechtliche Grundlagen .....	48
6.1	Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage, Erwerbspreis und dessen Zahlung, Kürzungsmöglichkeiten.....	48
6.2	Anlegergruppe.....	49
6.3	Hauptmerkmale der nachrangigen Namensschuldverschreibungen .....	50
6.3.1	Überblick über die Rechte und Pflichten der Anleger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen.....	50
6.3.2	Form und Status .....	50
6.3.3	Verzinsung .....	50
6.3.4	Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen und Rückzahlung .....	51
6.3.5	Keine Nachschusspflicht.....	52
6.3.6	Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).....	52
6.3.7	Anlegerregister, Gebühren.....	54
6.3.8	Mitteilungen.....	54
6.3.9	Belastung, Übertragbarkeit und Einschränkung der Handelbarkeit der Namensschuldverschreibungen .....	54
6.3.10	Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen .....	55
6.4	Zahlstelle, Zeichnungsstelle und Zeichnungsfrist .....	55
6.5	Zahlung von Steuern und Hinterlegung .....	55
6.6	Aufstockung, weitere Aufnahme von Fremdkapital.....	56
6.7	Angaben zur Emittentin.....	56

6.7.1	Angaben zur Gründung der Emittentin und ihrem Gründungsgesellschafter .....	56
6.7.2	Angaben über die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin .....	57
6.7.3	Die Geschäftsführerin der Komplementärin .....	58
6.8	Beendigung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen .....	58
6.8.1	Möglichkeit, Bedingungen und Folgen der vorzeitigen Beendigung der Vermögensanlage durch Kündigung der Namensschuldverschreibungen .....	58
6.8.2	Ausschluss eines Anlegers .....	59
6.8.3	Tod eines Anlegers .....	59
6.9	Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können .....	60
6.10	Kein Treuhänder und Treuhandvertrag .....	60
7	Steuerliche Grundlagen .....	60
7.1	Vorbemerkung .....	60
7.2	Besteuerung der Namensschuldverschreibungen .....	61
7.2.1	Besteuerung der laufenden Zinsen .....	61
7.2.2	Besteuerung bei Veräußerung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen und Berücksichtigung von Verlusten .....	61
7.3	Weitere Steuerarten .....	62
7.3.1	Umsatzsteuer .....	62
7.3.2	Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	62
8	Wesentliche Verträge und Vertragspartner .....	63
8.1	Darlehensvertrag der Emittentin mit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG .....	63
8.2	Bürgschaft der Monvest Immobilien GmbH gegenüber der Emittentin .....	64
8.3	Vertrag über die laufende Administration und Geschäftsbesorgung sowie über die Anlegerverwaltung ...	64
8.4	Vertriebsvereinbarung .....	64
9	Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen .....	66
9.1	Bedingungen .....	66
10	Gesellschaftsvertrag der Emittentin .....	74
11	Darlehensvertrag der Emittentin mit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG .....	77
11.1	Beschreibung Darlehensvertrag .....	77
11.2	Bürgschaft Monvest Immobilien GmbH .....	82
12	Verbraucherinformationen .....	84
13	Datenschutzerklärung .....	89

# 1 Wichtige Hinweise und Verantwortungserklärung

## Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche der Vermögensanlage

Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche der Vermögensanlage in Form der nachrangigen Namensschuldverschreibungen (Laufzeit 31.12.2027, Verzinsung 8,90 % p.a., monatliche Zinszahlungen) ist die

Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG  
Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald  
Amtsgericht München, HRA 119649

### Wichtiger Hinweis

Von den auf Grundlage dieses Investmentmemorandums angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen (Laufzeit 31.12.2027, Verzinsung 8,90 % p.a., monatliche Zinszahlungen) werden nicht mehr als 20 Anteile angeboten. Das bedeutet, dass maximal 20 Anleger die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen erwerben können.

Die angebotenen Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke eingeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung, unabhängig von der Höhe seiner individuellen Zeichnungssumme. Regelungen zur Mindestzeichnungssumme und darüberhinausgehende Zeichnungshöhen betreffen lediglich die Höhe des Nominalbetrags der einen individuellen Namensschuldverschreibung jedes Anlegers und führen nicht zu einer Stückelung oder sonstigen Aufteilung der Namensschuldverschreibungen.

Dieses Angebot ist gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 3 a) des Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) von der Prospektveröffentlichungspflicht des § 6 VermAnlG ausgenommen. Dieses Investmentmemorandum ist daher nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft und gebilligt worden.

### Erklärung der Verantwortung

Für den Inhalt des Investmentmemorandums sind nur die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen und die bereit sind, mindestens EUR 100.000 zu investieren. Es wird empfohlen, ggf. eine unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen.

Die Angaben, Prognosen und Berechnungen sowie die steuerlichen und rechtlichen Grundlagen wurden von der Emittentin mit Sorgfalt zusammengestellt. Sofern gesetzlich zulässig, kann eine Haftung für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen - insb. auch Änderungen der Rechtsprechung - sowie für den tatsächlichen Eintritt der mit dieser Emission verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele von der Emittentin nicht übernommen werden.

Von diesem Investmentmemorandum abweichende Angaben sind unbeachtlich, es sei denn, sie sind von der Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG schriftlich bestätigt worden. Ebenso haben mündliche Absprachen keine Gültigkeit.

Eine Haftung für von diesem Investmentmemorandum abweichende Aussagen von Dritten wird von der Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Eine Haftung der Emittentin Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG und der Vertriebspartner (Anlagenvermittler oder -berater, Banken oder Makler) für das Investmentmemorandum und alle anderen Veröffentlichungen, insb. Werbematerialien oder im Zusammenhang mit einzelnen Projekten vorgenommene Veröffentlichungen, ist auf das jeweilige gesetzliche Mindestmaß beschränkt und darüber hinaus gehend ausgeschlossen, soweit dieser Haftungsausschluss jeweils gesetzlich zulässig ist.

Dem Vertragsverhältnis zwischen der Emittentin und dem Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Für sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften ist die deutsche Sprache maßgeblich. Die gesamte Kommunikation mit den Anlegern wird in deutscher Sprache geführt.

Die Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG, Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Investmentmemorandums und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die im Investmentmemorandum enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums wurden sämtliche relevanten Sachverhalte und Zusammenhänge in der Darstellung des Investitionsangebots berücksichtigt. Der interessierte Anleger kann das Investmentmemorandum bei der Emittentin anfordern.

Datum der Aufstellung dieses Investmentmemorandums: 02.12.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Katharina Gehra', with a stylized flourish at the end.

Katharina Gehra

Geschäftsführerin der Komplementärin

## 2 Das Angebot im Überblick (Prognose)

### 2.1 Eckdaten der nachrangigen Namensschuldverschreibungen

Die hier angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen (Laufzeit 31.12.2027, Verzinsung 8,90 % p.a., monatlich) (nachfolgend die „**Namensschuldverschreibungen**“) verfügen über die folgenden Eckdaten:

<b>Eckdaten der Namensschuldverschreibungen</b>	
	31.12.2027
Laufzeit	Die Laufzeit kann von der Emittentin um bis zu 12 Monate verlängert werden.
Verzinsung	8,90 % p.a.
	Zinszahlungen erfolgen monatlich
Zins- und Rückzahlung	Die Rückzahlung des Nennbetrags erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende
Mindestzeichnungssumme	EUR 100.000
Agio (Ausgabeaufschlag)	3 %
Anzahl	20

### 2.2 Art der Vermögensanlage

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um nachrangige Namensschuldverschreibungen mit fester Verzinsung im Sinne des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG). Der Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen erfolgt auf der Grundlage dieses Investmentmemorandums und der in diesem Investmentmemorandum abgedruckten Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“) nebst der ihnen anliegenden Investitionskriterien. Es werden nicht mehr als 20 Namensschuldverschreibungen zu den Schuldverschreibungsbedingungen angeboten. Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag zuzüglich 3 % Agio. Die Schuldverschreibungsbedingungen einschließlich der Investitionsbedingungen sind vollständig im Abschnitt 9, auf den Seiten 66 ff., wiedergegeben.

### 2.3 Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen

Die Laufzeit einer jeden Namensschuldverschreibung endet mit Ablauf des 31.12.2027 (die „**Laufzeit**“). Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 12 Monate durch Mitteilung an die Anleger zu verlängern. Die ordentliche Kündigung ist für die Anleger während der Laufzeit ausgeschlossen, das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt sowohl für die Emittentin als auch für den Anleger unberührt. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung kündigen.

### 2.4 Verzinsung

Die Verzinsung der jeweiligen Namensschuldverschreibung beginnt am Monatsersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem der Erwerbspreis (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibung zuzüglich Agio) bei der Emittentin eingegangen ist und in dem die Frist von 15 Tagen nach der an den jeweiligen Anleger gerichteten

Zahlungsaufforderung der Emittentin verstrichen ist. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag mit 8,90 % jährlich verzinst (die „**Verzinsung**“ oder die „**Zinsen**“), wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen zu beachten ist. Die Zinsen werden monatlich an die Anleger ausbezahlt. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil (zur Verzinsung vgl. auch Abschnitt 6.3.3 auf der Seite 50 f. sowie § 3 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 67 f.).

## 2.5 Zinsberechnung, Zinszahlung und Rückzahlung

Die Zinsen werden monatlich nachträglich berechnet. Der Zinsanspruch entsteht zum Ende eines jeden Monats (jeweils die „Berechnungsperiode“) und ist spätestens zum 15. des Folgemonats fällig und zahlbar (jeweils „Zinszahlungstag“), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen. Der Rückzahlungsbetrag ist zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach dem Laufzeitende fällig und zahlbar, ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird, wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen zu beachten ist. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Grünwald geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

Ein Anspruch des Anlegers auf Zinszahlung und Rückzahlung besteht jedoch nur dann, wenn und soweit zum jeweiligen Fälligkeitstag die Liquidität der Emittentin für die Zahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht, wobei der qualifizierte Nachrang der Anlegeransprüche zu beachten ist.

## 2.6 Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger. Dies bedeutet, dass die Anleger ihre Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen erst dann geltend machen können, wenn zuvor die Ansprüche aller anderen nicht nachrangigen Gläubiger der Emittentin erfüllt wurden bzw. wenn die Emittentin über ausreichend Kapital verfügt, um die Ansprüche aller übrigen nicht nachrangigen Gläubiger zu erfüllen (vgl. Abschnitt 6.3.6 auf Seite 52 f. sowie §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 70 ff.).

## 2.7 Weitere Namensschuldverschreibungen bzw. Darlehen der Emittentin

Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleger weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen mit anderen Konditionen anzubieten. Die Emittentin ist nicht berechtigt, lang- oder kurzfristiges Fremdkapital aufzunehmen, das im Rang vor den nachrangigen Namensschuldverschreibungen steht, es sei denn dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.

## 2.8 Nachschusspflicht

Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger (vgl. § 2 Absatz 4 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 67).

## 2.9 Verlustteilnahme

An einem etwaigen Verlust der Emittentin nehmen die Anleger nicht teil.

## 2.10 Weitere Ausstattung

Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen des Anlegers. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Die Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke oder in sonstiger Weise aufgeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung und es stehen jedem Anleger die in den Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“) bestimmten Rechte zu. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insb. keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt. Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen.

## 2.11 Geplantes Emissionsvolumen

Der Gesamtnennbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen beträgt bis zu EUR 4.000.000.

## 2.12 Aufstockungsoption

Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen jederzeit ohne Zustimmung der Anleger zu erhöhen (Aufstockung), wobei jedoch § 1 Absatz 2 Satz 1 der Schuldverschreibungsbedingungen unberührt bleibt (maximal 20 Anleger). Es besteht kein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen (§ 12 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 73).

## 2.13 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt am 02.12.2024 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 31.03.2025 (die „**Zeichnungsphase**“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ändert sich hierdurch nicht. Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden.

## 2.14 Erwerbspreis

Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der von dem Anleger jeweils gezeichneten Namensschuldverschreibung zuzüglich Agio.

## 2.15 Agio

Es wird ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3 % auf den gezeichneten Nennbetrag erhoben. Das Agio ist zuzüglich zum Nennbetrag an die Emittentin zu zahlen.

## 2.16 Mindestzeichnungssumme

Die Mindestzeichnungssumme soll EUR 100.000 betragen. Höhere Zeichnungsbeträge sollen ganzzahlig ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

## 2.17 Erwerbspreis, Zahlungsfrist und Kontoverbindung

Die Anleger haben die Zahlung ihres Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibung zuzüglich 3 % Agio auf den Nennbetrag) jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber: Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG  
Institut: Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen  
IBAN: DE18 7005 4306 0012 0580 38  
BIC: BYLADEM1WOR

Verwendungszweck: *Name/Vorname, Vertragsnummer*

Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des Erwerbspreises auf dem vorbezeichneten Konto.

## 2.18 Verwendung des Emissionserlöses

Die Emittentin verpflichtet sich, den Emissionserlös ausschließlich an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG als nachrangiges Darlehen zu vergeben. Die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG wird das Darlehen zur Refinanzierung ihres Eigenkapitals verwenden.

## 2.19 Gegenstand der Vermögensanlage / Wirtschaftliches Konzept

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin (die „**Gesellschaft**“) ist die Verwaltung des eigenen Vermögens. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Unternehmens stehen. Die Gesellschaft darf insbesondere Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG vergeben. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Namensschuldverschreibungen mit qualifiziertem Rangrücktritt, anbieten. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

Die Emittentin wird den Emissionserlös dazu verwenden, ihrer Schwestergesellschaft, der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG, ein oder mehrere nicht nachrangige Darlehen zu gewähren.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums hat die Emittentin bereits einen Darlehensvertrag mit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG abgeschlossen. Die durch die Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibung eingeworbenen Mittel dienen hierbei dem Ersatz des bereits investierten Eigenkapitals.

## 2.20 Profil des typischen Anlegers

Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen, die an dem Erwerb einer qualifiziert nachrangigen Namensschuldverschreibung interessiert sind, durch die insbesondere die Chancen und Risiken von Immobilienprojektentwicklungen abgebildet werden. Jeder Anleger muss bereit sein, mindestens EUR 100.000 zu investieren.

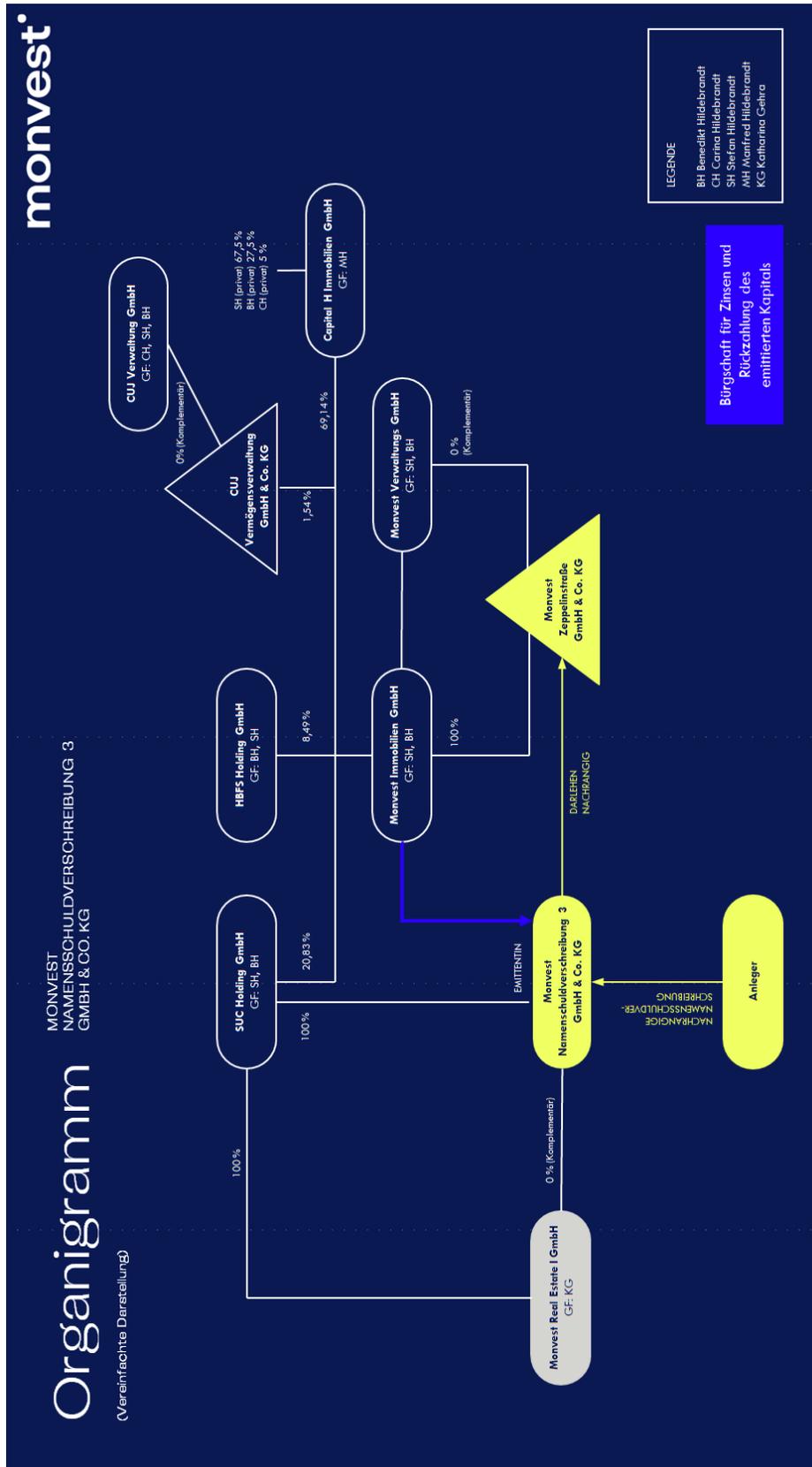
Das vorliegende Angebot ist - auch und gerade unter Berücksichtigung der Mindestzeichnungssumme von EUR 100.000 - lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es handelt sich bei dem vorliegenden Angebot um eine Vermögensanlage, die spezifischen Risiken unterliegt, insbesondere rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis zu 100 % des Erwerbspreises (Totalverlust) zu tragen (siehe Abschnitt 3.2 Seite 20).

Die Vermögensanlage ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder laufende Liquiditätsrückflüsse angewiesen sind, oder die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder

die einer Einlagensicherung, wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

Dem interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor Erwerb der angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation zu prüfen und sich durch einen fachkundigen Dritten, z. B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Angebot und die in diesem Investmentmemorandum enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen, insbesondere die vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung, z. B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, nicht ersetzen (vgl. auch Abschnitt 6.2, Seite 49).

## 2.21 Organigramm



Die Emittentin ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der SUC Holding GmbH, da die SUC Holding GmbH einerseits die einzige Kommanditistin der Emittentin ist und andererseits die Alleingesellschafterin der Komplementärin. Stefan Hildebrandt hält mittelbar einen Anteil von 56,3 % an der SUC Holding GmbH, während die übrigen Anteile mittelbar von seiner Ehefrau und seinen zwei Kindern gehalten werden. Stefan Hildebrandt ist außerdem mit 67,5 % an der Capital H Immobilien GmbH beteiligt. Die SUC Holding GmbH und die Capital H Immobilien GmbH sind ihrerseits mit 20,83 % bzw. 69,14 % an der Monvest Immobilien Holding beteiligt. Die Monvest Immobilien GmbH wird zusammen mit ihren unmittelbaren und mittelbaren Mutter-, Tochter- und Schwestergesellschaften als „Monvest-Gruppe“ bezeichnet. Ergänzend zum vorstehenden Organigramm wird auf die Darstellung im Abschnitt 5 "Beschreibung der Unternehmensgruppe" auf Seite 40 ff. verwiesen.

## 2.22 Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin (Prognose)

Der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin stellt die geplante Mittelherkunft der geplanten Mittelverwendung für die hier angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen gegenüber. Die Darstellung basiert auf einer prognostizierten Einwerbung von nachrangigen Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 4.000.000. Das tatsächliche Emissionskapital kann hiervon abweichen. Die nach Abzug der vermögensanlagenabhängigen Kosten verbleibenden Nettoeinnahmen werden planmäßig für Investitionen verwendet.

Die planmäßige Verwendung der Nettoeinnahmen ist näher im Abschnitt 4 ab Seite 38 „Geplante Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot“ beschrieben. Die Emittentin wird die Liquiditätsreserve planmäßig in Bankguthaben oder in anderen Finanzinstrumenten anlegen und halten. Die laufenden Kosten der Emittentin, insbesondere Kosten für die laufende Administrations- und Geschäftsbesorgungsvergütung, Aufwendungen für die Anlegerverwaltung, für die laufende Jahresabschlusserstellung, für Steuererklärungen, Rechts- und Steuerberatung und Buchhaltung sowie für Steuerzahlungen der Emittentin sollen durch die laufenden Einnahmen der Emittentin, insbesondere die Zinserträge aus den Investitionen der Emittentin finanziert werden. Da die Emittentin nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, wird die Umsatzsteuer in den Kosten berücksichtigt.

Die prognostizierten Gründungskosten werden aus dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums durch die Alleingesellschafterin SUC Holding GmbH eingezahlten Kommanditkapital finanziert. Das Kommanditkapital steht der Emittentin zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin sieht keine ordentliche Kündigung des Kommanditkapitals vor. Das Kommanditkapital wird nicht verzinst.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums sind auf Ebene der Emittentin keine weiteren Eigenmittel verbindlich zugesagt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums wurden von keiner Seite Fremdmittel gegenüber der Emittentin verbindlich zugesagt. Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen stellen aus Sicht der Emittentin Fremdkapital in Form von Endfinanzierungsmitteln dar. Zwischenfinanzierungsmittel sind auf Ebene der Emittentin nicht vorgesehen. Die Namensschuldverschreibungen haben eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2027, die Rückzahlung erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende. Die Emittentin kann die Laufzeit ein- oder mehrmals bis zu insgesamt 12 Monaten verlängern. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag mit 8,90 % jährlich verzinst, wobei die Zinsen monatlich ausgezahlt werden.

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vgl. Abschnitt 3.8.8 auf Seite 32 „Risiko aus der Nachrangabrede“ sowie §§ 9, 9a der Schuldverschreibungsbedingungen).

Die Emittentin reicht an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG ein oder mehrere nachrangige Darlehen aus. Die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG verwendet das Kapital aus den Darlehen zum Ersatz des bereits investierten Eigenkapitals.

## Investitionsplan

Investitionsplan	in Euro	in % des Anlegerkapitals ohne Agio
<b>1 Darlehensvergabe</b>	3.670.000	91,75 %
<b>2 Vermögensanlagenabhängige Kosten</b>		
2.1 Vermittlungsprovision Namensschuldverschreibungen (8,0 % des Nennbetrags zuzüglich Agio)	440.000	11,0 %
2.2 Sonstige anfängliche Kosten	1.000	0,0 %
<b>3 Liquiditätsreserve</b>	10.000	0,25 %
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>4.121.000</b>	<b>103,0 %</b>

## Finanzierungsplan (Prognose)

Finanzierungsplan	in Euro	in % des Anlegerkapitals ohne Agio
<b>5 Pflichteinlage Kommanditistin</b>	1.000	0,0 %
<b>6 Namensschuldverschreibungen der Anleger</b>	4.000.000	100,0 %
<b>7. Agio</b>	120.000	3,0 %
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>4.121.000</b>	<b>103,0 %</b>

Die Angaben sind gerundet. Dadurch kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

## 2.23 Geplante Zahlungen / Kapitalrückflussrechnung (Prognose)

Die Darstellung bezieht sich auf eine Zeitrumbetrachtung vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2027. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet gemäß den Schuldverschreibungsbedingungen mit Ablauf des 31.12.2027. Während der Laufzeit erfolgen monatliche Zinszahlungen jeweils bis zum 15. des Folgemonats. Im Jahr 2025 werden somit für die Monate Januar bis November Zinsen ausgezahlt, während die Zinsen für den Dezember 2025 erst im Januar 2026 geleistet werden sollen. Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen soll im ersten Quartal 2028 erfolgen. Im ersten Quartal 2028 erfolgt auch die Zinszahlung für den Monat Dezember 2027.

Innerhalb des sich aus den beschriebenen Annahmen resultierenden Prognosezeitraums ergibt sich daraus ein Gesamtmittelrückfluss an den Anleger in Höhe von ca. 123,7 % vor Steuern jeweils einschließlich Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen und bezogen auf den Nennbetrag der Namensschuldverschreibung ohne Berücksichtigung des Agios.

Die Angaben beziehen sich auf einen Anleger, dessen Namensschuldverschreibungen ab dem 01.01.2025 verzinst werden. Bei einer späteren Zeichnung und Einzahlung mindert sich der Gesamtmittelrückfluss zeitanteilig entsprechend.

**Nachfolgend ist eine Prognoserechnung für einen Anleger mit einer gezeichneten und eingezahlten Namensschuldverschreibung in Höhe von EUR 100.000 zuzüglich 3 % Agio abgebildet. Es wird angenommen, dass der Anleger den Nennbetrag zuzüglich Agio rechtzeitig im Dezember 2024 geleistet hat und dass bis Ende Dezember 2024 15 Tage nach der Zahlungsaufforderung vergangen sind. Daher beginnt die Verzinsung zum 01.01.2025.**

**Es handelt sich um eine Vorsteuer-Betrachtung, da die Steuer vom Anleger im Rahmen seiner Steuererklärung zu leisten ist.**

	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Einzahlung Namensschuldverschreibung</b>	-103.000				
Zinszahlung brutto (8,90 % p.a. monatliche Auszahlung)	0	8.158	8.900	8.900	742
Rückzahlung der Namensschuldverschreibung					100.000
<b>Summe des Rückflusses (vor Steuern)</b>					<b>126.700</b>

*Die Angaben sind gerundet. Dadurch kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.*

## 2.24 Steuerliche Grundlagen

Die Anleger erzielen aus den von ihnen gehaltenen Namensschuldverschreibungen grundsätzlich steuerliche Einnahmen aus Kapitalvermögen (Zinsen). Dabei wird unterstellt, dass die Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen gehalten werden. Die Zinsen unterliegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) dem besonderen Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Da die Emittentin nicht zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer verpflichtet ist, hat der Anleger die an ihn ausgezahlten Zinsen (Kapitalerträge), die nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen haben, in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Höhe der Kirchensteuer ist abhängig von der Konfession und vom Bundesland und wird daher nicht näher in diesem Investmentmemorandum dargestellt. Eine Erläuterung bezüglich der für den Anleger wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Behandlung der Emission ist im Abschnitt 7, Seite 60 ff. „Steuerliche Grundlagen“, zu finden.

## 2.25 Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen

Unter der Voraussetzung eines Prognosezeitraums der Emittentin bis zum 31.12.2027 und einer Einwerbung von Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 4.000.000 (zuzüglich Agio) werden Provisionen,

insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, über die Laufzeit in einer Gesamthöhe von EUR 443.200 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer geleistet. Dies entspricht 11,1 % in Bezug auf den angenommenen eingeworbenen Betrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 4.000.000 (ohne Agio). Der Gesamtbetrag umfasst Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen sowie die laufenden Vergütungen für die Geschäftsführung, die laufenden Kosten der Verwaltung und die Kosten der Anlegerverwaltung (vgl. Abschnitt 8.3, Seite 64) für den Zeitraum der Grundlaufzeit (bis 31.12.2027). Im Falle der Einwerbung eines Emissionsvolumens über die hier angenommene Höhe von EUR 4.000.000 hinaus (unberührt bleibt die maximale Anzahl der angebotenen Anteile von 20) erhöhen sich die vorstehend genannten Beträge zu Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbaren Vergütungen entsprechend. Das vom Anleger auf den Betrag der von ihm erworbenen Namensschuldverschreibung gezahlte Agio wird ebenfalls zur Begleichung von Vermittlungsprovisionen verwendet. Es ist in der vorstehenden Berechnung berücksichtigt.

## 2.26 Weitere Leistungen / Haftung / Nachschusspflicht

Die Anleger sind verpflichtet, den vereinbarten Erwerbspreis (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen zuzüglich Agio) zu erbringen. Es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen. Erhält der Anleger trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, aus den Namensschuldverschreibungen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen ggfls. zurückzugewähren. Darüber hinaus bestehen keine Umstände, unter welchen der Erwerber der Namensschuldverschreibungen verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere bestehen keine Umstände, unter denen er haftet.

## 2.27 Weitere vom Anleger zu tragende Kosten

Mit dem Erwerb zum vereinbarten Erwerbspreis (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen zuzüglich Agio) sind für den Anleger folgende weitere Kosten verbunden:

- Kosten in Verbindung mit der Verfügung über Namensschuldverschreibungen insb. in Form von pauschalisierten Übertragungsgebühren in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, welche im Fall der Veräußerung oder Schenkung für den Erwerber der Namensschuldverschreibungen anfallen (§ 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen)
- Kosten für einen Erbnachweis;
- Kosten für das Führen eines auf Euro (EUR) lautenden Bankkontos;
- Kosten, die entstehen, wenn ein Anleger seinen Wohnsitz oder seine Bankverbindung nicht in Deutschland hat oder der Emittentin eine etwaige Änderung seiner Daten nicht mitteilt;
- Überweisungskosten, Lastschriftgebühren und Verzugskosten im Fall des Zahlungsverzugs des Anlegers;
- Kosten der Identifikation, der Kommunikation und Beratung, insbesondere der persönlichen Rechts-, Steuer- und/oder Anlageberatung;
- Kosten, die entstehen, wenn ein Anleger den Erwerb seiner Namensschuldverschreibungen fremdfinanziert, so können hierfür neben dem Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung (Zins und Tilgungen) weitere Kosten wie z.B. Vermittlungsprovisionen, Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen;
- Kosten der Hinterlegung von dem Anleger zustehenden Geldbeträgen durch die Emittentin beim Amtsgericht München (§ 7 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen).

Das Entstehen und die Höhe der vorgenannten Kosten sind von der individuellen Situation des Anlegers abhängig und können daher zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums nicht weiter beziffert bzw. konkretisiert werden. Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insb. keine Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.

## 2.28 Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung

Vertraglicher Rahmen für die Verzinsung und Rückzahlung der von den Anlegern eingezahlten Namensschuldverschreibungen sind die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“). Sie sind im vollen Wortlaut auf der Seite 66 ff. wiedergegeben.

Wesentliche Grundlagen für die Verzinsung und Rückzahlung sind plangemäß:

- a. Plangemäße Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 4.000.000 bis zum 31.03.2025 (vgl. insb. 3.8.1 Seite 30 „Platzierungsrisiko“),
- b. Plangemäße Verwendung der Nettoeinnahmen aus dieser Vermögensanlage (vgl. insb. 3.3.1 Seite 20 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“, 3.8.1 Seite 30 „Platzierungsrisiko“)
- c. Plangemäßer Rückfluss des von der Emittentin investierten Kapitals (vgl. insb. 3.5.1 Seite 25 „Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken“ und 3.9.3 Seite 34 „Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken“),
- d. Kongruenz der Fälligkeit von Einnahmen der Emittentin aus ihren Investitionen und Ausschüttungen und Ausgaben der Emittentin (vgl. insb. 3.3.1 Seite 20 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.9.2 Seite 33 „Liquidität und Auszahlungen“),
- e. Zahlungsfähigkeit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG sowie der Monvest Immobilien GmbH (vgl. insb. 3.4 Seite 21 „Risiken im Zusammenhang mit der Darlehensvergabe an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG “ und 3.5.1 Seite 25 „Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken“),
- f. Einhaltung der kalkulierten Einnahmen, d.h. Einnahmen mindestens in Höhe der Verwaltungskosten, Emissionskosten, Steuern und Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen sowie der Rückzahlungsbeträge der Namensschuldverschreibungen (vgl. insb. 3.3.1 Seite 20 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“),
- g. Einhaltung der geplanten laufenden Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuerzahlungen (vgl. insb. 3.3.1 Seite 20 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.9.1 Seite 33 „Kostenrisiko“),
- h. Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch bestehende und künftige Vertragspartner der Emittentin und der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG sowie der Monvest Immobilien GmbH und deren weitere Projektgesellschaften (vgl. insb. 3.4.8 Seite 24. „Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken“),
- i. Fortbestand der gegenwärtigen Rechtslage und der steuerlichen Rahmenbedingungen (vgl. insb. 3.10.1 Seite 35. „Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung“ und 3.10.3 Seite 36 „Steuerlicher Risikovorbehalt“)

Die vorstehenden Bedingungen und Grundlagen sind wesentlich, damit die Emittentin ihren Geschäftsbetrieb aufnehmen (a.) kann, die kalkulierten Einnahmen erzielen kann (b. bis e.) und die kalkulierten Ausgaben bestreiten kann (f.). Weitere wesentliche Grundlagen und Bedingungen werden angenommen, die generell bei einer Investition der geplanten Art notwendig sind (g. und h.). Wenn die vorstehend genannten wesentlichen Bedingungen und Grundlagen eingehalten werden, ist die Emittentin voraussichtlich in der Lage, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung an die Anleger zu leisten. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen Bedingungen und Grundlagen, damit die Emittentin voraussichtlich in der Lage ist, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung an die Anleger zu leisten.

Sollte der Kapitalzufluss aus der Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen (a.) nicht planmäßig erfolgen, würden der Emittentin die Mittel fehlen, um die Geschäftstätigkeit aufzunehmen und die Darlehensvergabe an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG als Darlehensnehmerin zu tätigen, aus welcher die geplanten Einnahmen der Emittentin erzielt werden. Die Einnahmen aus den Namensschuldverschreibungen bilden die wesentliche Finanzierung der Emittentin. Sofern sich die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen verzögert oder nicht in der geplanten Höhe erfolgt, wirkt sich dies auf die Höhe der Verpflichtungen der Emittentin zur Zinszahlung entsprechend des veränderten Beginns des Zinszahlungsanspruchs und des verminderten Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen aus. Sollten die Investitionen der Emittentin nicht wie angenommen verlaufen (b.), könnte die Emittentin die Geschäftstätigkeit nicht in geplantem Umfang aufnehmen und die geplanten Einnahmen erzielen. In diesem Fall entstehen nach den Schuldverschreibungsbedingungen zwar grundsätzlich Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen, die jedoch aufgrund ihrer Abhängigkeit von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin geringer ausfallen könnten als prognostiziert.

Die Emittentin soll planmäßig die erforderlichen Mittel zur Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen aus ihren Einnahmen aus ihren Investitionen generieren. Diese Investitionen kann

sie nur aus den Namensschuldverschreibungen finanzieren. Bedingung für die Fähigkeit der Emittentin, die Verzinsung und Rückzahlung des von den Anlegern eingezahlten Schuldverschreibungskapitals zu leisten, sind daher die Rückflüsse aus den von ihr getätigten Investitionen (c. bis e.). Sofern die Emittentin Erträge in geringerem als dem geplanten Umfang erzielt, wirkt sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Sofern die Emittentin höhere Erträge als geplant erwirtschaftet, wirkt sich dies grundsätzlich positiv auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus.

Die laufenden Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuerzahlungen der Emittentin werden planmäßig ebenfalls aus den Einnahmen und Rückflüssen aus ihren Investitionen (f.) bezahlt. Insoweit stehen die Einnahmen und Rückflüsse der Emittentin nicht vollständig zur Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zur Verfügung. Sollten Erträge der Emittentin verspätet zur Auszahlung kommen, ist sie voraussichtlich nicht in der Lage, die Zinsansprüche der Anleger bei jeweiliger Fälligkeit zu bedienen (d. und e.). Die Zinszahlungen auf die Namensschuldverschreibungen verzögern sich in diesem Fall entsprechend der Verzögerung der Einnahmen der Emittentin. Sollten die geplanten Rückflüsse aus den Investitionen der Emittenten geringer als angenommen ausfallen oder später als angenommen erfolgen oder ganz oder teilweise ausfallen (c. und d.), wirkt sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Es besteht dann die Möglichkeit, dass die Emittentin aufgrund fehlender Liquidität nicht in der Lage ist, die Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen vollständig und entsprechend der jeweiligen Fälligkeit zu bedienen und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit zu leisten.

Sollte die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch bestehende und künftige Vertragspartner (h.) nicht planmäßig erfolgen oder der Fortbestand der gegenwärtigen Rechtslage und der steuerlichen Rahmenbedingungen (i.) nicht gegeben sein, kann sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen auswirken.

**Ergänzend zu den vorstehend genannten wesentlichen Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung wird auf die Beschreibung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage auf den nachfolgenden Seiten 19 ff. hingewiesen.**

# 3 Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der nachrangigen Namensschuldverschreibungen

## 3.1 Allgemeine Hinweise

Bei dem diesem Investmentmemorandum zugrundeliegenden Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen handelt es sich um eine schuldrechtliche Beziehung. Erwerber von Namensschuldverschreibungen (im Folgenden auch „Anleger“) werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der Emittentin.

Nachfolgend werden die wesentlichen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums erkennbaren tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit den nachrangigen Namensschuldverschreibungen dargestellt. Diese Risiken sowie weitere, bislang nicht erkennbare Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch kumuliert eintreten und sich in ihrer negativen Wirkung wechselseitig verstärken. Über die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der jeweils beschriebenen Risiken können keine Angaben gemacht werden. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können weder eingeschätzt noch dargestellt und daher nachstehend nicht berücksichtigt werden.

Mit dem Erwerb einer nachrangigen Namensschuldverschreibung erwirbt der Anleger insbesondere das Recht auf die Verzinsung sowie auf die Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit. Der Anleger ist als Gläubiger auf eine ausreichende Bonität der Emittentin und ihre Fähigkeit zur Leistung der Zinszahlung sowie der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen am Laufzeitende angewiesen. Das Investment in die nachrangigen Namensschuldverschreibungen kann sich anders entwickeln als erwartet.

Die zukünftige Entwicklung der Investition der Emittentin in das Darlehen an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG und damit letztlich die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern nachzukommen, insbesondere die Zinszahlung sowie die Rückzahlung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen am Laufzeitende zu leisten, hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen verändern und von den zugrunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Nachteilige Auswirkungen von Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin können diese Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten negativ beeinflussen. Die Emittentin kann in der Folge mit ihren Verpflichtungen gegenüber den Anlegern teilweise oder gänzlich ausfallen und Anleger können ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren (Teil- bzw. Totalverlustrisiko).

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Einnahmen verfügen, um die monatlich fälligen Zinsen auf das Darlehen der Emittentin aus eigenen generierten Liquiditätszuflüssen leisten zu können. Es ist geplant, dass Monvest Immobilien GmbH für eine ausreichende Liquiditätsausstattung der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG sorgt. Außerdem wird die Monvest Immobilien GmbH eine Bürgschaft gegenüber der Emittentin bezüglich der Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft gegenüber der Emittentin übernehmen. Aus diesem Grund können nicht nur Risiken auf Ebene der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG, sondern auch Risiken auf Ebene der Monvest Immobilien GmbH den Anlageerfolg wesentlich beeinträchtigen. Die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG und die Monvest Immobilien GmbH werden nachfolgend zusammengefasst „Monvest“ oder „Monvest-Gruppe“ genannt

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen einem sog. „**Qualifizierten Nachrang**“ (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre), insoweit wird ausdrücklich auf die Darstellungen in Abschnitt „3.8.8 Risiko aus der Nachrangabrede“ (Seite 32) verwiesen.

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen sind nur für Anleger geeignet, die bei negativer Entwicklung der Emittentin das Ausbleiben der prognostizierten Auszahlung und einen ggf. entstehenden Teil- bzw. Totalverlust ihrer Vermögensanlage hinnehmen können. Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen eignen sich nicht für Anleger, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder auf laufende Liquiditätsrückflüsse aus der Investition angewiesen sind. Die Investition in die nachrangige Namensschuldverschreibung sollte ferner keinen bedeutenden Anteil am Portfolio eines Anlegers bilden und lediglich der Beimischung im Hinblick auf eine Vermögensdiversifikation dienen. Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen sind nicht für Anleger geeignet, die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe

der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen sind daher nicht zur Altersvorsorge geeignet.

Dem an einer Investition interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor der Zeichnung alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation zu prüfen und sich durch einen fachkundigen Dritten, z.B. durch einen fachkundigen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Angebot und die in diesem Investmentmemorandum enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung z.B. durch einen fachkundigen Steuerberater oder Rechtsanwalt nicht ersetzen. Von einer persönlichen Fremdfinanzierung der Investition wird dringend abgeraten.

## 3.2 Maximalrisiko

Das maximale Risiko des Anlegers besteht nicht nur im Totalverlust seines Anlagebetrages sondern in der Gefährdung seines weiteren Vermögens bis hin zu seiner Privatinsolvenz. Zu einer solchen Gefährdung des weiteren Vermögens bis hin zur Privatinsolvenz kann es im Fall der persönlichen Fremdfinanzierung der Investition kommen, weil der Anleger unabhängig davon, ob der Anleger eine Zahlung von Zinsen und Rückzahlung von der Emittentin erhält, verpflichtet wäre, den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für die persönliche Fremdfinanzierung seiner Investition zu leisten oder die Finanzierung vorzeitig zurückzuführen. Des Weiteren besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Diese Umstände können Zahlungsverpflichtungen des Anlegers aus dessen weiteren Vermögen begründen, was bis zur Privatinsolvenz des Anlegers als maximales Risiko führen kann.

## 3.3 Allgemeine Prognose- und Marktrisiken

### 3.3.1 Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen

Dieses Investmentmemorandum enthält an verschiedenen Stellen zukunftsgerichtete Aussagen. Diese betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Sie sind regelmäßig durch Worte wie „voraussichtlich“, „möglicherweise“, „erwartet“, „prognostiziert“, „geplant“, „vorhergesagt“ und ähnliche Formulierungen gekennzeichnet. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen. Sie geben ausschließlich die Auffassung der Emittentin wieder, unterliegen Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintritts und sind folglich in ihrer Verwirklichung nicht garantiert. In diesem Investmentmemorandum getroffene, zukunftsgerichtete Aussagen betreffen insbesondere:

- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf wirtschaftliche, operative, rechtliche und sonstige Risiken und deren Auswirkungen,
- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf ihre zukünftige Geschäftsentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Entwicklung der Investitionen in Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien,
- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf allgemeine wirtschaftliche, rechtliche und politische Entwicklungen,
- die Platzierung, Durchführung und das wirtschaftliche Konzept bzw. Ergebnis der in diesem Investmentmemorandum angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie
- die Verwendung des Emissionserlöses aus dem Angebot der nachrangigen Namensschuldverschreibungen, insbesondere die Durchführung der geplanten Investitionen zu den jeweils erwarteten Zeitpunkten, Investitionsgrößen und Konditionen.

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher oder steuerlicher Hinsicht können nur höchst eingeschränkt antizipiert werden. Die Planung der Emittentin ist mit entsprechenden Unsicherheiten belastet. Insbesondere die zukünftige Entwicklung der relevanten Märkte und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung können nicht vorausgesagt

werden. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der noch andauernden bzw. nachwirkenden globalen wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten und Krisen.

Alle diese Entwicklungen können sich auch auf die Emittentin und ihre geplanten Investitionen nachteilig auswirken.

Die den Angaben des Investmentmemorandums zugrundeliegenden Annahmen beruhen hinsichtlich der Einnahmen auf Schätzungen, eigenen Erfahrungen und Informationen Dritter; hinsichtlich der Kosten und Ausgaben zum Teil auch auf abgeschlossenen Verträgen. Es besteht das Risiko negativer Abweichungen von den getroffenen Annahmen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Inhalt der verwendeten Quellen falsch und/oder unvollständig ist. Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die die Emittentin ihren zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt hat, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der Emittentin in diesem Investmentmemorandum für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Emittentin könnte hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Weder die Emittentin noch ihre Geschäftsführerin oder ggf. sonstigen Organe haften, soweit gesetzlich zulässig, für den tatsächlichen Eintritt der in diesem Investmentmemorandum getroffenen zukunftsgerichteten Aussagen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.3.2 Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen

Das Ergebnis der Geschäftstätigkeit der Monvest sowie auch der Emittentin ist unmittelbar bzw. mittelbar in erheblichem Maße von der Entwicklung des Immobilien- und Finanzierungsmarkts (allgemeines Zinsniveau) in Deutschland bzw. in Bayern sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische und/oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung des Immobilien- und Finanzierungsmarkts in Deutschland könnte negative Auswirkungen auf die jeweilige Bewertung, Finanzierung und Vermarktung der Monvest einschließlich ihrer Immobilienprojekte und Bestandsimmobilien haben. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest auswirken, beispielsweise indem dies zu niedrigeren Einnahmen (bspw. verringerte Mieteinnahmen oder Verkaufspreise) und/oder zu höheren Ausgaben (z.B. höheren Zinslasten) betreffend die jeweiligen Immobilienprojekte oder Bestandsimmobilien führt.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die den gleichen Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer weiterhin erhöhten Inflation. Dies könnte den Realwert der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus dem Darlehensvertrag mit Monvest reduzieren. Zudem könnte eine weiterhin erhöhte Inflation auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag beeinflussen, der hieraus erwirtschaftet werden soll.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

## 3.4 Risiken im Zusammenhang mit der Darlehensvergabe an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG

Die Emittentin verwendet die Nettoerlöse aus dem Angebot dieser Namensschuldverschreibung plangemäß für die Anlage einer Liquiditätsreserve sowie überwiegend für Vergabe des Darlehens an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Emittentin bei ihren Investitionen keine Risikomischung anstrebt. Die Emittentin wird plangemäß neben der Anlage der Liquiditätsreserve nur in die Darlehensvergabe an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG investieren.

Die Bonität und die Liquidität der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die Darlehensvergabe an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG plangemäß durchgeführt werden und die Emittentin hieraus genügend

Liquiditätsrückflüsse erzielen kann, um neben ihren sonstigen Aufwendungen, Steuern und Verbindlichkeiten auch ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen zu bedienen.

Sämtliche Risikofaktoren, die unmittelbar und mittelbar die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG sowie Monvest betreffen, können sich folglich mittelbar auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ auswirken. Infolgedessen kann es zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger kommen. Daher sollten alle Risikofaktoren, die im Folgenden im Zusammenhang mit der Darlehensvergabe an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG beschrieben werden, immer auch als unmittelbare Risikofaktoren für die Emittentin und damit für die Anleger verstanden werden.

### **3.4.1 Allgemeine Risiken der Geschäftstätigkeit der Monvest**

Bei der Monvest-Gruppe handelt es sich um ein junges Unternehmen, welches erst vor wenigen Jahren mit dem Aufbau seines operativen Geschäfts begonnen hat. Es gibt keine Gewähr, dass sich die Monvest mit ihrem Geschäftsmodell nachhaltig behaupten kann. Insbesondere hängt das weitere Wachstum der Monvest auch davon ab, ob es ihr gelingt, ihre Geschäftsfelder aufzubauen und profitabel zu gestalten, ihre bestehenden Immobilienprojekte erfolgreich abzuschließen, neue Immobilien bzw. Immobilienprojekte zu akquirieren sowie Kunden und Partner zu gewinnen. Wenn die Monvest Marktentwicklungen, neue Kundenanforderungen und/oder wirtschaftliche, rechtliche, technologische oder finanzielle Anforderungen nicht rechtzeitig erkennt und/oder nicht entsprechend begegnet bzw. umsetzt oder aus anderen Gründen nicht dazu in der Lage sein sollte, einen positiven Cashflow zu erreichen und nachhaltig beizubehalten, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest sowie hierüber negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### **3.4.2 Mögliche Fehler bei geschäftsstrategischen Entscheidungen und bei der Überwachung der Risiken aus unternehmerischer Tätigkeit auf unterschiedlichen Ebenen der Monvest-Gruppe**

Die geschäftsstrategischen Entscheidungen auf Ebene der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG sowie der Monvest-Gruppe werden regelmäßig durch ihre Organe, insbesondere ihre Geschäftsführer, gefällt. Diese überwachen und bewerten Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Monvest, um diese Risiken wirtschaftlich sinnvoll zu minimieren, oder ggf. auf Dritte zu übertragen. Der nachhaltige Aufbau des Geschäftsbetriebes der Monvest-Gruppe hängt von einer Vielzahl von Einflüssen ab, beispielsweise dem konjunkturellen Umfeld, dem Branchenumfeld, dem Finanzmarkt, aber vor allem auch von der Fähigkeit ihrer Organe. Es besteht die Möglichkeit, dass fehlerhafte geschäftsstrategische Entscheidungen getroffen oder zukünftige Risiken nicht rechtzeitig erkannt oder fehlerhaft bewertet werden, was negative Konsequenzen für die weitere Entwicklung der Monvest nach sich ziehen kann. Sollte es nicht gelingen, geschäftsspezifische Risiken zu erkennen und zu bewältigen, verschiedenste geschäftliche Parameter gegeneinander abzuwägen, Potenziale zu nutzen und zu realisieren, kann sich dies auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Monvest erheblich negativ auswirken. Auch unerkannt falsche Parameter, wie z. B. unerkannt fehlerhafte Gutachten sachverständiger Dritter, können selbst bei richtiger Abwägung dieser Parameter letztlich zu tatsächlichen Fehlentscheidungen führen. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest sowie hierüber negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### **3.4.3 Unternehmensplanungen und interne Strukturen könnten sich anders entwickeln als von Monvest erwartet**

Monvest führt eine interne Unternehmensplanung, der sie insbesondere Umsatzzahlen, Erträge, Kosten und Investitionszeiträume basierend auf den Erfahrungen und Erwartungen ihrer Organe, insbesondere ihrer Geschäftsführung, zugrunde legt. Eine Gewähr dafür, dass diese Erwartungen tatsächlich eintreten, besteht nicht. Gelingt es Monvest nicht, ihre internen Strukturen, insbesondere ihre internen Organisations-, Steuerungs- und Überwachungssysteme, aufrecht zu erhalten, angemessen weiterzuentwickeln und aufeinander abzustimmen, könnte es zu unternehmerischen

oder administrativen Fehlentwicklungen oder Fehlentscheidungen kommen. Sollten sich Parameter anders entwickeln als von der Monvest erwartet, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest sowie hierüber negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

#### **3.4.4 Liquiditätsrisiko der Monvest**

Monvest ist ein junges Unternehmen, welches erst vor wenigen Jahren mit dem Aufbau seines operativen Geschäfts begonnen hat. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kosten höher ausfallen als ursprünglich erwartet oder vereinbart. Ferner besteht das Risiko, dass unerwartete Kosten auftreten könnten. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Bildung zusätzlicher Liquiditätsreserven erforderlich wird. Ferner können die Zeitpunkte der Zahlungsflüsse von den getroffenen Annahmen abweichen. Geringere und/oder verspätete Einnahmen sowie höhere und/oder vorzeitige Ausgaben können zu Liquiditätsengpässen führen. Monvest könnte sich aus diesen Gründen gezwungen sehen, zusätzliche Finanzierungen aufzunehmen, um ihren Liquiditätsbedarf zu decken. Die Aufnahme zusätzlicher Finanzierungen könnte nicht oder nur zu verschlechterten Konditionen möglich sein. Dies alles kann die Liquiditätslage und die Bonität der Monvest wesentlich beeinträchtigen und sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest sowie hierüber negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

#### **3.4.5 Monvest könnte keine geeigneten Immobilienprojekte oder Bestandsimmobilien für ihre geplante Geschäftstätigkeit finden**

Aufgrund ihres Geschäftsmodells ist Monvest darauf angewiesen, geeignete Immobilienprojekte und/oder Bestandsimmobilien zu finden, um diese zu erwerben und zu halten, diese zu entwickeln bzw. zu bewirtschaften und ggf. zu veräußern. Viele Immobilien erfüllen möglicherweise nicht die dafür notwendigen Anforderungen der Monvest. Es besteht daher das Risiko für Monvest, dass sie keine oder nur wenige geeignete Projekte innerhalb der von ihr selbst gesetzten Kriterien finden. Der geplante Geschäftsbetrieb bzw. der Aufbau und die Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Monvest und ihr wirtschaftlicher Erfolg könnten sich schlechter entwickeln als erwartet. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest sowie hierüber negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

#### **3.4.6 Mittelbare Risiken aus Beteiligungen der Monvest**

Ein erheblicher Teil der Geschäftstätigkeit der Monvest betreibt diese über Beteiligungen an immobilienhaltenden Gesellschaften (sog. Zweckgesellschaften oder Objektgesellschaften), welche insbesondere unmittelbar oder mittelbar durch Monvest zu dem Zweck gegründet oder erworben werden, um Immobilienprojekte und/oder Bestandsimmobilien zu erwerben, zu halten, zu entwickeln und zu bewirtschaften sowie diese ggf. zu veräußern. Diese Beteiligungen können gleichen oder ähnlichen Risiken unterliegen, wie sie in diesem Abschnitt beschrieben sind. Darüber hinaus können auf Ebene dieser Beteiligungen weitere Risiken existieren, welche insbesondere aus den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen der von den Gesellschaften gehaltenen oder noch zu erwerbenden Immobilienprojekte und/oder Bestandsimmobilien resultieren. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest ist insbesondere auch abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg dieser Beteiligungen. Risiken, die diese Beteiligungen treffen, betreffen damit mittelbar auch die Monvest selbst. Potenzielle Erträge aus den Beteiligungen könnten sich wesentlich schlechter als erwartet entwickeln, gänzlich ausfallen oder der Monvest könnten Verluste entstehen. Es könnten der Monvest auch steuerliche Nachteile erwachsen. Monvest könnte sich entgegen einer ursprünglichen Planung gezwungen sehen, den Beteiligungen mehr Liquidität in Form von Eigen- oder Fremdkapital zur Verfügung stellen zu müssen oder sonstige Haftungs- oder Nachschusspflichten zu erfüllen. Der Wert der jeweiligen Beteiligungen könnte erheblich fallen bis hin zum Totalverlust der Beteiligung. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest sowie hierüber negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.4.7 Finanzierungsrisiko

Die Geschäftstätigkeit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG sowie der Monvest-Gruppe ist bzw. wird voraussichtlich anteilig mit Fremdmitteln bspw. in Form von Bankfinanzierungen finanziert. Es kann nicht garantiert werden, dass die jeweils von der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG oder Monvest benötigten Finanzierungsmittel stets in voller Höhe, zu den von der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG oder Monvest erwarteten Konditionen, zu den vorgesehenen Zeitpunkten oder für die vorgesehene Dauer zur Verfügung stehen. Es besteht das Risiko, dass die erzielbaren Konditionen und Bedingungen von Finanzierungen sich jeweils schlechter als erwartet darstellen. Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest, aber auch Änderungen in den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen können zu veränderten Bedingungen betreffend die Konditionen von bestehenden oder künftigen Fremdfinanzierungen führen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass Finanzierungen nicht in der vorgesehenen Frist oder in der vorgesehenen Höhe ausgezahlt werden oder keine finanzierende Bank gefunden wird, wodurch die jeweilige Umsetzung der von der Monvest verfolgten Tätigkeiten verzögert, erschwert oder verhindert werden könnte. Ferner besteht das Risiko, dass Finanzierungen aufgrund verringerter oder ausbleibender Erträge der Monvest nicht oder nicht vollständig bedient werden können und etwaig bestellte Sicherheiten verwerten werden. Auch eine Verletzung anderer vertraglicher Vereinbarungen durch Monvest könnte zu einer Kündigung von Finanzierungen und zu einem Fälligstellen der ausstehenden Finanzierungssumme führen. Dieses könnte zu einer Verschlechterung der Bonität der Monvest führen und sich negativ auf bestehende oder künftige andere Finanzierungen auswirken. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest sowie hierüber negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.4.8 Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken

Wesentlich für den Geschäftsbetrieb der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG und der Monvest sind vorhandene und künftig noch abzuschließende Verträge verschiedenster Art und Inhalte mit verschiedensten Vertragspartnern. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG oder Monvest ihren vertraglichen Verpflichtungen - gewollt oder ungewollt - ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese teilweise oder nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann für die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG oder Monvest zu niedrigeren Einnahmen und/oder höheren Aufwendungen führen, z.B. zwecks außergerichtlicher oder gerichtlicher Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen mit übernehmenden Dritten vertraglich vereinbart werden müssen. Es besteht auch das Risiko, dass die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG oder Monvest ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt, insbesondere vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbringt, und/oder Schadenersatzansprüche gegen sie begründet werden. Ferner besteht das Risiko, dass ein ggf. eingetretener Schaden nicht oder nicht vollständig ersetzt werden kann, weil die zugrundeliegenden Verträge Haftungsbeschränkungen und verkürzte Verjährungsfristen vorsehen, oder der jeweils Haftende nicht über eine ausreichende Liquidität verfügt. Es ist auch nicht auszuschließen, dass es zu Streitigkeiten bei der Auslegung von vertraglichen Vereinbarungen kommt, welche gerichtlich geklärt werden müssen. Derartige gerichtliche Auseinandersetzungen können langwierig sein und erhebliche Kosten verursachen; ein negativer Ausgang eines Rechtsstreits ist möglich. Schließlich ist auch möglich, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder in sonstiger Weise für die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG oder Monvest nachteilig sind. Die vorstehenden Risiken betreffen sowohl bereits abgeschlossene als auch zukünftige Vereinbarungen. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Monvest sowie hierüber negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.4.9 Beschränkte Einflussmöglichkeiten der Emittentin

Die Emittentin hat nur beschränkten Einfluss auf die Verwendung der durch sie ausgereichten Darlehensmittel und der hieraus ggf. generierten Erträge. Der Darlehensvertrag der Emittentin mit Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG enthält gewisse Informations- und Kontrollrechte der Emittentin. Es besteht das Risiko, dass die

entsprechenden Regelungen im Darlehensvertrag nicht vollständig eingehalten werden. Außerdem besteht das Risiko, dass die vereinbarten Regelungen nicht geeignet oder nicht ausreichend sind, um es der Emittentin zu ermöglichen, unmittelbar oder mittelbar Einfluss auf die Monvest zu nehmen, um etwaige negative Entwicklungen für die Emittentin rechtzeitig abwenden zu können. Dies alles kann dazu führen, dass sich das Risiko von Fehlentwicklungen erhöht bzw. verstärkt. Es besteht ferner das Risiko, dass sich die Geschäftstätigkeit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG oder Monvest, insbesondere ihre Investitionen in Projektentwicklungen oder Bestandsimmobilien, ohne Einflussmöglichkeit der Emittentin negativer entwickeln als geplant und/oder zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Emittentin eingesetzten Kapitals führen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.5 Risiken im Zusammenhang mit den Investitionen in Immobilienprojekte

Ein wesentlicher Inhalt der Geschäftstätigkeit der Monvest ist der unmittelbare und mittelbare Erwerb, das Halten und Entwickeln sowie die anschließende Veräußerung von Immobilienprojekten. Auch die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG, der die Emittentin ein Darlehen gewähren wird, soll eine Projektentwicklung realisieren.

Die Bonität und die Liquidität der Monvest und mittelbar über den Darlehens- bzw. Bürgschaftsvertrag auch der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die jeweiligen Investitionen in Immobilienprojekte plangemäß durchgeführt werden und Monvest mittelbar hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielen kann, um ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin nachkommen zu können. Die Emittentin ist ihrerseits auf die entsprechenden Liquiditätsrückflüsse aus dem Darlehen angewiesen, um neben ihren sonstigen Aufwendungen, Steuern und Verbindlichkeiten auch ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen zu bedienen. Die Emittentin ist daher mittelbar auch abhängig von der Entwicklung und Bonität der jeweiligen Immobilienprojekte. Sämtliche Risikofaktoren, die unmittelbar die Immobilienprojekte betreffen, können sich folglich mittelbar auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ auswirken. Infolgedessen kann es zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger kommen. Daher sollten alle Risikofaktoren, die im Folgenden im Zusammenhang mit den Immobilienprojekten beschrieben werden, immer auch als unmittelbare Risikofaktoren für die Emittentin und damit für die Anleger verstanden werden.

#### 3.5.1 Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Die Liquidität der Emittentin wird wesentlich von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienprojekte der Monvest bestimmt. Es besteht das Risiko, dass Liquiditätsrückflüsse nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig an die Emittentin erfolgen, sodass der Emittentin zeitweise oder dauerhaft weniger Liquidität zur Verfügung stehen kann und die Emittentin infolgedessen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen kann. Die Emittentin finanziert ihre geplante Investition in das Darlehen mit der Monvest neben ihren Eigenmitteln ausschließlich aus den Mitteln, die ihr von den Anlegern zur Verfügung gestellt werden. Die Eigenmittel der Emittentin belaufen sich auf die Pflichteinlage der Kommanditistin i.H.v. EUR 1.000. Die Immobilienprojekte können ihrerseits erhebliche Risiken beinhalten. Der Eintritt eines oder mehrerer solcher Risiken würde nicht nur die jeweiligen Immobilienprojekte treffen, sondern kann auch zum Verlust des von der Emittentin zur Finanzierung der Monvest eingesetzten Kapitals sowie zu darüberhinausgehenden Kosten, Einbußen und/oder Haftungsrisiken führen. Dies wiederum kann die Liquiditätslage und die Bonität der Emittentin beeinträchtigen. Die Immobilienprojekte können sich schlechter entwickeln als erwartet. Auf Ebene der Immobilienprojekte müssen zunächst sehr wahrscheinlich vorhandene, vorrangige Immobilienfinanzierungen gegenüber Dritten bedient und laufende Aufwendungen bestritten werden, bevor Liquidität an die Emittentin ausgezahlt werden kann. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

#### 3.5.2 Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt

Der Immobilien- und Finanzierungsmarkt in Deutschland und insbesondere in Bayern wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder

Finanzierungsmarktes wie beispielsweise erschwerte Finanzierungsbedingungen und/oder steigende Marktzinsen, Lieferkettenengpässe, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienprojekte nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen. Beim Projekt „Zeppelinstraße“ ist besonders zu berücksichtigen, dass die Hochbaufinanzierung derzeit noch nicht vollständig gesichert ist und somit ein Finanzierungsrisiko besteht. Verzögerungen oder Änderungen bei der Sicherstellung der Finanzierung können sich negativ auf den Projektverlauf auswirken, was zu erhöhten Kosten, Verzögerungen bei der Fertigstellung und einer Beeinträchtigung der geplanten Rentabilität führen kann.

### 3.5.3 Risiken bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen

Anders als bei Bestandsimmobilien bestehen bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen entsprechende Bau- und Entwicklungsrisiken. Hier bestehen nicht vorhersehbare Einflussgrößen, wie insbesondere die Gestehungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung und/oder Neubau, die Dauer der beabsichtigten Maßnahmen und der Verkaufszeitpunkt und -preis. Bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen besteht daher ein besonderes Risiko, dass sich die Kosten erheblich erhöhen oder unvorhergesehene Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerung nicht durch entsprechende Erträge ausgleichen lässt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Prüfung von Immobilienprojekten einzelne oder mehrere Sachverhalte nicht oder nicht im vollen Umfang erkannt und/oder falsch bewertet worden sind oder werden, beispielsweise relevante Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, Altlasten oder Baumängel. Dieses Risiko besteht auf allen Investitionsebenen (Emittentin, Monvest, Projektgesellschaften) und unabhängig von der Art und Weise der Investition (insbesondere Grundstückskäufe sowie Beteiligungs- oder Finanzierungsverträge). Dies kann zu erheblichen negativen Abweichungen von der erwarteten Werthaltigkeit der Immobilienprojekte haben. Des Weiteren besteht hinsichtlich des Ankaufs der Immobilienprojekte das Risiko, dass die entsprechenden Kaufverträge (insbesondere Grundstücks- und Anteilskaufverträge sowie Beteiligungs- oder Finanzierungsverträge) rechtlich und/oder tatsächlich fehlerhaft, unvollständig oder unwirksam sowie ggf. nicht durchsetzbar sein können. Es besteht auch das Risiko, dass sich die Fertigstellung der zu entwickelnden bzw. zu revitalisierenden Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, z. B. wenn erforderliche Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht oder nicht rechtzeitig erteilt werden. Dies kann zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeiten, zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei einem Immobilienprojekt, aber auch zu erhöhten Baukosten und zu Schadenersatzansprüchen von Dritten gegen die jeweiligen Projektverantwortlichen sowie zu Haftungsrisiken führen. Ferner kann es im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu Baumängeln kommen, für deren Beseitigung die jeweiligen Projektverantwortlichen einzustehen haben bzw. welche ihr Ergebnis belasten. Es kann zudem zu zeitlichen Verzögerungen der Projekte aus unterschiedlichen Gründen, beispielsweise durch verzögerte Bearbeitung von Bauanträgen oder ausbleibenden Genehmigungen kommen. All diese Faktoren und Ereignisse können einzeln oder kumuliert dazu führen, dass die Emittentin das angestrebte Ergebnis nicht erzielt, das eingesetzte Kapital länger als geplant gebunden ist und/oder sie das von ihr eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verliert. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen. Beim Projekt „Zeppelinstraße“ ist besonders zu berücksichtigen, dass es sich um eine innerstädtische Projektentwicklung handelt und diese spezifische Herausforderungen wie beispielsweise eine erschwerte Baustellenlogistik, Lärm- und Emissionsschutzaufgaben oder Abstimmungen mit Anwohnern birgt.

### 3.5.4 Vermarktungsrisiken

Bei der Vermarktung und Verwertung von Immobilienprojekten ist der für die Immobilie erzielbare Verkaufspreis von wesentlicher Bedeutung. Dieser ist unter anderem von der für die jeweilige Immobilie nachhaltig erzielbaren Miete, von der Kaufkraft der in Frage kommenden Käufer und Mieter, von den Finanzierungsbedingungen der Käufer, vom Standort (Mikro- und Makrolage) und vom Zustand der Immobilie (Bauqualität, Alter und Sanierungsstand, Ausstattung etc.) sowie von einer Reihe weiterer Faktoren abhängig, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich ist der erzielbare Verkaufspreis auch abhängig von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation auf dem jeweiligen

Immobilienmarkt. Es besteht das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf die erzielbaren Veräußerungserlöse auswirken. Insbesondere besteht das Risiko, dass Immobilien nicht, nur teilweise oder nur unter erheblichen zeitlichen Verzögerungen sowie nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können. Dies alles kann nachteilige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und das Ergebnis des jeweiligen Immobilienprojekts haben und insbesondere bei Vorhandensein vorrangig zu bedienender Fremdfinanzierungen bis hin zum Totalverlust der in das jeweilige Immobilienprojekt investierten Gelder führen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### **3.5.5 Baumängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiken**

Es besteht das Risiko, dass vor, während oder nach Durchführung eines Immobilienprojekts erhebliche Baumängel oder Belastungen des erworbenen Grundstücks mit Altlasten oder Schadstoffen auftreten, die bei der Investition in das Immobilienprojekt jeweils noch nicht bekannt waren. Dies kann zu entsprechenden Haftungsrisiken sowie zu außerplanmäßigen Kosten und Liquiditätsabflüssen bei den Projektgesellschaften sowie zu einer eingeschränkten Verwertbarkeit oder Vermietbarkeit der betreffenden Immobilien bis hin zur Unverwertbarkeit oder Unvermietbarkeit führen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### **3.5.6 Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken**

Soweit eine Vermietung von Immobilien erfolgen sollte, z.B. weil eine Veräußerung der Immobilie nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt und/oder Verkaufspreis möglich ist, besteht das Risiko von Mietausfällen, von Leerständen, von zu geringen oder nicht nachhaltig erzielbaren Mieten, von vorzeitigen Beendigungen von Mietverhältnissen, von einer Unvermietbarkeit einer Immobilie und von Nachvermietungskosten. Ferner bestehen in diesem Fall Risiken aus der Instandhaltung und den damit einhergehenden Kosten. Die Investition in das jeweils betroffene Immobilienprojekt könnte sich entsprechend wirtschaftlich negativ entwickeln. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

## **3.6 Risiken im Zusammenhang mit den Investitionen in eine Bestandsimmobilie**

Bei Bestandsimmobilien handelt es sich um Immobilien, die durch Monvest oder einer von Monvest gehaltenen Beteiligung (im Folgenden „Immobilien-Gesellschaft“) entweder errichtet oder erworben werden, um sie längerfristig zu halten und laufende Mieterträge zu erzielen. Die Bestandsimmobilien werden voraussichtlich nicht vor dem Laufzeitende des Darlehens, das die Emittentin der Monvest gewährt hat, veräußert. Aus diesem Grund hängen die Bonität und Liquidität der Monvest und mittelbar der Emittentin entscheidend davon ab, ob die jeweilige Immobilien-Gesellschaft aus den Bestandsimmobilien ausreichend Mieterträge generieren kann, und ob sie eine ausreichende Refinanzierung insbesondere der von der Emittentin gewährten Finanzierungen sicherstellen kann, damit neben den sonstigen Aufwendungen, Steuern und Verbindlichkeiten auch die Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehen der Emittentin bedient werden können. Die Emittentin ist daher unmittelbar abhängig von der Entwicklung und Bonität der jeweiligen Bestandsimmobilien. Sämtliche Risikofaktoren, die unmittelbar Bestandsimmobilien betreffen, können sich folglich mittelbar auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ auswirken. Infolgedessen kann es zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger kommen. Daher sollten alle Risikofaktoren, die im Folgenden im Zusammenhang mit Bestandsimmobilien beschrieben werden, immer auch als unmittelbare Risikofaktoren für die Emittentin und damit für die Anleger verstanden werden.

### 3.6.1 Risiken im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Erwerb von Bestandsimmobilien

Sofern Monvest bzw. die Immobiliengesellschaften die Bestandsimmobilien selbst errichten oder umbauen, bestehen entsprechende Bau- und Entwicklungsrisiken. Hier bestehen nicht vorhersehbare Einflussgrößen, wie insbesondere die Gestehungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung und/oder Neubau sowie die Dauer der beabsichtigten Maßnahmen. Bei Bau- und Revitalisierungsmaßnahmen besteht daher ein besonderes Risiko, dass sich die Kosten erheblich erhöhen oder unvorhergesehene Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerung nicht durch entsprechende Erträge ausgleichen lässt. Es besteht auch das Risiko, dass sich die Fertigstellung der zu entwickelnden bzw. zu revitalisierenden Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, z. B. wenn erforderliche Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht oder nicht rechtzeitig erteilt werden. Dies kann zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeiten, zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei einem Immobilienprojekt, aber auch zu erhöhten Baukosten und zu Schadenersatzansprüchen von Dritten gegen die jeweiligen Projektverantwortlichen sowie zu Haftungsrisiken führen. Ferner kann es im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu Baumängeln kommen, für deren Beseitigung die jeweiligen Projektverantwortlichen einzustehen haben bzw. welche ihr Ergebnis belasten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Prüfung der Investitionen in unbebaute oder mit Bestandsimmobilien bebauten Grundstücke einzelne oder mehrere Sachverhalte nicht oder nicht im vollen Umfang erkannt und/oder falsch bewertet worden sind oder werden, beispielsweise relevante Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, Altlasten oder Baumängel. Dieses Risiko besteht auf allen Investitionsebenen (Emittentin, Monvest, Projektgesellschaften) und unabhängig von der Art und Weise der Investition (insbesondere Grundstückskäufe sowie Beteiligungs- oder Finanzierungsverträge). Dies kann zu erheblichen negativen Abweichungen von der erwarteten Werthaltigkeit der Investitionen führen. Des Weiteren besteht hinsichtlich des Ankaufs der unbebauten oder mit Bestandsimmobilien bebauten Grundstücke das Risiko, dass die entsprechenden Kaufverträge (insbesondere Grundstücks- und Anteilskaufverträge sowie Beteiligungs- oder Finanzierungsverträge) rechtlich und/oder tatsächlich fehlerhaft, unvollständig oder unwirksam sowie ggf. nicht durchsetzbar sein können. All diese Faktoren und Ereignisse können einzeln oder kumuliert dazu führen, dass die Emittentin das angestrebte Ergebnis nicht erzielt, das eingesetzte Kapital länger als geplant gebunden ist und/ oder sie das von ihr eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verliert. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.6.2 Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung von Bestandsimmobilien

Es besteht das Risiko, dass sich Einnahmen aus der Vermietung der Bestandsimmobilien geringer als prognostiziert entwickeln. Mietverträge können durch Mieter gekündigt werden oder in sonstiger Weise enden oder Mieter könnten ihren Verpflichtungen zur Mietzinszahlung nicht nachkommen, wodurch jeweils die entsprechenden Mieteinnahmen wegfallen. Leerstandszeiten können zu Einnahmefällen führen. Ob und zu welchen Konditionen Mietverträge abgeschlossen bzw. Anschluss- oder Neuvermietungen realisiert werden können, ist unter anderem von den Entwicklungen der örtlichen Mietmärkte abhängig und nicht bezifferbar. Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter oder die Rahmenbedingungen für die jeweiligen Immobilienstandorte verschlechtern, wirkt sich dies negativ auf die Höhe der Mieteinnahmen aus. Zudem ist es möglich, dass aufgrund von gesetzlichen Änderungen, die Einnahmen geringer ausfallen als ursprünglich prognostiziert. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Neuvermietung z.B. aufgrund veränderter Ansprüche und Präferenzen der Mieter nicht vorhersehbare Kosten verursacht oder nicht die kalkulierten Mieteinnahmen generiert. Darüber hinaus ist es möglich, dass die Ansprüche aus den Mietverträgen nicht durchsetzbar sind oder Minderungen unterliegen. Zudem besteht das Risiko, dass einzelne Bestimmungen in den Mietverträgen nicht wirksam sind und dass hierdurch niedrigere Mieteinnahmen erzielt werden. Sofern bei Bestandsimmobilien Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden, besteht das Risiko, dass Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nicht zustimmen und ein solches Verlangen auch nicht gerichtlich durchgesetzt werden kann, so dass die Kosten für Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen nicht durch entsprechend höhere Mieteinnahmen kompensiert werden können. Geringere Mieteinnahmen können dazu führen, dass Monvest bzw. die Immobiliengesellschaft nicht in der Lage ist, ihre unmittelbaren oder mittelbaren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.6.3 Risiken im Zusammenhang mit der Refinanzierung von Darlehen

Sofern Monvest bzw. Immobiliengesellschaften Bestandsimmobilien erworben haben, werden diese regelmäßig nicht zum Laufzeitende des Darlehens der Emittentin an Monvest veräußert. Monvest bzw. die Immobiliengesellschaften müssen daher das Darlehen ggf. durch neues Eigen- oder Fremdkapital refinanzieren. Es besteht das Risiko, dass die Aufnahme von Fremdkapital auf Grund veränderter Marktbedingungen, insbesondere auf Grund von negativen Wertentwicklungen der Bestandsimmobilien nicht oder nicht in vollem Umfang möglich ist. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass die bestehenden Gesellschafter der Monvest bzw. der Immobiliengesellschaften nicht zu Kapitalerhöhungen und somit zur Zuführung von neuem Eigenkapital bereit oder fähig sind und dass neue Gesellschafter, die sich im Rahmen einer Kapitalerhöhung beteiligen, nicht gefunden werden können. Sofern eine Refinanzierung des Darlehens der Emittentin nicht gelingt, kann dies dazu führen, dass die Ansprüche aus dem Darlehen nicht oder nur teilweise oder nur mit erheblichen Verzögerungen von Monvest erfüllt werden können. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

## 3.7 Gemeinsame Risiken von Investitionen in Projektentwicklungen und in Bestandsimmobilien

Nachfolgend werden Risiken aufgeführt, die sowohl bei Investitionen in Projektentwicklungen als auch bei Investitionen in Bestandsimmobilien bestehen. Sämtliche Risikofaktoren, die unmittelbar Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien betreffen, können sich mittelbar auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ auswirken. Infolgedessen kann es zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger kommen. Daher sollten alle Risikofaktoren, die im Folgenden beschrieben werden, immer auch als unmittelbare Risikofaktoren für die Emittentin und damit für die Anleger verstanden werden.

### 3.7.1 Risiken durch die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital

Es ist möglich, dass Projektentwicklungen oder Investitionen in Bestandsimmobilien neben den mittelbar über das Darlehen an Monvest erhaltenen Investitionsmitteln der Emittentin auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insbesondere Bankfinanzierungen, finanziert werden. Auch die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG ist zu wesentlichen Teilen mit Fremdkapital finanziert. Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und für die Durchführung der Investition ggf. erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken führen. In der Folge kann das Investitionsvorhaben möglicherweise gar nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant bzw. als bei der Entscheidung für die Durchführung der Investition jeweils angenommen. Dies kann gegenüber den Annahmen zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen führen. Die Aufnahme von Finanzierungen in Fremdwährungen ist nicht geplant. Sollte dies dennoch erfolgen, besteht ein Risiko von Wechselkursentwicklungen, die zu Währungsverlusten führen können. Es besteht außerdem das Risiko, dass der jeweilige Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung auf Ebene eines Immobilienprojekts bzw. einer Bestandsimmobilie nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann oder dass durch steigende Zinsen oder länger als geplante Projektlaufzeiten die Finanzierungsbudgets der Immobilienprojekte nicht ausreichen. Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können. Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung der Immobilie kommen. Im Fall der Zwangsversteigerung besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Immobiliengesellschaften bzw. der Monvest und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

## 3.7.2 Schadensfälle, unabwendbare Ereignisse höherer Gewalt und Versicherungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien zu Schadensfällen kommt, z.B. im Zuge von Bauarbeiten, durch Einwirkung Dritter oder durch höhere Gewalt. Dies kann zusätzliche Kosten und Haftungsrisiken zur Folge haben. Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie z.B. Naturkatastrophen, insbesondere Unwetter, Erdbeben, Überschwemmungen, Vulkanausbrüche, aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Unruhe, Bürgerkrieg, Revolution, Terrorismus, Sabotage, Cyberattacken, Epidemien, Pandemien und ähnlichen Fällen höherer Gewalt können die Projektentwicklungen oder Bestandsimmobilien ganz oder teilweise untergehen oder die Monvest bzw. die Immobiliengesellschaften können unmittelbar oder mittelbar sonstige erhebliche wirtschaftliche Schäden erleiden. Immobilien, insbesondere in Ballungsräumen, können einem Terrorrisiko ausgesetzt sein. Selbst ohne unmittelbar von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der jeweilige Immobilien- und Finanzierungsmarkt im Allgemeinen und insbesondere in der betroffenen Umgebung nachhaltig beeinträchtigt wird und hierdurch die Mieter- bzw. Käufersuche erschwert oder unmöglich wird. Es ist nicht auszuschließen, dass derartige oder weitere Risiken ganz oder teilweise nicht versichert sind bzw. nicht oder nur zu erheblichen Aufwendungen versicherbar sind. Ferner könnten die vereinbarten Deckungssummen aus der Versicherung nicht ausreichend sein oder Selbstbehalte anfallen. Denkbar ist auch, dass die Versicherung die Leistung verweigert, zu einer Leistung rechtlich nicht verpflichtet ist oder aus anderen Gründen Versicherungsleistungen nicht in ausreichender Höhe erfolgen. In Reaktion auf den Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt können neue Gesetze eingeführt oder geltende Gesetze geändert werden und die jeweils zuständigen Behörden können Verordnungen oder Anordnungen erlassen oder ändern, was jeweils nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaften und/oder der Emittentin haben kann. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Immobiliengesellschaften bzw. der Monvest und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

## 3.8 Risiken im Zusammenhang mit der Investitionsstruktur

### 3.8.1 Platzierungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass es der Emittentin nicht gelingt, das Emissionsvolumen im geplanten Umfang und/ oder im geplanten Platzierungszeitraum zu platzieren und dass das Angebot der Emittentin mit einem (ggf. auch deutlich) geringeren eingeworbenen Kapital und/ oder zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen wird als geplant. Es ist ebenfalls denkbar, dass Anleger gezeichnete Vermögensanlagen nicht einzahlen oder von bestehenden Widerrufsrechten Gebrauch machen und dadurch bereits gezeichnetes und/oder eingezahltes Kapital nicht zufließt bzw. wieder abfließt. Dies alles könnte dazu führen, dass die geplante Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht, nicht vollständig oder nur zeitversetzt erfolgt. Bei einem geringeren Platzierungsvolumen könnten insbesondere volumenabhängige Aufwendungen der Emittentin nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen haben, da diese Aufwendungen stärker als geplant das Ergebnis der Emittentin beeinflussen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.8.2 Risiko der Rückabwicklung

Eine Rückabwicklung ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es dennoch zu einer Rückabwicklung kommt, wenn die Umsetzung der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Emittentin entsprechend ihrer Planungen nach vernünftigen kaufmännischen Grundsätzen nicht möglich erscheint. Im Fall der Rückabwicklung erhalten die Anleger grundsätzlich den bereits gezahlten Erwerbspreis abzüglich der bereits angefallenen Kosten zurück. Die Emittentin könnte zwischenzeitlich bereits mit Aufwendungen belastet sein, insbesondere können zwischenzeitig auch unvorhergesehene Ereignisse eingetreten sein. Dies kann negative Auswirkungen auf die Liquiditätslage der Emittentin und damit auf das für die Rückabwicklung noch verfügbare Vermögen der Emittentin haben und zu geringeren Rückzahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.8.3 Keine ordentliche Kündigung, eingeschränkte Handelbarkeit

Eine ordentliche Kündigung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen ist für den Anleger nicht möglich. Der Anleger kann seine nachrangige Namensschuldverschreibung daher grundsätzlich nur über den Verkauf seiner Namensschuldverschreibungen vorzeitig verwerten. Für den Verkauf von nachrangigen Namensschuldverschreibungen besteht jedoch kein geregelter Markt. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf möglich. Darüber hinaus bedarf die Übertragung der Zustimmung der Emittentin, die von der Zahlung einer pauschalierten Übertragungsgebühr an sie abhängig gemacht werden kann. Zinszahlungs- und Rückzahlungsanspruch können nicht getrennt übertragen werden. Die Namensschuldverschreibungen sind daher nur eingeschränkt handelbar. Sollte der Anleger seine Namensschuldverschreibung privat veräußern wollen, ist er darauf angewiesen, selbst einen Käufer hierfür zu finden und mit diesem die Verkaufsbedingungen (Verkaufspreis und Verkaufszeitpunkt) zu verhandeln. Es besteht insoweit das Risiko, dass es dem Anleger nicht gelingt, einen Käufer zu finden oder die erhofften Verkaufsbedingungen zu erzielen. Es ist möglich, dass ein Verkauf nur zu einem geringeren Verkaufspreis und/oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, als vom Anleger erhofft oder benötigt.

### 3.8.4 Keine Mitwirkungs- und Mitspracherechte, sehr eingeschränkte Informations- und Kontrollrechte

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Verpflichtungen der Emittentin. Sie gewähren Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine Beteiligung als Gesellschafter am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Die Geschäftsführung obliegt allein der Geschäftsführerin der Komplementärin. Der Anleger kann daher weder in personeller noch in sachlicher Hinsicht auf die Geschäftsführung einwirken. Dies gilt ebenso für den Gesellschaftsvertrag der Emittentin. Durch Änderungen des Gesellschaftsvertrags oder Änderungen in der Geschäftsführung sowie Änderungen in der Geschäftsstrategie der Emittentin kann die Emittentin Geschäftstätigkeiten entwickeln, die nicht den Interessen oder dem tatsächlichen Willen des Anlegers entsprechen. Insbesondere die Verantwortung für die Verwendung der Mittel, die der Emittentin aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen zufließen, liegt bei der Emittentin und damit außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Anleger. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen Investitionen letztlich nicht zum erwünschten wirtschaftlichen Ergebnis führen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.8.5 Risiko fehlender Risikomischung

Die Emittentin verwendet die Nettoerlöse aus dem Angebot dieser Namensschuldverschreibung plangemäß für die Anlage einer Liquiditätsreserve sowie überwiegend für die Vergabe des Darlehens an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG), wodurch sie keine Risikomischung (Diversifizierung) ihrer Investitionen erreicht. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.8.6 Risiko auf Grund der nachträglichen Festlegung des Darlehenszinssatzes

Die Höhe der Verzinsung des Darlehens der Emittentin an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG wird erst nach dem Ende der Platzierungsphase festgelegt, da die Zinshöhe einerseits von dem Volumen der platzierten Namensschuldverschreibungen und andererseits von dem Zeitpunkt der Platzierung abhängt. Der Zins muss so hoch sein, dass die Zinserträge aus dem Darlehen an die Monvest ausreichen, um die Aufwendungen für anfängliche und laufende Kosten und Gebühren auszugleichen und außerdem die Ansprüche der Anleger auf Rückzahlung und Zinszahlung aus den Namensschuldverschreibungen erfüllen zu können. Es besteht das Risiko, dass der Zinssatz des Darlehens zu niedrig festgelegt wird. Dieses Risiko besteht insbesondere dann, wenn die Aufwendungen der Emittentin höher als erwartet sind. Ein zu geringer Zinssatz könnte dazu führen, dass die Rückflüsse aus dem Darlehen an die Emittentin nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleger auf Rückzahlung und Zinszahlung aus den Namensschuldverschreibungen vollständig zu erfüllen.

### 3.8.7 Keine Einlagensicherung

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Sollte die Emittentin in die Insolvenz geraten, sind die Ansprüche der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen nicht durch eine Einlagensicherung gesichert. Dies kann zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.8.8 Risiko aus der Nachrangabrede

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen einem sog. „Qualifizierten Nachrang“ (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Im Hinblick auf alle Ansprüche der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (die „Rangrücktrittsforderungen“), gilt, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) erst dann geltend machen kann, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Dieser sogenannte Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation der Emittentin sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Emittentin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Emittentin insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger oder Dritte nicht mehr oder voraussichtlich nicht erfüllen kann, sie also zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. ihre Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, sie also überschuldet ist (Überschuldung gem. § 19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen die Emittentin geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Anleger dem unternehmerischen Geschäftsrisiko der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen haben wirtschaftlich betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen. Im Falle einer Zahlung der Emittentin an den Anleger, die gegen ein Zahlungsverbot gemäß dem „Qualifizierten Nachrang“ verstößt, ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen. Es besteht insoweit das Risiko, dass Anleger bereits erhaltene Auszahlungen ganz oder teilweise an die Emittentin zurückerstatten müssen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die geplanten Erlöse nicht erzielen kann oder die Ausgaben höher als geplant sind. Entsprechend dem qualifizierten Rangrücktritt sind alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben, vorrangig vor den Anlegern zu befriedigen. Es ist nicht auszuschließen, dass hiernach kein oder kein ausreichendes - freies - Vermögen der Emittentin entsprechend dem qualifizierten Rangrücktritt verbleibt, um die Ansprüche der Anleger ganz oder auch nur teilweise zu befriedigen. Durch die Vereinbarung des qualifizierten Nachrangs kann es dazu kommen, dass der Anleger dauerhaft davon ausgeschlossen ist, seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin geltend zu machen. Der Anleger kann vor allem auch dann von der Geltendmachung seiner Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin ausgeschlossen sein, wenn zwar sein eigener Rückzahlungsanspruch und/oder sein eigener Anspruch auf Zahlung von Zinsen allein nicht zur Überschuldung (§ 19 InsO), drohenden Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) der Emittentin führen würde, wohl aber die Gesamtheit der Rückzahlungs- und/oder Zinszahlungsansprüche mehrerer oder aller Anleger, denn die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche aller Anleger werden zu gleicher Zeit fällig, so dass die Emittentin möglicherweise Zahlungspflichten in beachtlicher Höhe und zu gleichen Fälligkeitszeitpunkten zu erfüllen hat, insbesondere im Fall der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Dies alles kann dazu führen, dass der Anleger seine Ansprüche gegenüber der Emittentin insoweit nicht geltend machen bzw. nicht durchsetzen kann, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder ganz ausfallen und dass es zu einem Wertverlust der Namensschuldverschreibung bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger kommt. Auch das Darlehen, das die Emittentin der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG gewährt wird, ist mit einem qualifizierten Rangrücktritt versehen. Die vorstehend genannten Risiken betreffend den Rangrücktritt der Anleger gelten daher entsprechend auch für unmittelbare oder mittelbare Rangrücktritte auf Ebene der Emittentin. Entsprechend kann sich dies alles unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### **3.8.9 Risiken im Zusammenhang mit der Bürgschaft der Monvest Immobilien GmbH gegenüber der Emittentin**

Die Monvest Immobilien GmbH hat gegenüber der Emittentin eine Bürgschaft für die Verbindlichkeiten der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG aus dem Darlehensvertrag übernommen. Es besteht das Risiko, dass sowohl die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG als auch die Monvest Immobilien GmbH nicht in der Lage sind, fällige Forderungen der Emittentin zu erfüllen. Außerdem besteht das Risiko, dass die Monvest Immobilien GmbH Zahlungen aus der Bürgschaft verweigert. Die Monvest Immobilien GmbH ist gemäß den Regelungen im Bürgschaftsvertrag verpflichtet, Zahlungen innerhalb von 12 Monaten nach einer Zahlungsaufforderung an die Emittentin zu leisten. Sofern die Monvest Immobilien GmbH im Falle der Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ihre Zahlungsfrist ganz oder teilweise ausnutzt, wird die Emittentin fällige Zahlungen aus dem Darlehen nur mit großer Verzögerung erhalten. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern ebenfalls erst mit großer Verzögerung oder auch gar nicht erfüllen kann.

### **3.8.10 Risiken aus der Begebung weiterer nachrangiger Namensschuldverschreibungen**

Die Emittentin ist berechtigt, weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen zu begeben. Die Laufzeit der weiteren nachrangigen Namensschuldverschreibungen kann von der Laufzeit der vorliegend angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen abweichen. Es ist daher möglich, dass die weiteren nachrangigen Namensschuldverschreibungen vor den vorliegend angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig sind. Bei der Entscheidung, ob die weiteren nachrangigen Namensschuldverschreibungen trotz ihres qualifizierten Nachrangs zurückgezahlt werden, kommt es ausschließlich auf die finanziellen Verhältnisse der Emittentin zum Zeitpunkt der Rückzahlung an. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin vor der Fälligkeit der vorliegend angebotenen Namensschuldverschreibungen Verbindlichkeiten erfüllt bzw. erfüllen muss, obwohl absehbar ist, dass dadurch die Erfüllung der zukünftigen Verbindlichkeiten aus den vorliegend angebotenen Namensschuldverschreibungen erschwert oder unmöglich wird. Dies kann zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

## **3.9 Sonstige allgemeine Risiken**

### **3.9.1 Kostenrisiko**

Es besteht das Risiko, dass bei der Emittentin, bei der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG, der Monvest und/oder den Immobiliengesellschaften höhere Kosten anfallen als geplant, sei es aufgrund von Schätzungsungenauigkeiten, des Eintritts sonstiger in diesem Kapitel genannter Risiken oder aufgrund unvorhergesehener Kostenpositionen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Immobiliengesellschaften und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### **3.9.2 Liquidität und Auszahlungen**

Die Liquidität der Emittentin wird nahezu allein von der Investition in das Darlehen an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG bestimmt. Es besteht das Risiko, dass Liquiditätsrückflüsse nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig an die Emittentin erfolgen, sodass der Emittentin zeitweise oder dauerhaft weniger Liquidität zur Verfügung stehen kann und die Emittentin infolgedessen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen kann. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (von Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.9.3 Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken

Zur Durchführung des Angebots der Namensschuldverschreibungen hat die Emittentin ihren Gesellschaftsvertrag sowie den Vertrag über die laufende Administration und die Vertriebsvereinbarung abgeschlossen. Die Emittentin wird zukünftig möglicherweise weitere Verträge abschließen. Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Emittentin ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin - gewollt oder ungewollt - ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu niedrigeren Einnahmen und/oder höheren Aufwendungen führen, z.B. zwecks außergerichtlicher oder gerichtlicher Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen mit übernehmenden Dritten vertraglich vereinbart werden müssen. Es besteht auch das Risiko, dass die Emittentin ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt, insbesondere vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbringt, und/oder Schadenersatzansprüche gegen die Emittentin begründet werden. Es besteht auch das Risiko, dass ein ggf. eingetretener Schaden nicht oder nicht vollständig ersetzt werden kann, weil die zugrundeliegenden Verträge Haftungsbeschränkungen und verkürzte Verjährungsfristen vorsehen, oder der jeweils Haftende nicht über eine ausreichende Liquidität verfügt. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass es zu Streitigkeiten bei der Auslegung von vertraglichen Vereinbarungen kommt, welche gerichtlich geklärt werden müssen. Derartige gerichtliche Auseinandersetzungen können langwierig sein und erhebliche Kosten verursachen; ein negativer Ausgang eines Rechtsstreits ist möglich. Schließlich ist auch möglich, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder in sonstiger Weise für die Emittentin nachteilig sind. Die vorstehenden Risiken betreffen sowohl bereits abgeschlossene als auch zukünftige Vereinbarungen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.9.4 Managementrisiken

Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin, der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG, der Monvest und der Immobiliengesellschaften mit ihren jeweiligen Investitionen hängt wesentlich von den Fähigkeiten ihres jeweiligen Managements, der Qualität der jeweiligen externen Berater und der weiteren Vertragspartner ab. Managemententscheidungen, die in der Vergangenheit zu wirtschaftlichen Erfolgen geführt haben, sind keine Garantie dafür, dass die gleichen Entscheidungsträger auch zukünftig erfolgreiche Managemententscheidungen treffen werden. Es besteht das Risiko, dass die jeweiligen Akteure eventuell entstehende Risiken oder Schwierigkeiten nicht, nicht rechtzeitig und/oder nicht hinreichend erkennen, diese unzutreffend beurteilen oder ihnen nicht bzw. nicht in ausreichender Form begegnen. Es besteht allgemein das Risiko sonstiger Fehlentscheidungen, von Management- und/oder Beratungsfehlern sowie der Verletzung diesbezüglicher Sorgfaltspflichten. Die Investitionsentscheidungen werden nicht durch unabhängige Dritte, wie beispielsweise durch einen Mittelverwendungskontrolleur, überprüft. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaften und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.9.5 Schlüsselpersonenrisiko

Die Entwicklung der Emittentin, der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG, von Monvest und der Immobiliengesellschaften hängen jeweils in erheblichem Maße von den Fähigkeiten des zuständigen Managements sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Monvest und der Qualität der beauftragten Vertragspartner (z.B. Architekten, Berater oder ausführende Baufirmen) ab (jeweils sog. „Schlüsselpersonen“). Es besteht das Risiko, dass für die Emittentin unmittelbar oder mittelbar maßgebliche Schlüsselpersonen ganz oder teilweise ausfallen. Dies kann zu zusätzlichen Kosten, z.B. für einen adäquaten Ersatz und dessen Suche, und/oder zu erhöhten Managementrisiken bei der Emittentin und/oder bei den Projektgesellschaften führen. Auch besteht das Risiko, dass es nicht gelingt, neue Mitarbeiter mit vergleichbaren Kompetenzen einzustellen, so dass die Qualität der Managementleistungen sinkt. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.9.6 Interessenkonflikte

Zwischen der Emittentin und den Gesellschaftern der Monvest-Gruppe sowie den Gesellschaften der Monvest-Gruppe bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Die entsprechenden Personen und Gesellschaften sind darüber hinaus innerhalb und/ oder außerhalb der Monvest-Gruppe auch anderweitig geschäftlich tätig.

Durch Verflechtungen, Geschäftsaktivitäten, Funktionen und Tätigkeiten können sich Interessenkollisionen ergeben, die sich zulasten der Emittentin, der Monvest oder einzelnen Immobiliengesellschaften auswirken können. Es ist nicht auszuschließen, dass sich wirtschaftliche Risiken aus etwaigen anderweitigen Bereichen und/oder Tätigkeiten von Gesellschaftern oder Gesellschaften der Monvest-Gruppe nachteilig auch auf die geplanten Investitionen auswirken, z.B. im Fall der Insolvenz eines Beteiligten. Insbesondere besteht das Risiko, dass aufgrund von Interessenkonflikten Managemententscheidungen getroffen werden, die sich nachteilig auf die Investition auswirken, sowie dass die handelnden Personen eigene Interessen, Interessen der Vertragspartner und/oder Interessen von anderen Beteiligten in den Vordergrund stellen und im Gegenzug die Interessen der Emittentin oder der Immobiliengesellschaften, in die die Emittentin investiert hat, nicht oder nicht hinreichend verfolgen und/oder durchsetzen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

## 3.10 Rechtliche und steuerrechtliche Risiken

### 3.10.1 Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung

Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit des Angebotes ändern. Derartige Änderungen können zusätzliche Kosten verursachen und anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Emittentin, die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG, Monvest, die Immobiliengesellschaften und die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Anleger haben. Es können bisher nicht bestehende bzw. nicht vorhergesehene Pflichten und Auflagen auferlegt werden. All dies kann zu erheblichen Aufwendungen und Kosten führen. Es besteht außerdem das Risiko, dass sich die getroffenen Regelungen und abgeschlossenen Verträge der Emittentin und/oder auf Ebene der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG oder Monvest oder der jeweiligen Immobilienprojekte rechtlich und/oder faktisch als unwirksam, unzulässig und/ oder undurchführbar erweisen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaften und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.10.2 Behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse

Es besteht das Risiko, dass in Bezug auf die Emittentin, die von ihr emittierten Namensschuldverschreibungen, ihre Investition in das Darlehen an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG und/oder auf Ebene Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG oder Monvest bzw. der Immobilienprojekte oder Bestandsimmobilien nach Auffassung von Behörden und/oder Gerichten Geschäfte oder Tätigkeiten der Emittentin als

Tätigkeiten qualifizieren, die unter einem gesetzlichen Erlaubnisvorbehalt stehen, wie z.B. der Erlaubnis nach § 32 Kreditwesengesetz (KWG) oder § 34c oder § 34f Gewerbeordnung (GewO). Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit des Angebotes ändern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der qualifizierte Nachrang gemäß der §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen nicht den Anforderungen von Behörden und/oder Gerichten an einen rechtswirksamen qualifizierten Rangrücktritt der Anleger erfüllt. Sollte sich insoweit herausstellen, dass der qualifizierte Nachrang rechtswirksam ist, besteht das Risiko, dass die Emission der Namensschuldverschreibungen den erlaubnispflichtigen Tatbestand des Einlagengeschäfts i.S.v. § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 KWG erfüllt. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin bei der Durchführung der Investition in das Darlehen aufgrund vertraglicher Gestaltungen im Einzelfall den erlaubnispflichtigen Tatbestand des Kreditgeschäfts i.S.v. § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KWG erfüllt. Es besteht daher das Risiko, dass die zuständigen Behörden und/oder Gerichte eine Erlaubnispflicht bejahen, und dass Behörden entsprechende

Verwaltungsmaßnahmen treffen, die diese Geschäfte oder Tätigkeiten zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### **3.10.3 Steuerzahlungsrisiko bei Verkauf der nachrangigen Namensschuldverschreibung**

Veräußerungen und Übertragungen können steuerliche Auswirkungen haben. Es besteht das Risiko, dass der Anleger im Fall einer Veräußerung seiner nachrangigen Namensschuldverschreibung nur einen Verkaufspreis erzielt, der nach Abzug etwaiger Steuern nicht oder nicht vollständig ausreicht, damit der Anleger seinen ursprünglichen Anlagebetrag nebst Agio wirtschaftlich ganz oder teilweise zurückerlangt. Dies könnte wirtschaftlich bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages des Anlegers führen. Im Fall von eventuellen Steuerzahlungen, die über den erzielten Veräußerungspreis hinausgehen, kann dies das weitere Vermögen des Anlegers gefährden und bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### **3.10.4 Steuerlicher Risikovorbehalt**

Die Konzeption des Angebotes und die Aussagen in diesem Investmentmemorandum basieren auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums gültigen Gesetzen und Verordnungen, der veröffentlichten Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs und der Finanzgerichte. Eine zukünftige Änderung könnte z.B. die Abschaffung der Abgeltungsteuer auf Zinserträge (bzw. deren Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag sowie ggf. zzgl. Kirchensteuer) sein. Künftige Änderungen der Gesetze oder Verordnungen, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich nachteilig auf die steuerliche Situation der Anleger, der Emittentin, der Monvest, der Immobiliengesellschaften und/oder ihrer jeweiligen Vertragspartner auswirken. Es könnte zu neuen Formen der Besteuerung und/oder zu rückwirkenden Änderungen der Steuergesetze, der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung kommen. Sofern die Emittentin keine Kapitalertragsteuer abführt, obwohl sie hierzu verpflichtet gewesen wäre, kann die Emittentin für diese Steuer haftbar gemacht werden. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger oder höheren Steuerbelastungen der Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen. Entsprechend besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### **3.10.5 Risiken der Konzernzugehörigkeit der Emittentin**

Die Emittentin ist Teil der Monvest-Gruppe. Es besteht das Risiko, dass sich negative Entwicklungen in der Monvest-Gruppe auch auf die Emittentin auswirken. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaftsanteile an der Emittentin verkauft oder auf andere Art auf neue Eigentümer übergehen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

## **3.11 Risiko der Änderung der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder der Tätigkeit der Emittentin**

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen, insbesondere der Gesellschaftsvertrag der Emittentin und/oder die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen, so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlage anordnen kann. Gleiches gilt im Fall einer etwaigen Änderung der Gesetze und/oder sonstigen Vorschriften oder deren Auslegung durch die Gerichte und/oder Behörden, die im Hinblick auf die aktuellen

Vertrags- oder Anlagebedingungen zu einer Qualifikation der Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs führen könnten. Es ist folglich möglich, dass die Emittentin von dem Anwendungsbereich des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) erfasst sein wird. Sofern der Anwendungsbereich des KAGB eröffnet ist, muss die Emittentin dessen Anforderungen erfüllen. Insbesondere muss die Verwaltung der Emittentin von einer zugelassenen Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgen bzw. die Emittentin muss selbst als Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen werden. Dies würde zusätzliche Kosten verursachen. Es besteht zudem das Risiko, dass keine Kapitalverwaltungsgesellschaft gefunden wird, die die Verwaltung der Emittentin übernimmt, und dass die Emittentin selbst auch keine entsprechende Zulassung erhält. Das KAGB enthält außerdem auch Regelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung und zum Vertrieb von Investmentvermögen. Insoweit besteht das Risiko, dass das Geschäftskonzept der Emittentin geändert werden muss oder andere strukturelle Anpassungen der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse der Emittentin, der Vermögensanlage und/oder dieses Investmentmemorandums erfolgen müssen, um den Vorgaben des KAGB zu entsprechen. Es besteht das Risiko, dass eine Anpassung des Geschäftskonzepts an die Vorgaben des KAGB nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig möglich ist, dass dies mit erheblichen Kosten verbunden ist, und dass die Emittentin letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung gezwungen ist. Weiterhin besteht das Risiko, dass die angebotenen Namensschuldverschreibungen unter den vorgenannten Umständen selbst als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs qualifiziert werden. In diesem Fall wäre das Konzept der Namensschuldverschreibung nicht mehr zulässig und es besteht das Risiko, dass eine Anpassung des Geschäftskonzepts an die Vorgaben des KAGB nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig möglich ist. Das wäre mit erheblichen Kosten verbunden und könnte letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung führen. Dies alles kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen.

### 3.12 Risiken aus einer Fremdfinanzierung der nachrangigen Namensschuldverschreibung

Von einer Fremdfinanzierung der Investition des Anlegers in eine nachrangige Namensschuldverschreibung wird ausdrücklich abgeraten. Sollte ein Anleger seine Vermögensanlage dennoch ganz oder teilweise fremdfinanzieren (beispielsweise durch Aufnahme eines persönlichen Bankdarlehens), so erhöhen sich hierdurch die ihn betreffenden Risiken. Zins- und Tilgungsleistungen für die persönliche Fremdfinanzierung sind über deren gesamte Laufzeit vom Anleger zu erbringen, und zwar auch dann, wenn die geplanten Auszahlungen der Emittentin nur teilweise, nur verzögert oder gar nicht erfolgen. Es besteht mithin das Risiko, dass der Anleger die Zinsen für die persönliche Fremdfinanzierung und deren Rückzahlung über die gesamte Laufzeit teilweise oder vollständig aus eigenen Mitteln zurückführen muss. Die persönliche Fremdfinanzierung ist auch im Fall eines Totalverlustes der Vermögensanlage nebst Agio weiter zu bedienen. Eine persönliche Fremdfinanzierung erhöht das Risiko, dass für einen Anleger ein Verlust entsteht oder erhöht wird. Bei vorzeitiger Ablösung einer persönlichen Fremdfinanzierung kann sich das Ergebnis eines Anlegers durch etwa zu leistende Vorfälligkeitsentschädigungen verschlechtern. Sofern der Anleger nicht mehr in der Lage ist, seine persönlichen Zins- und Tilgungsleistungen aufzubringen, kann dies zur Kündigung und Fälligestellung der entsprechenden Fremdfinanzierung und zur Verwertung der Namensschuldverschreibungen mit einem erheblichen Wertverlust führen. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass der Finanzierungsgeber auch die Verwertung des übrigen persönlichen Vermögens des Anlegers anstrebt. Neben dem Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio besteht dann zusätzlich das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Weitere wesentliche Risiken als die in diesem Kapitel aufgeführten wesentlichen Risiken bestehen nach Kenntnis der Emittentin, Anbieterin und Verantwortlichen der nachrangigen Namensschuldverschreibung Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums für das vorliegende Angebot nicht.

## 4 Geplante Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose)

### 4.1 Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose)

Die Emittentin beabsichtigt, mit diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen einen Emissionserlös (vor Emissionskosten) von insgesamt plangemäß EUR 4.000.000 zuzüglich EUR 120.000 Ausgabeaufschlag zu erzielen, basierend auf der Annahme einer Einwerbung von 20 Anlegern zu durchschnittlich EUR 200.000 Zeichnungssumme zuzüglich 3 % Agio (Erwerbspreis). Auf dieser Grundlage werden der Emittentin nach Abzug der anfänglichen Kosten sowie nach der Bildung einer ausreichenden Liquiditätsreserve für die zukünftigen laufenden Kosten aus dem Angebot Nettoeinnahmen in Höhe von plangemäß EUR 3.670.500 zufließen. Wenn und soweit die Emittentin einen höheren Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen einwerben sollte, werden die Gesamtkosten der Emission voraussichtlich entsprechend steigen und es resultieren hieraus entsprechend höhere Nettoeinnahmen.

### 4.2 Anlagestrategie, Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin (die „**Gesellschaft**“) ist die Verwaltung des eigenen Vermögens. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Unternehmens stehen. Die Gesellschaft darf insbesondere Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG vergeben. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Namensschuldverschreibungen mit qualifiziertem Rangrücktritt, anbieten. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

Die Emittentin (als "**Darlehensgeberin**") hat am 26.11.2024 mit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG, Geschäftsanschrift: Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald; eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA: 11 4057 (die „**Darlehensnehmerin**") einen Darlehensvertrag geschlossen (der "**Darlehensvertrag**").

In dem Darlehensvertrag verpflichtet sich die Emittentin, die Nettoeinnahmen aus der Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Darlehensnehmerin als Darlehen zu gewähren. Der endgültige Darlehensbetrag steht erst nach dem Platzierungsende fest. Bei der Auszahlung des Darlehensbetrags an die Darlehensnehmerin wird ein Disagio abgezogen, so dass der an die Darlehensnehmerin ausgezahlte Betrag geringer als der rückzahlbare Darlehensbetrag ist. Der Darlehensbetrag wird während der Platzierungsphase mit einem Zinssatz in Höhe von 8,90 % verzinst. Ab dem Monatsersten des Monats, der auf den Monat, in dem die letzte Darlehenstranche an die Darlehensnehmerin überwiesen wird, folgt, beträgt der Zinssatz 8,90 % zuzüglich eines Zinsaufschlags. Der Zinsaufschlag ist so zu ermitteln, dass die Darlehensgeberin bei ordnungsgemäßer Durchführung des Darlehens, insbesondere bei ordnungsgemäßen Zinszahlungen, in der Lage ist, ihre notwendigen laufenden Verpflichtungen zu erfüllen.

Die Zinsen werden monatlich nachträglich berechnet. Der Zinsanspruch entsteht zum Ende eines jeden Monats und ist spätestens zum 10. des Folgemonats fällig und zahlbar, ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

Wesentliche Inhalte des Darlehensvertrages sind im Abschnitt 8.1 „Darlehensvertrag“ auf Seite 63 ff. wiedergegeben. Der vollständige Wortlaut des Darlehensvertrages findet sich in Abschnitt 11 auf den Seiten 77 ff.

Die Emittentin beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Emission der hier angebotenen Namensschuldverschreibungen ausschließlich für die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin gemäß der Bedingungen des Darlehensvertrages sowie für die Bildung einer Liquiditätsreserve zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin nicht verpflichtet ist, bei ihren Investitionen eine Risikomischung anzustreben. Die ausschließliche Investition in lediglich ein Darlehen mit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG ist daher möglich und zulässig.

Das Anlageziel ist es, über die Investition in das Darlehen Erträge zu generieren, die - einschließlich der Rückflüsse der jeweils investierten Mittel - für die Bedienung der Verzinsung und der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sowie der laufenden Verwaltungskosten und der Steuerzahlungen der Emittentin verwendet werden.

Die Anlagepolitik der Emittentin ist die geplante Investition in das Darlehen mit der Darlehensnehmerin sowie mittelbar über diese auch in die Projektentwicklung von Immobilien.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Emittentin können nur von der Gesellschafterversammlung der Emittentin beschlossen werden. Das stellt eine Änderung des Gesellschaftsvertrages dar. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages kann nur von allen Gesellschaftern der Emittentin beschlossen werden. Da die SUC Holding GmbH einerseits die einzige Kommanditistin der Emittentin und andererseits die Alleingesellschafterin der Komplementärin ist, sollte eine Zustimmung sämtlicher Gesellschafter der Emittentin zur Änderung des Gesellschaftsvertrages jederzeit vorhanden sein.

### 4.3 Anlageobjekte der Emittentin, Verwendung der Nettoeinnahmen

Die Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin sind das Darlehen mit der Darlehensnehmerin Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG sowie die Liquiditätsreserve.

Die Anlageobjekte 2. Ordnung sind die unmittelbaren und mittelbaren Geschäftstätigkeiten, für welche die Darlehensnehmerin die über das Darlehen der Emittentin erhaltenen Nettoerlöse jeweils verwendet. Die durch die Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibung eingeworbenen Mittel dienen hierbei dem Ersatz des bereits investierten Eigenkapitals.

Die Hauptmerkmale des Darlehensvertrages mit der Darlehensnehmerin sind:

- Recht der Emittentin auf Verzinsung und auf Rückzahlung des Darlehens;
- das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund;
- Pflicht der Emittentin zur fristgerechten Zahlung des Darlehensbetrages an die Darlehensnehmerin.

Die Nettoeinnahmen der Emittentin aus diesem Angebot von Namensschuldverschreibungen werden ausschließlich verwendet für

- die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin gemäß Darlehensvertrag vom 26.11.2024,
- die Anlage in Bankguthaben, um es entsprechend der vorgenannten Anlagestrategie zu investieren, sowie
- die Aufrechterhaltung einer angemessenen Liquiditätsreserve in Bankguthaben

(vgl. „Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin (Prognose)“ Seite 14).

Die Emittentin hat mit der Darlehensnehmerin Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG den Darlehensvertrag vom 26.11.2024 abgeschlossen, jedoch wurden noch keine Auszahlungen an die Darlehensnehmerin vorgenommen (Realisierungsgrad). Der Realisierungsgrad beträgt daher 0 %.

Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen jederzeit zu erhöhen, wobei nicht mehr als 20 Anteile dieser Namensschuldverschreibung angeboten werden (siehe § 12 Absatz 1 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73).

Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist im Rahmen dieser Vermögensanlage auf Ebene des Darlehensvertrages der Emittentin mit der Darlehensnehmerin nicht vorgesehen. Die Darlehensnehmerin selbst plant nicht den Einsatz von Derivaten und Termingeschäften.

# 5 Beschreibung der Unternehmensgruppe

## 5.1 Die Historie von Monvest

### Gründung

Im Jahr 2016 wurde die Capital H Immobilien GmbH durch die Brüder Stefan und Benedikt Hildebrandt als Firmenneugründung im Bauträger- und Projektentwicklungsmarkt gegründet. Im Zuge der Markteinführung und nach Abwicklung erster erfolgreicher Immobilienprojekte, firmiert die heute aktive und in 2020 gegründete Holdinggesellschaft unter Monvest Immobilien GmbH.

Als erfolgreicher Firmengründer und Manager hat Stefan Hildebrandt während seines 16-jährigen Aufenthalts in den USA notwendiges Kapital für ein erfolversprechendes Immobiliengeschäft in München aufgebaut. Technisches Knowhow brachte sein Bruder Benedikt durch ein technisches Studium (Bachelor & Master of Engineering) zum neuen Firmenaufbau mit.

Die Geschäftsaussichten waren aufgrund eines stark fragmentierten Marktes im Projektentwicklungs- und Bauträgerbereich, durch einen enormen Nachfrageüberhang nach Wohnraum und deutlich zu niedrigen Fertigstellungsraten für Wohnungsneubauten positiv.

### Team und Kultur

Mit Unterstützung eines erfahrenen und gut vernetzten Beirats, sowie einem Team aus qualifizierten Mitarbeitern aus der Immobilienbranche, gelang ein schneller Unternehmensaufbau und eine rasche Markteinführung.

So wurde von Beginn an der Fokus auf den nachhaltigen Firmenaufbau bezüglich Kultur und Struktur gelegt. Das Firmenmotto „**Heute für Generationen**“ wird dahingehend gelebt, dass Projekte fachlich intensiv geprüft, solide finanziert und nur dann angekauft wurden, wenn diese mit konservativen Annahmen einen positiven Deckungsbeitrag leisten.

Hierbei unterstützt ein erfahrenes Mitarbeiter-Team mit langjährigen Branchenkenntnissen, geführt von Immobilien-Profis aus etablierten Wettbewerbsunternehmen, die für den erfolgreichen Firmenaufbau gewonnen werden konnten. Bestehendes Fachwissen von Führungskräften aus etablierten Unternehmen konnte so rasch in die Firma geholt werden und die Bekanntheit des Unternehmens wurde durch bestehende Netzwerke und Erfahrungen schnell im Markt erlangt.

Der Erfolg der Firma ist gekennzeichnet durch die Vorgabe der Gesellschafter, dass alle Entscheidungen und das tägliche Handeln, nachhaltig und langfristig dem Firmenerfolg unterzuordnen sind; im Detail durch die einzigartige Kombination aus solidem finanziellem Fundament, der langjährigen, vertrauensvollen Zusammenarbeit der Führungsriege, den eingespielten internen Strukturen und Abläufen sowie dem Fokus der Gesellschafter auf Interessensgleichheit aller Beteiligten.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital der Monvest Immobilien GmbH stammt zum einen aus dem Firmenverkauf von Stefan Hildebrandt in den USA, zum anderen aus Immobilienprojektgewinnen insbesondere aus den Jahren 2019 und 2021.

Bis heute ist die Entscheidung, keine externen Investoren an der Unternehmensgruppe zu beteiligen, erfolgreich. Seit Gründung befinden sich die Gesellschaftsanteile zu 100 % im Familienbesitz der Familien der drei Geschwister Stefan, Benedikt und Carina Hildebrandt.

## Markt und Wettbewerb

In den letzten Jahren hat sich Monvest als ein etablierter Marktteilnehmer am Münchner Immobilienmarkt positioniert. Um diese Position beizubehalten und weiter auszubauen, ist Monvest aktiver Teilnehmer und Mitglied in mehreren branchenführenden Verbänden und Organisationen. So partizipiert Monvest aktiv beim Verband der Bayrischen Wohnungswirtschaft (BFW Bayern), dem Institut für Corporate Governance in der Deutschen Immobilien Wirtschaft (ICG) sowie dem Wirtschaftsbeirat Bayern.

Stefan Hildebrandt ist zudem einer von mehreren Experten der Münchner Immobilienbranche in der Arbeitsgruppe „SoBoN & Bauträgerkalkulation“, welche auf Initiative des BFW Bayern den Austausch zwischen der privaten Wohnungsbauwirtschaft und der Landeshauptstadt München im Hinblick auf eine mögliche Novelle der Planungsrichtlinien und Vorgaben für zukünftige Bebauungspläne in München führt. Als Gastredner auf Branchenveranstaltungen wie dem „Münchner Immobilien Dialog“ oder „Zukunft privater Liegenschaften: Unternehmerfamilien im Dialog“ ist er regelmäßig geladen.

## Beirat

Die Entscheidungsprozesse und die strategische Ausrichtung der Firma werden zudem maßgeblich vom Beirat der Firma mitbestimmt. Das seit Firmengründung in 2016 unveränderte 4-köpfige Expertengremium berät die Geschäftsführung fortlaufend und trägt zur Weiterentwicklung der Monvest bei. Das Gremium besteht aus den beiden erfahrenen Immobilienmanagern Bernard Dov Widerker MRICS der Widerker Unternehmensgruppe sowie Dr. Jan Dechant der THG Real Estate, dem erfahrenen Finanzmanager Manfred Hildebrandt sowie dem Nachhaltigkeits- und ESG-Experten Dr. Andreas Rickert von Phineo.

Herr Widerker besitzt jahrzehntelange Erfahrung in der Unternehmensführung, der Firmen- bzw. Immobilienfinanzierung, dem langfristigen Bestandsaufbau-, Erhalt- und Entwicklung (Asset-, Technical- und Property Management). Des Weiteren überschaut er in seiner Funktion als Geschäftsführender Gesellschafter u.a. die strategische Ausrichtung der Widerker Unternehmensgruppe, die Erhaltung des Immobilienportfolios, der Bestandsweiterentwicklung, sowie den Ankauf von Liegenschaften bzw. Projektentwicklungen solcher.

Als Geschäftsführender Gesellschafter der THG Real Estate Gruppe, besitzt Herr Dr. Dechant jahrzehntelange Erfahrung in der Unternehmensführung von Immobilienfirmen, der Baurechtschaffung, sowie der Umsetzung und Finanzierung einer Vielzahl von verschiedenen Bauvorhaben. So entwickelt Herr Dr. Dechant gemeinsam mit unterschiedlichen Partnern eigene Flächen und Flächen im Eigentum Dritter mit ca. 72 ha direkt angrenzend am Flughafen BER in Berlin zur Baureife.

Herr Manfred Hildebrandt verbrachte über 25 Jahre und somit den Großteil seiner Karriere in leitender Funktion in der Controlling Abteilung der Daimler AG. In seiner Funktion verantwortete Herr Hildebrandt das Controlling der „zentralen Funktionen“ der Unternehmensgruppe. In seiner Beiratsfunktion berät er insbesondere seine beiden Söhne, Stefan Hildebrandt und Benedikt Hildebrandt, im Aufbau und der Weiterentwicklung unterschiedlicher Prozesse, in Controlling-Angelegenheiten, sowie dem Auf- bzw. Ausbau diverser Finanzfunktionen.

Dr. Andreas Rickert arbeitete im Laufe seiner Karriere u. A. bei McKinsey, der Weltbank, der Bertelsmann Stiftung, bevor er 2010 als Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter die Phineo gAG in Berlin gründete. In seiner Rolle bei Phineo berät Herr Rickert Privatpersonen und Firmen im strategischen Aufbau derer Stiftungen und gemeinnützigen Aktivitäten. Der Erfolg seiner Arbeit beruht auf einem ausgeprägten Netzwerk zu Entscheidungsträger:innen in Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Politik. Herr Rickert ist ausgewiesener Impact-Investing Experte und ist gerne gesehener Gastredner zum Thema Nachhaltigkeit und ESG auf Immobilienveranstaltungen. Herr Dr. Rickert ist u. A. auch Jurymitglied des angesehenen Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. – einem Institut bei dem Monvest sich als Mitglied aktiv einbringt – und dass sich vorgenommen hat, durch mehr Transparenz, Professionalität und Integrität die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern. In diesem Kontext hat die Initiative einen Wertekodex, Leitlinien und ein Regelwerk für die Implementierung und Aufrechterhaltung einer besseren Unternehmensführung und –kontrolle erarbeitet.

## 5.2 Wirtschaftliche Verhältnisse der Monvest Gruppe

### 5.2.1 Details zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Der Monvest Immobilien Konzern besteht im Wesentlichen aus der Monvest Immobilien GmbH mit mehreren Tochtergesellschaften in Form von Kommanditgesellschaften. Während die Monvest Immobilien GmbH als Holdinggesellschaft zur Abwicklung von Immobilien- und Bauprojekten dient, wird für jede Projektentwicklung eine separate GmbH & Co. KG gegründet, deren bisher 100 % Kommanditistin die Monvest Immobilien GmbH ist. Komplementärgesellschaft der Kommanditgesellschaften ist entweder die Capital H Immobilien Verwaltung GmbH oder die Monvest Verwaltungs GmbH.

Die Konzernsteuerung und die laufende Überwachung der Tochtergesellschaften übernimmt mit ihren ca. 20 Mitarbeitern die Holdinggesellschaft. Die Aufbauorganisation der Gesellschaft besteht aus den gängigen vier Abteilungen, die für die Abwicklung von typischen Immobilien-Projektentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnimmobilien benötigt werden – Akquisition, Finanzen, Baurechtschaffung / Bauabwicklung sowie Vertrieb.

In der Akquisition liegt der Fokus darauf, möglichst viele Makler und Objektanbieter im Netzwerk aufzubauen, um attraktive Projekte in einem frühen Entwicklungsstadium angeboten zu bekommen und diese Angebote dann auf Profitabilität bzw. Chance/Risiken zu prüfen sowie im nächsten Schritt Ankaufsverhandlungen mit dem Verkäufer zu führen, welche im Erfolgsfall dann in einen notariellen Ankaufsvertrag münden.

Die Finanzabteilung ist zuständig für die Erstellung detaillierter Projektkalkulationen und Cash Flow Modelle vom Projektankauf über das laufende Controlling bis hin zum Projektabschluss. Verhandlungen und Abschlüsse von Projektfinanzierungen sowie Liquiditätssteuerung und der Erstellung von Jahresabschlüssen gehören ebenfalls zum Aufgabengebiet.

Der Fokus der Bauabteilung liegt auf der Organisation und Steuerung der am Bau beteiligten Firmen – von der Auswahl und Steuerung der Planer, über die Ausschreibung und Vergabe aller Bau- und Planungsleistungen, sowie der Überwachung der Bauausführung (mit externer Bauüberwachung und -leitung). Des Weiteren ist die Baurechtschaffung oder die Optimierung von Baurecht eine Schlüsselfunktion.

Die Vertriebsabteilung koordiniert das Marketing und die Vertriebsaktivitäten der Bauprojekte und optimiert im Laufe der Vertriebsaktivitäten die Werbemaßnahmen und Angebotspreise der Immobilien. Kernkompetenz der Monvest ist die Zusammenstellung, Steuerung und Überwachung externer an der Entwicklung und am Bau beteiligter Teams. Hierzu zählen z.B. Baurechtsexperten, Ingenieure, Architekten, Projektsteuerer und ausführende Baufirmen.

Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt der Monvest Immobilien GmbH liegt auf der Sicherstellung der Finanzierung und Liquidität der Tochtergesellschaften zur Abwicklung deren Bauprojekte. Die Finanzierung der Kommanditgesellschaften erfolgt in der Regel aus einer Kombination aus Eigenkapital der Gruppe in Form von Kommanditeinlagen der Monvest Immobilien GmbH, Eigenkapital ersetzenden Mitteln, sowie über Fremdkapital von Banken, welche auf Immobilien-Projektentwicklungen spezialisiert sind.

In der Ablauforganisation verfügt die Gesellschaft über etablierte Prozesse und EDV-Systeme zur Steuerung und Überwachung der Projekte, vom Ankauf über die Bewertung, der Baurechtsschaffung und der Realisierungsphase, bis zur Übergabe der fertigen Wohnungen an den Kapitalanleger oder Eigennutzer der Wohnungen.

Neben dem branchenüblichen Buchhaltungssystem DATEV wird unter anderem die moderne Bauträgersoftware Team 3+ unternehmensweit über alle Abteilungen eingesetzt. Diese Software ermöglicht die komplexen Abläufe einer Bauträgermaßnahme über die gesamte Wertschöpfungskette abzubilden und dabei tagesaktuelle Auswertungen über die Prozessstände und -abläufe zu liefern. Budgetüberwachungen und Prognoserechnungen mit Sensitivitätsanalysen werden quartalsweise generiert und ermöglichen es dem Management frühzeitig Abweichungen zur Planung zu erkennen und aktiv regulierend einzugreifen.

Der wirtschaftliche Erfolg der Gruppe beruht schon in den Anfangsjahren 2016-2019 auf der erfolgreichen Umsetzung von Immobilienprojekten im süddeutschen Raum, damals noch durch die Firma Capital H Immobilien GmbH. Waren es anfänglich nur kleinere Immobilienprojekte in der Assetklasse Wohnen, konnte bereits im Jahr 2018 ein großes Baulandentwicklungs-Projekt angekauft und im Jahr 2019 bereits wieder gewinnbringend veräußert werden. Der Grundstein der Konzernentwicklung fußt unter anderem auf den erfolgreichen Anfangsjahren der Capital

H Immobilien GmbH und ihren kumulierten Jahresgewinnen bis 2020 in Höhe eines mittleren siebenstelligen Betrages.

Bereits im ersten Jahr ihrer Gründung im Jahr 2020 konnte die Monvest Immobilien GmbH (damals noch firmierend unter MUC Gewerbeimmobilien GmbH) ein positives Jahresergebnis erzielen. Dies gelang trotz hoher Investitionen in die Aufbau- und Ablauforganisation, in neue Mitarbeiter und EDV-Systeme.

Im zweiten Wirtschaftsjahr nach Gründung, im Jahr 2021, existierten bereits sechs Tochtergesellschaften, wobei vier davon aktive Projektentwicklungen ausführten und eine Gesellschaft denkmalgeschützten Wohnimmobilienbestand in der Nähe des Münchner Viktualienmarktes zur Vermietung erwerben konnte. Das Jahresergebnis der Monvest Immobilien GmbH kletterte auf einen hohen siebenstelligen Betrag. Im Wesentlichen wurde das Ergebnis durch den Ankauf, die Baurechtsoptimierung und den Weiterverkauf eines Büroneubauprojektes am Münchner Hauptbahnhof durch die Tochtergesellschaft Capital H 10 GmbH & Co. KG erzielt.

An dieser Projektentwicklung war auch die Capital H Immobilien GmbH mit ihrer Tochtergesellschaft Hotel Cristal Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt, in dem sie das Nachbargrundstück mit einem Hotel erwerben konnte und beide Gesellschaften gemeinsam die neue Projektentwicklung strukturierten.

Der Unternehmensfokus lag zwar zum damaligen Zeitpunkt schon auf dem Wohnimmobilienbereich, es galt jedoch eine gewinnbringende Opportunität in einer anderen Assetklasse mitzunehmen. Durch den späteren Weiterverkauf des an entwickelten Grundstücks mit Klärung vieler baurechtlicher Fragen, konnten beide Tochtergesellschaften jeweils einen Gewinn in Jahr 2021 im oberen siebenstelligen Bereich erzielen und bildeten damit die Basis der Monvest Immobilien GmbH und für den weiteren Wachstumskurs des Unternehmens.

Im Jahr 2021 gab es eine Ausschüttung der Capital H Immobilien GmbH an die Gesellschafter, die seitdem Teile dieser Gelder wiederum als Gesellschafterdarlehen in die Monvest Immobilien GmbH einlegten. Ziel war es bereits in 2021, die Capital H Immobilien GmbH mittelfristig aufzulösen und die künftige Struktur des Unternehmens auf die Monvest Immobilien GmbH zu fokussieren. Verbleibende Liquidität der Capital H Immobilien GmbH wurde u. A. über verzinsliche Darlehensverträge der Monvest Immobilien GmbH zur Investition in neue Projekte zur Verfügung gestellt. Bis heute bestehen zwischen den Gesellschaften finanzielle Verbindungen im oberen siebenstelligen Bereich.

Die Bilanz eines Projektentwicklers/ Bauträgers, der wie die Monvest Immobilien GmbH nach Handelsgesetzbuch (HGB) bilanziert, ist erfahrungsgemäß sehr volatil. Bauträgerbilanzen zeigen in den Jahren ohne Projektfertigstellungen meist negative Ergebnisse und in den Jahren mit Projektfertigstellungen sind diese in der Regel positiv. Bilanzierbare Gewinne in der Muttergesellschaft werden durch positive Beteiligungsergebnisse der Tochtergesellschaften erzielt. Diese wiederum erzielen ihre (positiven) Ergebnisse durch die Übergabe von fertiggestellten Immobilien, meist Eigentumswohnungen, an die Enderwerber. Eine Umsatzrealisierung findet erst mit Übergabe der Wohnungen statt und somit können erst zu diesem Zeitpunkt Erlöse gebucht werden. Die Realisierung von Projektentwicklungen bis zur Fertigstellung zieht sich in der Regel über mehrere Jahre, womit Erlöse erst im Jahr der Fertigstellung entstehen. Bis zu diesem Zeitpunkt macht die Projektgesellschaft Verluste durch nicht aktivierungsfähige Kosten.

Im Jahr 2022 und 2023 wurden keine Projektentwicklungen von Tochtergesellschaften der Monvest Immobilien GmbH fertiggestellt und daher waren die Jahresergebnisse dieser Gesellschaften auch negativ. Diese kumulierten, negativen Jahresergebnisse werden das Eigenkapital der Monvest Immobilien GmbH voraussichtlich in Höhe eines mittleren siebenstelligen Betrages mindern. Für die weitere wirtschaftliche Entwicklung sind neben Neuankäufen insbesondere zwei wesentliche Projektentwicklungen, die sich in der baulichen Umsetzung befinden, maßgeblich:

Der Neubau von 41 Eigentumswohnungen in Ismaning durch die Monvest Klenzestraße GmbH & Co. KG, 7 km nordöstlich von München, mit einer Wohnfläche von ca. 2.850 m<sup>2</sup>. Das Projekt wurde im Herbst 2020 angekauft und die bauliche Umsetzung begann nach der Sommerpause 2022. Die Fertigstellung ist im Jahr 2024 erfolgt – die Übergabe der bereits verkauften Einheiten hat bzw. wird im Jahr 2024/2025 stattfinden. Wie beschrieben, werden erst durch die Übergaben an die Enderwerber Umsätze nach HGB generiert. Die Gesellschaft rechnet aus diesen Beteiligungsergebnissen im Jahr 2024 bzw. 2025 mit einem positiven niedrigen siebenstelligen Beitrag. Sollten bis Jahresende 2024 die verbleibenden vier Wohnungen nicht abverkauft sein, fließen die Ergebnisse dieser Einheiten mit dem Verkauf bzw. der Übergabe dieser Einheiten im Jahr 2025 in das Jahresergebnis von 2025 ein.

Der Neubau von 141 Eigentumswohnungen durch die Monvest Ismaninger Straße GmbH & Co. KG in Aschheim. Im nordöstlichen Speckgürtel von München entsteht ein Wohnquartier in zwei Abschnitten mit ca. 9.770 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zur Produktdiversifikation werden neben klassischen Eigentumswohnungen auch Mehrgenerationswohnungen sowie

betreutes Wohnen angeboten. Baubeginn des ersten Abschnitts mit 48 Einheiten war im Frühjahr 2023 und die Fertigstellung ist für Frühjahr 2025 vorgesehen. Aus dieser Fertigstellung erwartet die Gesellschaft im Jahr 2025 einen positiven Beteiligungsertrag im mittleren siebenstelligen Bereich.

Bedingt durch die gesamtwirtschaftliche Lage im Immobilienbereich hat sich die Gesellschaft dazu entschieden, den zweiten Bauabschnitt in Aschheim zunächst zurückzustellen. Mit einem Baubeginn wird im Jahr 2025 geplant, so dass die Fertigstellung, und damit die Erträge, im Jahr 2027 erwartet werden.

## 5.2.2 Prognose der weiteren Entwicklung der Gesellschaft

Im Jahr 2024 rechnet die Geschäftsführung mit einem negativen Jahresergebnis im unteren siebenstelligen Bereich. Durch den verzögerten Abverkauf des Projektes in Ismaning, können trotz Fertigstellung der 41 Wohnungen durch noch nicht stattfindende Übergaben die erwarteten Umsätze nicht vollständig erzielt werden. Die Umsätze verschieben sich auf das Jahr der Wohnungsübergabe nach Abverkauf, also voraussichtlich auf 2025. Notwendige Preisnachlässe und Baupreiserhöhungen werden das prognostizierte Ergebnis voraussichtlich schmälern.

Ein positiver Beitrag über die Beteiligung des Projektes in Aschheim ist nicht zu erwarten, da die Fertigstellung bzw. die Übergaben der Wohnungen und die damit verbundene Umsatzverbuchung planmäßig erst im Jahr 2025 erfolgt. Somit überwiegen die Geschäftskosten den Beteiligungsergebnissen und das Jahresergebnis 2024 der Monvest wird voraussichtlich negativ ausfallen.

Das zu erwartende Jahresergebnis im Jahr 2025 hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab und es ist heute nicht abzusehen, inwieweit sich der Immobilienmarkt erholen wird und die Verkäufe der Wohnungen wieder anziehen. Sollte ein vollständiger Abverkauf aller Einheiten in Ismaning und Aschheim zu den festgelegten Preisen gelingen, würden die Beteiligungserträge der Tochtergesellschaften die laufenden Geschäftskosten der Monvest Immobilien GmbH übersteigen und das Jahresergebnis 2025 würde positiv ausfallen.

Die im Jahr 2016 gegründete Capital H Immobilien GmbH war lange Zeit die operative Gesellschaft im Konzern und hat insbesondere in den Jahren 2019 und 2021 hohe Gewinne durch Verkäufe von Immobilienprojekten verbucht.

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, hat die Capital H aktuell keine Projekte mehr in der Umsetzung und es ist auch aktuell nicht geplant, in dieser Struktur weitere Projekte umzusetzen – somit ist die Monvest die operativ tätige Gesellschaft der aktuellen Projekte der Gruppe.

Ab dem Jahr 2020 hat die parallel gegründete Monvest Immobilien GmbH das operative Geschäft übernommen. Seitdem sind alle Neuankäufe von Grundstücken und Immobilienprojekten in Tochtergesellschaften der Monvest Immobilien GmbH realisiert worden. Die Gewinne der Capital H Immobilien GmbH wurden per verzinslichem Darlehen an die Monvest Immobilien GmbH zum Geschäftsaufbau weitergegeben.

Um die Zinsbelastung der Monvest Immobilien GmbH aus den Darlehen der Capital H Immobilien GmbH zu reduzieren und gleichzeitig das Eigenkapital der Monvest Immobilien GmbH zu stärken, wurde eine teilweise Umwandlung des Darlehensverhältnisses durch eine Beteiligung der Capital H Immobilien GmbH an der Monvest Immobilien GmbH durchgeführt.

Dieser sogenannte „Debt-to-Equity Swap“ führte zu einer Stärkung des Eigenkapitals der Monvest Immobilien GmbH um 4.944.000 EUR mit wirtschaftlicher Rückwirkung zum 01.01.2024, sowie einer Erhöhung der Stammeinlage um zusätzliche 56.000 EUR.

Im Zuge dieser Beteiligung und Reduzierung der Zinslast erreicht die Monvest Immobilien GmbH eine Eigenkapitalquote von 39,9 % (Stichtag: 01.01.2024) und verbessert dadurch nachhaltig ihre finanzielle Stärke.

Die Geschäftsführung erwartet noch im Jahr 2025 einen sich erholenden Transaktionsmarkt und gute Chancen neue Grundstücke und Objekte einkaufen zu können. Derzeit prüft die Gesellschaft eine Reihe von möglichen Neuankäufen, wobei der Fokus auf Grundstücken und Objekten mit bestehendem Baurecht liegt, da diese in der Umsetzung und Fertigstellung schneller realisiert werden können. Ebenfalls attraktiv sind Objekte, die ein Potential zum kurzfristigen Weiterverkauf zu höheren Preisen, beispielsweise durch Baurechtsoptimierungen, haben. Im normalen Projektentwicklungsverlauf werden Projekte erst zwei bis drei Jahre nach Ankauf einen positiven Einfluss auf das Beteiligungsergebnis der Muttergesellschaft haben.

Die Monvest Immobilien GmbH plant zudem einen weiteren Geschäftsbereich auszubauen und künftig auch Beratungsleistungen in der Immobilienprojektentwicklung anzubieten. Durch intensive Gespräche mit Immobilienfinanzieren zeigen sich Lücken im Prozessablauf notleidender Entwicklungen, bei denen die Monvest einen Mehrwert in Bezug auf die Weiterentwicklung bis hin zur Fertigstellung der Projekte liefern könnte. Durch diesen Geschäftszweig plant die Monvest mit künftigen Einnahmen aus Beratungsleistungen.

Im Jahr 2026/2027 werden nach heutiger Planung der zweite Bauabschnitt in Aschheim und der exklusive Neubau in der Münchner Zeppelinstraße fertiggestellt (detaillierte Informationen hierzu im Folgenden Abschnitt 5.2.3). Sollten die Verkäufe zu den geplanten Verkaufspreisen realisierbar sein und die Baukosten den Prognosen entsprechen, ist mit positiven Beteiligungserträgen aus diesen zwei Projektentwicklungen zu rechnen.

Der Bau- und Immobilienmarkt befindet sich derzeit in einer starken Konsolidierungsphase. Marktteilnehmer, die in den vergangenen Jahren mit hochspekulativen An- und Verkäufen von Grundstücken schnelles Geld gemacht, aber kein solides Geschäftsmodell aufgebaut haben, werden teilweise vom Markt verschwinden. Einige seit mehreren Generationen am Münchner Markt etablierte Unternehmen agieren nur noch sehr eingeschränkt am Markt oder beschäftigen sich mit der Firmenübergabe an die nächste Generation. Das Team der Monvest Immobilien GmbH sieht gerade in dieser schwierigen Zeit der Marktberreinigung große Chancen mit einem soliden Finanzierungsmodell als ein Top Player im Projektentwicklungsmarkt im Münchner Raum hervorzugehen.

### 5.2.3 Beschreibung der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG

Die Objektgesellschaft Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG besitzt ein 628 qm großes Grundstück in der Zeppelinstraße 49/51 in München im Stadtteil Au-Haidhausen. Dieses befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, in unmittelbarer Nähe zum Deutschen Museum. Die Lage kombiniert die Vorteile urbanen Lebens mit einer hochwertigen Wohnumgebung. Das Objekt ist in einer ruhigen Nebenstraße gelegen, umgeben von einer Vielzahl von Bäumen. Die unmittelbare Nähe zur Isar verstärkt den Naherholungscharakter des Standortes.

München zählt zu den wirtschaftsstärksten und lebenswertesten Städten Europas. Die Stadt zeichnet sich durch eine hohe Kaufkraft, eine äußerst niedrige Leerstandsquote und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum aus. Mit zahlreichen DAX-Unternehmen und einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung ist München ein Zentrum für Zugang und wirtschaftliches Wachstum. Der Wohnungsmarkt wird seit Jahren durch ein limitiertes Angebot und einen strukturellen Nachfrageüberhang geprägt, was den Wert von Immobilien kontinuierlich steigern könnte.

Das Bestandsgebäude wurde im Jahr 2021 erworben und war zu diesem Zeitpunkt teilweise vermietet. Dank einer strategischen Mietvertragsabwicklung wird das Gebäude bis zum 31. Dezember 2024 vollständig leergezogen sein. Dies schafft die Grundlage für die geplante Neuentwicklung des Grundstücks. Ziel ist der Abriss des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines repräsentativen Neubaus, der sich harmonisch in die Nachbarschaft einfügt und zugleich als exklusives architektonisches Unikat herausragt. Der Neubau wird Wohnraum von höchster Qualität bieten, der speziell für die Ansprüche einer exklusiven Zielkundschaft konzipiert wurde und per Einzelverkauf der Einheiten oder als Globalverkauf verkauft werden soll.

Die aktuelle Planung sieht die Errichtung von ca. 16 hochwertigen Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> vor, wobei in der Detailplanung noch Änderungen vorgenommen werden können. Die geplanten Wohnungen profitieren hierbei von einer idealen Ost-West-Ausrichtung, die helle und einladende Wohnräume schafft.

Ein wichtiger Meilenstein wurde in diesem Zusammenhang bereits erreicht: Es konnte ein positiver Bauvorbescheid, basierend auf der genannten Planung, erwirkt werden, der die Realisierbarkeit des Projekts sicherstellt. Die Einreichung des Bauantrags ist für Ende 2024 / Anfang 2025 geplant, wobei mit einer üblichen Bearbeitungszeit durch die Behörden gerechnet wird. Auf dieser Grundlage wird der Erhalt der Baugenehmigung Mitte 2025 erwartet. Der Abschluss der Bauarbeiten und die Fertigstellung des Neubaus sind im Jahr 2027 vorgesehen.

Das Grundstück inklusive anfallender Zinsen wird derzeit durch eine lokale Sparkasse finanziert. Die aktuelle Finanzierungslinie beläuft sich auf 15,3 Mio. €. Bereits jetzt laufen Gespräche mit weiteren Finanzierungspartnern (Erst- bzw. Nachrangfinanzierungen), um sowohl die Grundstücksfinanzierung als auch die Hochbaufinanzierung abzusichern.

Darüber hinaus hat sich die Monvest Immobilien GmbH über eine Bürgschaft an die Emittentin (Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG) unmittelbar zur Zinszahlung und Rückführung des aufgenommenen Kapitals verpflichtet.

## 5.3 Lebensläufe der Geschäftsführer und Bereichsleiter

### 5.3.1 Geschäftsführender Gesellschafter Stefan Hildebrandt

Als Hauptgesellschafter und CEO der Monvest Immobilien GmbH entwickelt Stefan Hildebrandt zusammen mit dem Beirat die Unternehmensstrategie und gibt die Unternehmensziele vor.

Während seinem Studium in Economics an der Columbia University (New York, USA) gründete Herr Hildebrandt ein Produktionsunternehmen in New York, welches er 10 Jahre lang als CEO führte und schlussendlich erfolgreich an eine Private Equity Firma verkaufte. Nach weiteren Unternehmensgründungen, unter anderem im Restaurantbereich für gesunde Ernährung, kehrte er im Jahr 2016 nach Deutschland mit dem Ziel ein Immobilienunternehmen aufzubauen, zurück.

Von 2014 bis 2016 besuchte Herr Hildebrandt das MBA Programm an der Stanford Business School in Palo Alto, USA und hält heute einen Bachelor of Arts und einen Master of Business Administration.

Herr Hildebrandt ist regelmäßiger Teilnehmer an Expertenrunden zum Thema Projektentwicklung/Bauträgerprojekte und engagiert sich privat in mehreren gemeinnützigen Vereinigungen.

### 5.3.2 Geschäftsführender Gesellschafter Benedikt Hildebrandt

Als Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter der Monvest Immobilien GmbH ist Benedikt Hildebrandt für das operative Tagesgeschäft zuständig.

Sein Bachelor of Engineering kombiniert mit einem Master of Science der Hochschule Reutlingen, bietet die notwendige solide akademische Grundlage, um seinen Fokus auf die stetige Weiterentwicklung der internen Prozesse und Abläufe zu legen. Er handelt nach der Devise: „Stillstand ist gleich Rückschritt“ und sorgt dafür, dass bei Monvest Innovation und Weiterentwicklung von bestehenden Normen, stets hohe Priorität genießen.

Herr Hildebrandt ist zudem verantwortlich für die Entwicklung und Implementierung innovativer Marketingstrategien sowie der Optimierung von Vertriebsprozessen. Seine zielgerichteten Marktanalysen und der Einsatz neuester Marketingtechnologien gewährleisten eine kontinuierliche Steigerung der Unternehmenspräsenz und Kundenzufriedenheit.

### 5.3.3 Bereichsleiter Henrik Stratz

Kaufmännischer Bereichsleiter der Monvest Immobilien GmbH ist seit Januar 2020 Henrik Stratz. Der gelernte Dipl.-Bauingenieur (Univ.) und Dipl.-Wirtschaftsingenieur (Univ.) hat mehr als 25 Jahre Erfahrung im Immobiliensektor. Er wirkte bei der Entwicklung großer Wohnquartiere von der Baurechtschaffung bis hin zur Realisierung im hohen dreistelligen Millionenbereich mit. In Stabs- oder Leitungsfunktionen prägten seine Karriere Unternehmen wie Allianz Immobilien, Immobilien-Fondsgesellschaften des UniCredit Konzern und die Doblinger Unternehmensgruppe. Die letzten 10 Jahre vor Eintritt in die Monvest-Gruppe war Henrik Stratz maßgeblich am Werdegang und Aufbau der ISARIA Wohnbau AG, zuletzt als Finanzvorstand, beteiligt. Während dieser Zeit entwickelte ISARIA an mehreren Standorten in Deutschland viele tausend Wohnungen mit Projektvolumina jenseits einer Milliarde Euro.

Im Monvest Umfeld verantwortet Herr Stratz mit seinem Team alle kaufmännischen Belange der Gruppe. Im Wesentlichen betrifft diese auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungen der Projektentwicklungen, die Liquiditätsplanung im Konzern, das Reporting und die Jahresabschlusserstellung.

### 5.3.4 Bereichsleiter Johannes Altmayr

Seit Herbst 2019 ist Johannes Altmayr für alle Projektankäufe sowie Globalverkäufe der Unternehmensgruppe als Bereichsleiter Transaktionen verantwortlich. Als ausgebildeter Dipl.-Bauingenieur (Univ.) war Herr Altmayr zuvor 13 Jahre bei der PATRIZIA Immobilien AG u.a. als Geschäftsführer der PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH, und in dieser Funktion für alle Wohnungsprojektankäufe im Fondsgeschäft, zuständig. Unmittelbar, bevor Herr Altmayr zur heutigen Monvest wechselte, war er als Niederlassungsleiter für den Auf- und Ausbau aller Aktivitäten der CG-Gruppe AG in München und Bayern und dort in der Geschäftsführung der Artists Living Verwaltungs GmbH Berlin für den Vertrieb der VauVau Projekte verantwortlich, sowie Member of the Extended Executive Board in Berlin. Im Laufe seiner Karriere akquirierte und realisierte Herr Altmayr Wohnimmobilien-Transaktionen für mehr als EUR 2,9 Mrd. und war federführend in der Begleitung und Bewertung zweier großen deutschen Immobiliengesellschaften mit einem Volumen von rund EUR 3,9 Mrd. tätig.

## 6 Rechtliche Grundlagen

Die Emittentin Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG bietet Anlegern nachrangige Namensschuldverschreibungen (Laufzeit 31.12.2027, Verzinsung 8,90 % p.a., monatliche Zinszahlungen) an (die „Namensschuldverschreibungen“). Der Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen erfolgt ausschließlich auf Grundlage dieses Investmentmemorandums und der in diesem Investmentmemorandum abgedruckten Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungsbedingungen“).

Die Schuldverschreibungsbedingungen sind vollständig im Abschnitt 9 (Seite 66 ff.) wiedergegeben. Sie unterliegen dem deutschen Recht. In ihnen sind die Rechte und Pflichten der Anleger gegenüber der Emittentin sowie gegenüber den anderen Inhabern von Namensschuldverschreibungen festgelegt. Im Übrigen gelten insbesondere die deutschen gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Das Angebot findet nur in Deutschland statt. Dieses Investmentmemorandum ist nur in deutscher Sprache abgefasst.

### 6.1 Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage, Erwerbspreis und dessen Zahlung, Kürzungsmöglichkeiten

Mit diesem Investmentmemorandum werden den Anlegern nachrangige Namensschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 4.000.000 angeboten, wobei eine Erhöhung des Gesamtnennbetrags durch die Emittentin zulässig und möglich ist.

Es werden nicht mehr als 20 Anteile dieser Namensschuldverschreibungen angeboten (§ 2 Absatz 1 Ziffer 3 lit. a) Vermögensanlagengesetz), daher können maximal 20 Anleger die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen erwerben.

Die angebotenen Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke eingeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung, unabhängig von der Höhe seiner individuellen Zeichnungssumme. Regelungen zur Mindestzeichnungssumme und darüberhinausgehende Zeichnungshöhen betreffen lediglich die Höhe des Nominalbetrags der einen individuellen Namensschuldverschreibung jedes Anlegers und führen nicht zu einer Stückelung oder sonstigen Aufteilung der Namensschuldverschreibungen.

Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag, zusätzlich ist ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3 % des Nennbetrags zu leisten. Die Mindestzeichnungssumme soll EUR 100.000 betragen. Höhere Zeichnungsbeträge sollen ganzzahlig ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Emittentin ist nicht zur Annahme von Erwerbsangeboten der Anleger verpflichtet. Die Emittentin behält sich vor, ganz oder teilweise Dritte mit der Durchführung und Verwaltung des Angebots dieser Namensschuldverschreibungen zu beauftragen.

Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 3 % des Nennbetrags. Die Anleger haben die Zahlung ihres Erwerbspreises jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG
Institut:	Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen
IBAN:	DE18 7005 4306 0012 0580 38
BIC:	BYLADEM1WOR
Verwendungszweck:	<i>Name/Vorname, Vertragsnummer</i>

Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Zahlungseingangs auf dem vorbezeichneten Konto.

Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises durch einen Anleger nach ihrer Wahl berechtigt,

- a. den Vertrag des Anlegers über den Erwerb einer Namensschuldverschreibung außerordentlich und fristlos zu kündigen; in diesem Fall erhält der Anleger den tatsächlich eingezahlten Betrag binnen 10 Bankarbeitstagen ab Wirksamwerden der Kündigung auf sein Bankkonto gemäß § 10 zurückerstattet; oder
- b. den gezeichneten Nennbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nennbetrag herabzusetzen, der mindestens EUR 100.000 betragen soll, und der dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen) entspricht und ohne Rest durch 1.000 teilbar ist.

Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die außerordentliche Kündigung (Buchstabe a.) bzw. die Herabsetzung des Nennbetrages (Buchstabe b.) jeweils entsprechend § 151 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

## 6.2 Anlegergruppe

Die Anlegergruppe, für die eine Investition in die nachrangigen Namensschuldverschreibungen geeignet sein kann, umfasst volljährige natürliche Personen, Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften sowie rechtsfähige Stiftungen und sonstige Körperschaften. Ein gemeinschaftlicher Erwerb durch Ehepaare sowie sonstige Gesellschaften oder Gemeinschaften ist nicht vorgesehen. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen sowie mit Erfahrungen in der Anlage in nachrangigen Namensschuldverschreibungen oder in Finanzinstrumenten, die ein vergleichbares Risiko-Rendite-Profil wie die angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen aufweisen. Der Anleger muss einen Anlagehorizont von mindestens 3 Jahren haben. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Investition ergeben können, bis hin zu 100 Prozent des Gesamtbetrages (Totalverlust) sowie weiterer Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Seite 19 ff., „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der nachrangigen Namensschuldverschreibungen“). Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.

Das vorliegende Angebot ist lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es handelt sich bei dem vorliegenden Angebot um eine Vermögensanlage, die spezifischen Risiken unterliegt, insbesondere rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken (siehe „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der nachrangigen Namensschuldverschreibungen“ auf der Seite 19 ff.). Die nachrangigen Namensschuldverschreibung ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder laufende Liquiditätsrückflüsse angewiesen sind, oder die eine sichere Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

Der Anleger hat sämtliche Kosten zu tragen, die der Emittentin dadurch entstehen, dass Wohnsitz bzw. gewöhnlicher Aufenthalt des Anlegers oder seine Bankverbindung nicht in der Bundesrepublik Deutschland sind, beispielsweise Gebühren für Überweisungen ins Ausland. Sofern für einen Anleger mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit, einem im Ausland befindlichen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt oder aus sonstigen Gründen ausländische Vorschriften zur Anwendung kommen, hat der Anleger diese Vorschriften und ihre Auswirkungen eigenverantwortlich zu prüfen.

## 6.3 Hauptmerkmale der nachrangigen Namensschuldverschreibungen

### 6.3.1 Überblick über die Rechte und Pflichten der Anleger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen

Jeder Anleger hat die folgenden Rechte und Pflichten:

- das nachrangige, mit einem qualifizierten Rangrücktritt und mit einer Anspruchsbegrenzung verbundene Recht auf monatlich ausgezahlte Verzinsungen und auf Rückzahlung der Namensschuldverschreibung am Laufzeitende;
- das Recht zur Veräußerung oder Übertragung seiner Namensschuldverschreibung oder zur sonstigen Verfügung darüber nach vorheriger Zustimmung der Emittentin;
- das 14-tägige Widerrufsrecht;
- Recht auf Eintragung im Anlegerregister;
- das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund;
- die Pflicht zur fristgerechten Zahlung des Nennbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 3 % des Nennbetrags
- die Pflicht zum Führen eines auf Euro (EUR) lautenden Bankkontos;
- die Pflicht zur Zahlung einer pauschalierten Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, bei Erwerb der Namensschuldverschreibungen aufgrund Veräußerung oder Schenkung;
- die Pflicht zur Mitteilung von Daten und Datenänderungen für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen.

### 6.3.2 Form und Status

Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Die Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke oder in sonstiger Weise aufgeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung und es stehen jedem Anleger die in den Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen bestimmten Rechte zu.

Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin, noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt.

Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen.

### 6.3.3 Verzinsung

Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen) jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag mit 8,90 % p.a. verzinst (die „Verzinsung“ oder die „Zinsen“), wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen zu beachten ist.

Die Verzinsung der Namensschuldverschreibungen beginnt am Monatsersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem folgende Voraussetzungen kumuliert erfüllt sind:

- o vollständiger Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) auf dem Konto der Emittentin,
- o Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin.

Im Fall einer Herabsetzung des Nennbetrags gemäß § 1 Absatz 8 der Schuldverschreibungsbedingungen ist an Stelle des vorgenannten Eingangs des gesamten Erwerbspreises der Eingang des herabgesetzten Nennbetrags maßgeblich.

Die Zinsen werden monatlich nachträglich berechnet. Der Zinsanspruch entsteht zum Ende eines jeden Monats und ist spätestens zum 15. des Folgemonats fällig und zahlbar, ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

Wenn und soweit die Emittentin Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung des jeweiligen Zinsbetrages vom jeweiligen Zinszahlungstag an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Ein Anspruch auf Zinszahlung besteht, wenn und soweit die Liquidität der Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinszahlung zu ihrer Erfüllung ausreicht. Ist dies nicht der Fall und kann keine oder keine vollständige Zinszahlung geleistet werden, so erhöhen die nicht zu zahlenden Beträge den Zahlungsanspruch des Folgemonats entsprechend. Bei der Nachzahlung sind die Zinszahlungsansprüche jeweils in der Reihenfolge des Entstehens der Rückstände zu bedienen, beginnend mit dem jeweils ältesten rückständigen Zinszahlungsanspruch. Nachzahlungsansprüche bestehen bis zu 10 Jahre nach Laufzeitende. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei der der Zinsmonat immer 30 Tage und das Zinsjahr immer 360 Tage umfasst.

### 6.3.4 Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen und Rückzahlung

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist grundsätzlich auf den Ablauf des 31.12.2027 befristet (die „Laufzeit“). Die Laufzeit beginnt mit der Annahme des Zeichnungsscheins des Anlegers. Die Laufzeit beginnt daher regelmäßig vor dem Beginn der Verzinsung des Nennbetrags. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibung endet am 31.12.2027. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibung ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 12 Monate zu verlängern.

Die Laufzeit endet mit Ablauf des 31.12.2027, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen (zu den Bedingungen einer solchen Kündigung siehe Abschnitt 6.8.1 auf Seite 58 f.). Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt.

Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.

Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende, ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Rückzahlung unterliegt dem qualifizierten Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Grünwald geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht (Zahlungsvorbehalt), spätestens jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag.

Darüber hinaus unterliegen die Namensschuldverschreibungen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger und einer Anspruchsbeschränkung (vgl. nachstehenden Abschnitt 6.3.6 auf Seite 52 ff. sowie §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 70 ff.). Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen. Einzelheiten zur Kündigung der Namensschuldverschreibungen sind im Abschnitt 6.9 dargestellt.

### 6.3.5 Keine Nachschusspflicht

Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger.

### 6.3.6 Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)

Im Hinblick auf alle Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch des Anlegers (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen) und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3 der Schuldverschreibungsbedingungen), nachfolgend gemeinsam als „Rangrücktrittsforderungen“ bezeichnet, gilt Folgendes:

Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzverordnung (InsO) erst dann geltend machen, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Folgende Forderungen gegen die Emittentin gehen den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vor:

- a. Forderungen dritter Gläubiger der Emittentin, für die kein Nachrang vereinbart wurde;
- b. die seit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger (§ 39 Abs. 1, Nr. 1 InsO);
- c. die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen (§ 39 Abs. 2, Nr. 2 InsO);
- d. Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten (§ 39 Abs. 2, Nr. 3 InsO);
- e. Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin (§ 39 Abs. 2, Nr. 4 InsO);
- f. Forderungen auf Rückgewähr eines der Emittentin gewährten Gesellschafterdarlehens oder wirtschaftlich entsprechender Instrumente (§ 39 Abs. 2, Nr. 5 InsO).

Dieser sogenannte Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation der Emittentin sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin.

Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Emittentin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Emittentin insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger und/oder Dritten nicht oder voraussichtlich nicht erfüllen kann, sie also zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. ihre Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, sie also überschuldet ist (Überschuldung gem. §19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen die Emittentin geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Anleger dem unternehmerischen Geschäftsrisiko der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen haben wirtschaftlich

betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen.

Die vorstehend dargestellten Grundsätze gelten in gleicher Weise auch dann, wenn die Emittentin bereits bei Ausgabe der Namensschuldverschreibungen insolvent war oder zu werden droht. Die Grundsätze gelten auch während der Dauer der Insolvenz der Emittentin und auch nach Abschluss eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin.

Die Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen bezieht sich auch auf den Zeitraum vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre). Der Anleger kann die Erfüllung seiner Rangrücktrittsforderungen - auch vor einem Insolvenzverfahren - nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin

übersteigenden freien Vermögen verlangen, und dies auch nur dann, wenn die Emittentin weder überschuldet, noch zahlungsunfähig ist und als Folge einer Zahlung der Emittentin weder Überschuldung noch Zahlungsunfähigkeit der Emittentin einzutreten droht. Die Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen bezieht sich ferner auch auf die Ansprüche des Anlegers auf Zinszahlungen und auf Rückzahlung. Sämtliche Ansprüche aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit identischen Bedingungen, insbesondere identischen Bedingungen über den Zinssatz und die Laufzeit, sind im Verhältnis untereinander gleichrangig. Im Falle einer Zahlung der Emittentin an den Anleger, die gegen ein Zahlungsverbot aufgrund der Nachrangigkeit verstößt, ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen.

Die Emittentin klärt den Anleger über folgende Tatsachen auf:

1. Durch die Nachrangigkeit werden sämtliche Rangrücktrittsforderungen des Anlegers im Verhältnis zu dritten Gläubigern der Emittentin nachrangig. Der Nachrang ist deshalb qualifiziert, weil der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auch bereits vor einer etwaigen Insolvenz der Emittentin dann nicht geltend machen kann, wenn eine solche Geltendmachung zur Insolvenz der Emittentin führen würde. Dieser qualifizierte Nachrang wird auch als „qualifizierter Rangrücktritt“ bezeichnet.
2. Der Erwerb von Namensschuldverschreibungen mit einem qualifizierten Rangrücktritt (einem qualifizierten Nachrang) wie in § 9 der Schuldverschreibungsbedingungen vereinbart, führt dazu, dass der Anleger das volle wirtschaftliche und damit das unternehmerische Geschäftsrisiko der Emittentin trägt. Denn vor und während eines Insolvenzverfahrens werden die Forderungen nur nachrangig nach allen anderen Verbindlichkeiten der Emittentin (mit Ausnahme der Verbindlichkeiten, die mit den Rangrücktrittsforderungen auf gleicher Rangstufe stehen) erfüllt. Die Namensschuldverschreibungen werden - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig daher ähnlich wie Eigenkapital behandelt.
3. Obwohl die Namensschuldverschreibungen - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig ähnlich wie Eigenkapital behandelt wird, stehen dem Anleger nicht die Rechte zu, die üblicherweise Eigenkapitalgebern zustehen. Der Anleger hat etwa kein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen. Er hat auch keine besonderen Auskunftsrechte. Er hat kein Recht, an Gesellschafterversammlungen der Emittentin teilzunehmen.
4. Durch die Vereinbarung eines qualifizierten Nachrangs kann es dazu kommen, dass der Anleger dauerhaft davon ausgeschlossen ist, seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin geltend zu machen.
5. Der Anleger kann vor allem auch dann von der Geltendmachung seiner Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin ausgeschlossen sein, wenn zwar sein eigener Rückzahlungsanspruch (§ 4, Schuldverschreibungsbedingungen) und/oder sein eigener Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3, Schuldverschreibungsbedingungen) allein nicht zur Überschuldung (§ 19 InsO), drohenden Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) der Emittentin führen würde, wohl aber die Gesamtheit der Rückzahlungs- und/oder Zinszahlungsansprüche mehrerer oder aller Anleger, denn die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen (§ 5 Abs. 1, Schuldverschreibungsbedingungen) und die Zins- und Rückzahlungsansprüche aller Anleger von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit identischen Bedingungen, insbesondere identischen Bedingungen über den Zinssatz und die Laufzeit werden zu gleicher Zeit fällig (§ 3 Abs. 5 und § 4 Abs. 3, Schuldverschreibungsbedingungen), so dass die Emittentin möglicherweise Zahlungspflichten in beachtlicher Höhe

und zu gleichen Fälligkeitszeitpunkten zu erfüllen hat, insbesondere im Fall der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.

### 6.3.7 Anlegerregister, Gebühren

Die Emittentin führt über die Anleger ein Register, in das jeweils insbesondere Name und Vorname bzw. Firma, Anschrift, E-Mail-Adresse, Bankverbindung, Steuernummer, Steueridentifikationsnummer, Angaben über die steuerliche Ansässigkeit des Anlegers, ggf. sein Kirchensteuerabzugsmerkmal, ggf. steuerliche Freibeträge sowie der Nominalbetrag der erworbenen Namensschuldverschreibungen eingetragen werden (das „Anlegerregister“). Der Anleger ist verpflichtet, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt. Die Emittentin ist verpflichtet, die Eintragungen in das Anlegerregister jeweils unverzüglich vorzunehmen. Sie ist berechtigt, Dritte mit der Führung des Anlegerregisters ganz oder teilweise zu beauftragen. Die Anleger sind verpflichtet, der Emittentin etwaige Änderungen ihrer im Anlegerregister geführten Daten unverzüglich in Textform mitzuteilen. Der Emittentin bleibt es vorbehalten, im Einzelfall oder dauerhaft einer anderen Mitteilungsform als der Textform zuzustimmen, wobei sie nicht zur Gleichbehandlung aller Anleger verpflichtet ist. Kosten, die der Emittentin aufgrund von nicht aktualisierten Daten entstehen, hat der jeweilige Anleger zu tragen.

Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die zum Zeitpunkt der jeweiligen Leistungserbringung (Zinszahlung oder Rückzahlung) im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten. Der Anleger ist verpflichtet, für Zwecke der Namensschuldverschreibungen ein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto zu führen. Etwaige Kosten im Hinblick auf ausländische Bankkonten, insbesondere Überweisungsgebühren oder Gebühren für den Umtausch in Fremdwährungen, sowie etwaige Wechselkursrisiken trägt der Anleger.

Für das Führen der Namensschuldverschreibungen im Anlegerregister fallen für den Anleger mit Ausnahme der nachstehenden pauschalierten Übertragungsgebühr keine Gebühren an. Bei einer Übertragung der Namensschuldverschreibungen ist der Erwerber der Namensschuldverschreibungen verpflichtet, an die Emittentin eine pauschalierte Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zur Deckung von Abwicklungs- und Transaktionskosten zu entrichten. Die pauschalierte Übertragungsgebühr versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Gleiches gilt für den Beschenkten bei Übergang der Namensschuldverschreibungen aufgrund von Schenkung. Soweit der Empfänger die pauschalierte Übertragungsgebühr nicht an die Emittentin entrichtet, ist die Emittentin zur Aufrechnung gegenüber dem Empfänger berechtigt, insbesondere mit seinen Ansprüchen auf Zinsen und Rückzahlung.

### 6.3.8 Mitteilungen

Alle die Namensschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch Brief und/oder per E-Mail. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag nach dem Absenden des Briefes oder der E-Mail als wirksam erfolgt und den Anlegern zugegangen.

Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden, es sei denn, die Emittentin stimmt im Einzelfall oder dauerhaft einer anderen Mitteilungsform zu, wobei sie nicht zur Gleichbehandlung aller Anleger verpflichtet ist.

### 6.3.9 Belastung, Übertragbarkeit und Einschränkung der Handelbarkeit der Namensschuldverschreibungen

Der Anleger kann seine Namensschuldverschreibungen nur nach vorheriger Zustimmung der Emittentin auf Dritte übertragen. Der Erwerber der Namensschuldverschreibungen ist verpflichtet, nach Aufforderung eine pauschalierte Übertragungsgebühr an die Emittentin zu entrichten. Die Emittentin kann die Erteilung ihrer Zustimmung davon abhängig machen, dass der Erwerber zuvor die pauschalierte Übertragungsgebühr an sie leistet.

Die Übertragung erfolgt durch Abtretung der Namensschuldverschreibungen. Die Abtretung muss der Emittentin durch eine Abtretungserklärung schriftlich nachgewiesen werden. Namensschuldverschreibungen können jeweils nur einheitlich übertragen werden, d. h. die Übertragung einzelner Rechte aus den Namensschuldverschreibungen ist nicht möglich, insbesondere können der Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch aus den Namensschuldverschreibungen nicht getrennt übertragen werden. Die Übertragung der Namensschuldverschreibung erfolgt

daher einschließlich etwaiger zum Übertragungszeitpunkt bereits ganz oder teilweise entstandener Zins- und Rückzahlungsansprüche. Auch die teilweise Übertragung einer Namensschuldverschreibung dergestalt, dass auf den Erwerber nicht der gesamte Nennbetrag, sondern nur ein Teil des gesamten Nennbetrags übertragen wird und der übrige Teil des Nennbetrags beim ursprünglichen Anleger verbleibt, ist nicht möglich und nicht zulässig.

Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.

Sobald alle Voraussetzungen für die Übertragung erfüllt sind und der übertragende Anleger sowie der Erwerber jeweils ihren vorstehenden Pflichten nachgekommen sind, veranlasst die Emittentin die Umschreibung im Anlegerregister.

Es existiert weder ein Zweitmarkt für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen, noch ist die Einrichtung eines solchen Zweitmarktes beabsichtigt. Die Namensschuldverschreibungen sind auch nicht an einer Börse notiert. Die Handelbarkeit der Namensschuldverschreibungen ist deshalb und infolge des beschriebenen Zustimmungserfordernisses durch die Emittentin, die beschriebene Unmöglichkeit zur Aufteilung einer Namensschuldverschreibung und durch die Begrenzung des zum Erwerb berechtigten Personenkreises eingeschränkt. Eine Rückgabe von Namensschuldverschreibungen ist nicht möglich.

### 6.3.10 Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen

Die Emittentin wird ihre Jahresabschlüsse nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insb. dem HGB, offenlegen. Der Anleger hat über alle ihm bekannt gewordenen Angelegenheiten der Emittentin Stillschweigen zu bewahren.

## 6.4 Zahlstelle, Zeichnungsstelle und Zeichnungsfrist

Die Emittentin Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG (Geschäftsanschrift: Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald) ist die Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger ausführt. Als Zahlstelle leistet die Emittentin Zahlungen durch Banküberweisung auf das im Anlegerregister jeweils angegebene Konto. Die Emittentin behält sich vor, Dritte mit der Erfüllung der ihr als Zahlstelle obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise zu beauftragen. Eine solche Beauftragung berührt die Rechte und Pflichten der Emittenten als Zahlstelle gegenüber den Anlegern nicht.

Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von nachrangigen Namensschuldverschreibungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist ebenfalls die Emittentin Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG (Geschäftsanschrift: Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald).

Die Zeichnungsfrist beginnt am 02.12.2024 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 31.03.2025 (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder auch mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändert sich hierdurch nicht.

Die Emittentin kann das Angebot der Namensschuldverschreibungen jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen und damit nach eigenem Ermessen der Geschäftsführung vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden.

## 6.5 Zahlung von Steuern und Hinterlegung

Die Emittentin geht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums nicht davon aus, dass sie zur Abführung von Abzugs- oder Ertragsteuern aus den Namensschuldverschreibungen verpflichtet ist. Sollte sie oder ein von ihr beauftragter Dritter abweichend davon dennoch zur Abführung von Abzug- oder Ertragsteuern aus den Namensschuldverschreibungen verpflichtet sein, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen zahlbaren Kapital- und/oder Zinsbeträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von

Steuern oder Abgaben gleich welcher Art zu leisten, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Anleger tragen sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen entfallenden persönlichen Steuern selbst.

Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht München Beträge der Forderungen aus den Namensschuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anlegern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem jeweiligen Fälligkeitstag (Zinszahlungstag oder Rückzahlungstag) beansprucht worden sind, auch wenn die Anleger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Wenn und soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin.

## 6.6 Aufstockung, weitere Aufnahme von Fremdkapital

Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen jederzeit ohne Zustimmung der Anleger zu erhöhen (Aufstockung), wobei jedoch § 1 Absatz 2 Satz 1 der Schuldverschreibungsbedingungen unberührt bleibt (maximal 20 Anleger).

Die Emittentin behält sich ferner vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleger weitere nach-rangige Namensschuldverschreibungen mit anderen Konditionen anzubieten. Die Laufzeit dieser anderen Namensschuldverschreibungen kann vor der Laufzeit der vorliegenden Namensschuldverschreibungen enden. Es besteht kein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen.

Die Emittentin ist nicht berechtigt, lang- oder kurzfristiges Fremdkapital aufzunehmen, das im Rang vor den nach-rangigen Namensschuldverschreibungen steht, es sei denn dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.

Durch die Ausgabe von weiteren nachrangigen Namensschuldverschreibungen oder die Aufnahme von Fremdkapital, das im Rang vor den vorliegend angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen steht, können sich Risiken ergeben, die unter Ziffer 3.8.9 näher beschrieben sind.

## 6.7 Angaben zur Emittentin

### 6.7.1 Angaben zur Gründung der Emittentin und ihrem Gründungsgesellschafter

Emittentin der mit diesem Investmentmemorandum angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen ist die Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG mit Sitz und Grünwald und Geschäftsanschrift Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald.

Die Emittentin ist am 10.07.2024 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Handelsregisternummer HRA 119649 eingetragen worden.

Die Laufzeit der Gesellschaft ist unbestimmt. Sie begann mit ihrer Gründung. Die Emittentin unterliegt deutschem Recht; die für die Emittentin maßgebliche Rechtsordnung ist daher die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin ist eine Kommanditgesellschaft, bei der der einzig persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) eine GmbH ist. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist nicht am Vermögen der Emittentin beteiligt. Die Komplementärin haftet für die Verbindlichkeiten der Emittentin unbeschränkt mit ihrem gesamten Vermögen. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt EUR 25.000,-. Der einzige Kommanditist ist zur Leistung einer Pflichteinlage in Höhe von EUR 1.000,- verpflichtet. Die ins Handelsregister eingetragene Haftsumme ist ebenfalls EUR 1.000. Der Kommanditist hat seine Pflichteinlage geleistet.

Der Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung des eigenen Vermögens. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Unternehmens stehen. Die Gesellschaft darf insbesondere Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG vergeben. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Namensschuldverschreibungen mit qualifiziertem Rangrücktritt, anbieten. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu

beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten. Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin ist in Abschnitt 10 (Seite 74 ff.) vollständig wiedergegeben (der „Gesellschaftsvertrag“).

Die Gesellschaft wurde von der SUC Holding GmbH mit Sitz in Grünwald und Geschäftsanschrift Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald (Amtsgericht München HRB 261 798) als Kommanditistin und der Monvest Real Estate I GmbH mit Sitz in Grünwald und Geschäftsanschrift Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald (Amtsgericht München HRB 293 469) als Komplementärin gegründet. Einziger Gesellschafter der Monvest Real Estate I GmbH ist die SUC Holding GmbH. Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung an der Emittentin zustehen.

Die SUC Holding GmbH bündelt die Interessen von Herrn Stefan Hildebrandt, seiner Ehefrau und seinen Kindern. Stefan Hildebrandt hält mittelbar einen Anteil von 56,3 % an der SUC Holding GmbH, während die übrigen Anteile mittelbar von seiner Ehefrau und seinen zwei Kindern gehalten werden. Stefan Hildebrandt ist außerdem mit 67,5 % an der Capital H Immobilien GmbH beteiligt. Die SUC Holding GmbH und die Capital H Immobilien GmbH sind ihrerseits mit 20,83 % bzw. 69,14 % an der Monvest Immobilien Holding beteiligt (weitere Informationen im Abschnitt 5. „Beschreibung der Unternehmensgruppe“ auf Seite 40 f.).

## 6.7.2 Angaben über die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin ist die geplante Vergabe von nachrangigem Fremdkapital an die Monvest Immobilien GmbH. Darüber hinaus existieren keine weiteren wichtigen Tätigkeitsbereiche der Emittentin. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Investitionsmemorandums hat die Emittentin einen Darlehensvertrag mit der Monvest Immobilien GmbH bereits abgeschlossen.

Die Emittentin hat mit der BIT - Beteiligungs- & Investitions-Treuhand AG einen Vertrag über die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen abgeschlossen.

Die Emittentin hat mit der Monvest Immobilien GmbH am 15.07.2024 einen Dienstleistungsvertrag über die Erbringung der laufenden Administrationstätigkeiten und die Geschäftsbesorgung sowie die Anlegerverwaltung abgeschlossen.

Die Monvest Immobilien GmbH hat am 26.11.2024 eine Bürgschaftserklärung gegenüber der Emittentin abgegeben.

Die wesentlichen Inhalte der vorgenannten Verträge sind in Abschnitt 8. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ beschrieben.

Die Emittentin verfügt über kein eigenes Personal und sie ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums lediglich mit der Pflichteinlage der Kommanditistin in Höhe von EUR 1.000 ausgestattet. Ohne die auf Basis der vorgenannten Verträge bezogenen Dienstleistungen würde die Emittentin nicht über die erforderlichen finanziellen, organisatorischen, personellen und fachlichen Ressourcen verfügen, um ihre Geschäftstätigkeit in der geplanten Weise durchzuführen.

Der Vertrag über die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen ermöglicht der Emittentin das Einwerben des benötigten Fremdkapitals durch den Vertrieb der angebotenen Namensschuldverschreibungen. Der Vertrag über die Erbringung der laufenden Administrationstätigkeiten und die Geschäftsbesorgung sowie der Anlegerverwaltung mit der Monvest Immobilien GmbH ermöglicht der Emittentin die Aufrechterhaltung ihrer laufenden Geschäftstätigkeit. Die genannten Verträge sind daher für den Aufbau des künftigen Geschäfts der Emittentin derart wesentlich, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums von diesen Verträgen abhängig ist. Darüber hinaus ist die Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums nicht von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig.

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlage haben können. Es bestehen keine laufenden Investitionen Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

### 6.7.3 Die Geschäftsführerin der Komplementärin

Die Komplementärin Monvest Real Estate I GmbH ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin handelt durch ihre einzige Geschäftsführerin Katharina Gehra.

Frau Katharina Gehra (Geschäftsanschrift Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald) ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Investmentmemorandums alleinige Geschäftsführerin der Komplementärin. Frau Gehra vertritt die Komplementärin und damit auch die Emittentin allein. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten), § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung), § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten), die im jeweiligen Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums nicht älter als sechs Monate ist, bestehen für die Geschäftsführerin der Emittentin nicht.

Über das Vermögen der Geschäftsführerin der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die Geschäftsführerin der Emittentin war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Die Geschäftsführerin der Emittentin ist Geschäftsführerin der Immutable Insight GmbH und Immutable Insight Asset Management GmbH. Die Geschäftsführerin ist mit weniger als 10 % mittelbar an den genannten Gesellschaften beteiligt.

Die Geschäftsführerin der Emittentin ist Mitglied des Aufsichtsrats der Fürstlich Castell'sche Bank, Credit-Casse AG sowie der EUWAX AG, an der mehrheitlich die Börse Stuttgart GmbH beteiligt ist.

Die Geschäftsführerin der Emittentin steht in keinem Anstellungsverhältnis zu Gesellschaften der Monvest-Gruppe. Sie hat jedoch einen Beratungsvertrag mit der Monvest Immobilien GmbH abgeschlossen. Die Geschäftsführerin ist an keiner Gesellschaft der Monvest-Gruppe als Gesellschafterin beteiligt und hat auch keiner Gesellschaft der Monvest-Gruppe Fremdkapital zur Verfügung gestellt. Allerdings hat der Ehemann der Geschäftsführerin der Emittentin der Monvest Immobilien GmbH ein nachrangiges Darlehen gewährt, das im Jahr 2025 zur Rückzahlung fällig wird.

## 6.8 Beendigung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen

### 6.8.1 Möglichkeit, Bedingungen und Folgen der vorzeitigen Beendigung der Vermögensanlage durch Kündigung der Namensschuldverschreibungen

Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen nicht vor dem vereinbarten Ende der Laufzeit ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen dreißig Bankarbeitstagen nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags, bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird.

Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag frei zu wählen und insbesondere die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.

Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt.

Als ein wichtiger Kündigungsgrund für den Anleger gilt insbesondere, wenn:

- a. die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung jeweils nicht innerhalb von 180 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt, wenn die Zahlung nicht dem qualifizierten Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen unterliegt; oder
- b. die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Namensschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, diese Unterlassung länger als 60 Tage fort dauert, nachdem der Anleger dies schriftlich gegenüber der Emittentin angemahnt hat;
- c. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder ihre Zahlungen einstellt, und dies 60 Tage fort dauert; oder
- d. ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin von einer Aufsichts- oder sonstigen Behörde, deren Zuständigkeit die Emittentin unterliegt, eingeleitet oder eröffnet wird, welches nicht binnen 90 Tagen nach seiner Einleitung endgültig oder einstweilen eingestellt worden ist, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft; oder
- e. die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, es sei denn, dass die Auflösung oder Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einem sonstigen Zusammenschluss mit einem anderen Rechtsgebilde erfolgt, sofern dieses andere Rechtsgebilde alle Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Namensschuldverschreibungen übernimmt.

Als ein wichtiger Kündigungsgrund für die Emittentin gilt insbesondere, wenn:

- a. der Anleger seinen Erwerbspreis nicht vollständig oder nicht fristgerecht an die Emittentin leistet;
- b. der Anleger gegen seine Verpflichtungen verstößt, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt, oder der Emittentin etwaige Änderungen der im Anlegerregister geführten Daten unverzüglich in Textform mitzuteilen; gleiches gilt, wenn der Anleger insoweit unrichtige oder unvollständige Angaben macht;
- c. der Anleger kein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto führt;
- d. der Anleger gegen eine sonstige ihm obliegende wesentliche Verpflichtung aus diesen Schuldverschreibungsbedingungen verstößt;
- e. der Anleger ein verbindliches Angebot der Emittentin zu Änderungen der Schuldverschreibungsbedingungen, welche nach vernünftiger Einschätzung der Emittentin aus tatsächlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, um die Umsetzung der Geschäftstätigkeit der Emittentin zu ermöglichen oder fortzusetzen, oder um eine Einstellung des Geschäftsbetriebs der Emittentin zu vermeiden, innerhalb einer angemessenen Frist nicht annimmt oder ablehnt.

Die gekündigten Namensschuldverschreibungen behalten bis zum Wirksamwerden der Kündigung ihre vollen Rechte. Jede Kündigung bedarf der Schriftform. Kündigungserklärungen der Anleger sind der Emittentin außerdem per Einschreiben zu übermitteln. Die Emittentin ist in keinem Fall verpflichtet, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten.

## 6.8.2 Ausschluss eines Anlegers

Möglichkeiten zum Ausschluss eines Anlegers bestehen nicht.

## 6.8.3 Tod eines Anlegers

Im Falle des Versterbens eines Anlegers werden die Namensschuldverschreibungen mit dessen Erben fortgesetzt.

## 6.9 Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können

Der mittelbare Mehrheitsgesellschafter der Emittentin, Herr Stefan Hildebrandt, ist auch mittelbarer Mehrheitsgesellschafter der Monvest-Gruppe sowie Geschäftsführer in zahlreichen Gesellschaften der Monvest-Gruppe. Die Emittentin wird überwiegend die Monvest Immobilien GmbH sowie Tochtergesellschaften der Monvest Immobilien GmbH finanzieren. Es bestehen somit kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen zwischen der Emittentin und der Monvest-Gruppe sowie Herrn Stefan Hildebrandt.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass auf Grund der genannten Verflechtungen Interessenkonflikte bestehen können.

Mögliche Risiken im Zusammenhang mit Interessenkonflikten sind in Abschnitt 3.9.6 auf Seite 35 beschrieben.

## 6.10 Kein Treuhänder und Treuhandvertrag

Es existiert kein Treuhänder. Ein Treuhandvertrag besteht daher ebenfalls nicht.

# 7 Steuerliche Grundlagen

Nachstehend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dargestellt. Die Entscheidung für eine Investition sollte auf der Gesamtkonzeption der nachrangigen Namensschuldverschreibungen beruhen. Steuerliche Faktoren sollten nicht ausschlaggebend für die Entscheidung sein. Die Erläuterungen beschränken sich auf die für die Anleger wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze. Die Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

## 7.1 Vorbemerkung

Im Rahmen der folgenden Darstellung über die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Anlegern ausschließlich um natürliche Personen handelt, die in Deutschland der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegen, die nicht kirchensteuerpflichtig sind, ihre Namensschuldverschreibung im Privatvermögen halten und die den Erwerb der Namensschuldverschreibung ausschließlich mit Eigenmitteln finanzieren.

Soweit eine Namensschuldverschreibung von einer Person erworben und gehalten wird, die diese Annahmen nicht erfüllt, beispielsweise weil die Namensschuldverschreibung im Betriebsvermögen gehalten wird, können sich andere als die im Folgenden beschriebenen Steuerfolgen ergeben bzw. die Steuerfolgen ggf. nicht eintreten.

Durch eine Änderung der Gesetze, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die in diesem Investmentmemorandum beschriebenen steuerlichen Folgen ändern, sodass auch eine Erhöhung der

steuerlichen Belastung eintreten kann. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel, was sich auf die steuerliche Situation der Emittentin und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie der anschließenden Außenprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerlichen Folgen wird nicht übernommen. Bezüglich der steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen im Abschnitt 3 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der nachrangigen Namensschuldverschreibungen“ Abschnitt 3.10.4 „Steuerlicher Risikovorbehalt“ auf Seite 36 verwiesen.

Zudem ist zu beachten, dass in dieser Darstellung individuelle anlegerbezogene Kriterien nicht berücksichtigt werden können.

Die Ausführungen erheben auch keinen Anspruch auf eine vollständige und abschließende Darstellung der steuerlichen Auswirkungen für den einzelnen Anleger. Es wird allen an der Zeichnung interessierten Personen empfohlen,

sich vor einer Zeichnung von Namensschuldverschreibungen über die individuellen steuerlichen Auswirkungen eines Erwerbs der Vermögensanlage mit ihrem steuerlichen Berater abzustimmen. Die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Grundlagen können weder die individuellen Umstände der Anleger berücksichtigen noch eine Abstimmung mit bzw. Beratung durch einen steuerlichen Berater ersetzen.

## 7.2 Besteuerung der Namensschuldverschreibungen

### 7.2.1 Besteuerung der laufenden Zinsen

Zinsen, die ein privater Anleger bezieht, werden grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Sie unterliegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Investmentmemorandums als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) dem besonderen Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % darauf, also insgesamt 26,375 % und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Bemessungsgrundlage für die Besteuerung sind die ausgezahlten Zinsen ohne jeglichen Abzug.

Da es sich bei der Emittentin nicht um ein Kreditinstitut oder ein Finanzdienstleistungsinstitut im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen handelt und auch keine der weiteren, in § 43 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 EStG genannten Alternativen einschlägig ist, ist die Emittentin bei Auszahlung der Zinsen nicht zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer verpflichtet. Zinsen (Kapitalerträge), die nicht dem Kapitalertragsteuereinbehalt unterlegen haben, hat der Anleger in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben und im Rahmen der steuerlichen Veranlagung selbst zu versteuern.

Von seinen gesamten Kapitaleinkünften eines Veranlagungszeitraums kann der Anleger den Sparerpauschbetrag i. H. v. EUR 1.000 (EUR 2.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten) in Abzug bringen. Tatsächlich entstandene Werbungskosten im Zusammenhang mit privaten Kapitaleinkünften sind grundsätzlich nicht abzugsfähig.

In besonderen Fällen – wenn z. B. der persönliche Einkommensteuersatz des privaten Anlegers unter 25 % liegt – besteht gem. § 32d Absatz 6 EStG für den privaten Anleger die Möglichkeit, die Veranlagung mit dem persönlichen Steuersatz zu wählen („Günstigerprüfung“).

Der Antrag auf Günstigerprüfung kann bei der persönlichen Einkommensteuererklärung für den jeweiligen Veranlagungszeitraum nur einheitlich für alle Kapitalerträge des Anlegers (bei zusammenveranlagten Ehegatten nur für alle Kapitalerträge beider Ehegatten) gestellt werden. Die tatsächlichen Werbungskosten sind nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs auch in diesen Fällen grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

### 7.2.2 Besteuerung bei Veräußerung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen und Berücksichtigung von Verlusten

Die Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Namensschuldverschreibungen unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer (vorliegend nach § 20 Absatz 2 Nr. 7 EStG). Es findet auch diesbezüglich der besondere Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG zzgl. Solidaritätszuschlag von insgesamt 26,375 % ggf. zzgl. Kirchensteuer Anwendung. Der steuerbare Veräußerungsgewinn oder Veräußerungsverlust ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen und den Anschaffungskosten, d.h. des „Erwerbspreises“ (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibung) für die Namensschuldverschreibung des jeweiligen Anlegers. Die Rückzahlung des Nennbetrages fälliger Namensschuldverschreibungen unterliegt nicht der Einkommensteuer.

Von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen eines Jahres (also der Zinsen und eines möglichen Veräußerungsgewinns) ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 1.000 (EUR 2.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten) möglich. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die Besteuerung erfolgt unabhängig von der Haltedauer.

Sollte ein Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen aufgrund von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Namensschuldverschreibungen erzielen, unterliegen diese Einkünfte nach § 43 Absatz 1 Satz 1 Nr. 10 EStG grundsätzlich der Kapitalertragsteuer. Der Anleger ist verpflichtet, die Veräußerungsgewinne gegenüber dem Finanzamt zu deklarieren. Sofern ein Anleger beabsichtigt, durch Veräußerung der Namensschuldverschreibungen einen Veräußerungsgewinn zu erzielen, sollte er sich in jedem Fall durch einen steuerlichen Berater beraten lassen.

Verluste aus Kapitalvermögen (ohne Verluste aus Aktiengeschäften) dürfen nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Ein Ausgleich bzw. eine Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen (einschließlich von Verlusten aus Aktiengeschäften) mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist nicht möglich. Ferner dürfen Verluste aus Kapitalvermögen, die z.B. aus der ganzen oder teilweisen Uneinbringlichkeit einer Kapitalforderung stammen, nur in Höhe von EUR 20.000 je Veranlagungszeitraum mit Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden.

## 7.3 Weitere Steuerarten

### 7.3.1 Umsatzsteuer

Der Erwerb, das Halten, die Zinszahlungen sowie die Veräußerung der Namensschuldverschreibungen unterliegen nicht der Umsatzsteuer.

### 7.3.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb der Namensschuldverschreibungen durch Tod des Anlegers sowie die Schenkung der Namensschuldverschreibungen unterliegen der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wenn der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zum Zeitpunkt der Vermögensübernahme in Deutschland einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort haben oder deutscher Staatsangehöriger ist und weitere Voraussetzungen vorliegen.

Bei den Namensschuldverschreibungen handelt es sich um Fremdkapital. Diese sind grundsätzlich mit dem Nennwert der Schuldverschreibungen zu bewerten (§ 12 BewG).

Ob eventuelle steuerliche Vergünstigungen bei Schenkung oder Erbschaft von Betriebsvermögen auch für die Namensschuldverschreibungen – obwohl sie wie Fremdkapital behandelt werden – in Betracht kommen, sollte durch den Steuerberater des Anlegers abschließend geprüft werden. Denn im Falle einer unentgeltlichen Übertragung hängen die Auswirkungen auf die Erbschaft- oder Schenkungsteuer entscheidend von den individuellen Gegebenheiten der an der Übertragung beteiligten Personen ab. Die Höhe der Erbschaftsteuer richtet sich nach dem Wert des gesamten übertragenen Vermögens, dem Verwandtschaftsgrad zum Schenker bzw. Erblasser und der Höhe des für den Beschenkten bzw. Erben anzuwendenden Freibetrags. Bei der Ermittlung der Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuer werden persönliche Freibeträge berücksichtigt, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser bzw. Schenker richten (§ 16 ErbStG). Die Freibeträge betragen gegenwärtig bspw. EUR 500.000 für Ehegatten, EUR 400.000 für Kinder und EUR 100.000 für Enkelkinder. Die Höhe des Steuersatzes ist von der persönlichen Steuerklasse abhängig, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad und der Höhe des Erwerbs bemisst (§ 19, § 15 ErbStG). Die Steuersätze betragen gegenwärtig zwischen 7 % und 50 %.

## 8 Wesentliche Verträge und Vertragspartner

### 8.1 Darlehensvertrag der Emittentin mit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG

Die Emittentin hat am 26.11.2024 mit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG (**Darlehensnehmer**) einen Darlehensvertrag abgeschlossen. Die endgültige Höhe der Darlehenssumme wird erst nach dem Ende der Platzierungsphase von der Emittentin festgelegt. Die endgültige Darlehenshöhe hängt davon ab, in welchem Umfang nachrangige Namensschuldverschreibungen platziert werden können. Es ist geplant, dass die Emittentin die ihr durch die Emission der Namensschuldverschreibungen zufließenden Mittel unter Berücksichtigung ihrer anfänglichen und laufenden Kosten an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG ausreicht. Die Auszahlung erfolgt nach Abzug eines Disagios in Höhe von 9,0 %, so dass die Höhe des Auszahlungsbetrages 91,0 % des Darlehensbetrages entspricht. Die durch die Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibung eingeworbenen Mittel dienen hierbei dem Ersatz des bereits investierten Eigenkapitals. Das Darlehen und somit die Summe aller Darlehenstranchen ist verzinslich. Die Verzinsung einer Darlehenstranche beginnt jeweils am Monatsersten des Monats, der auf den Monat folgt, an dem die Darlehenstranche vom Konto des Darlehensgebers abgebucht worden ist.

Bis zum Ablauf des Monats, in dem die letzte Darlehenstranche an den Darlehensnehmer überwiesen wird, beträgt der Zinssatz 8,90 % p.a. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sich die Verzinsung auf den Darlehensbetrag bezieht und nicht auf den ausgezahlten Betrag.

Ab dem Monatsersten des Monats, der auf den Monat, in dem die letzte Darlehenstranche an den Darlehensnehmer überwiesen wird, folgt, beträgt der Zinssatz 8,90 % zuzüglich eines Zinsaufschlags. Der Zinsaufschlag ist so zu ermitteln, dass der Darlehensgeber bei ordnungsgemäßer Durchführung des Darlehens, insbesondere bei ordnungsgemäßen Zinszahlungen, in der Lage ist, seine notwendigen laufenden Verpflichtungen zu erfüllen. Die Parteien verpflichten sich zu einer einvernehmlichen Anpassung des Zinsaufschlags um maximal 10 Basispunkte, sofern die notwendigen laufenden Verpflichtungen des Darlehensgebers höher sind als bei der ursprünglichen Ermittlung des Zinsaufschlags prognostiziert oder sofern absehbar ist, dass die notwendigen laufenden Verpflichtungen höher sein werden. Der angepasste Zinsaufschlag gilt erst ab dem Monatsersten des Monats, der auf die Vereinbarung des erhöhten Zinsaufschlags folgt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass auf Grund nicht vorhersehbarer oder irrtümlich nicht berücksichtigter Entwicklungen der Zinssatz zu niedrig festgelegt wird, so dass eine vollständige Erfüllung der Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen nicht möglich ist.

Die Zinsen werden monatlich nachträglich berechnet. Der Zinsanspruch entsteht zum Ende eines jeden Monats ist spätestens zum 10. des Folgemonats fällig und zahlbar, ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

Wenn und soweit der Darlehensnehmer Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung der fälligen Zinsbeträge vom jeweiligen Zinszahlungstag an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Darlehensgeber der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Ein Anspruch auf Zinszahlung besteht, wenn und soweit die Liquidität des Darlehensnehmers zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinszahlung zu ihrer Erfüllung ausreicht. Ist dies nicht der Fall und kann keine oder keine vollständige Zinszahlung geleistet werden, so erhöhen die nicht zu zahlenden Beträge den Zahlungsanspruch des Folgemonats entsprechend („Nachzahlungspflicht“). Bei der Nachzahlung sind die Zinszahlungsansprüche jeweils in der Reihenfolge des Entstehens der Rückstände zu bedienen, beginnend mit dem jeweils ältesten rückständigen Zinszahlungsanspruch. Nachzahlungsansprüche bestehen bis zu 10 Jahre nach Laufzeitende.

Die Laufzeit des Darlehens endet am 31.12.2027. Der Darlehensnehmer ist berechtigt, die feste Laufzeit des Darlehens ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 12 Monate zu verlängern. Der Darlehensnehmer muss den Darlehensgeber über eine Verlängerung spätestens 45 Kalendertage vor dem bisherigen Laufzeitende in Schriftform informieren.

Der Darlehensnehmer ist berechtigt, das Darlehen nach seiner Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 60 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats („**Kündigungstermin**“) vorzeitig zu kündigen. Gekündigte Darlehensbeträge sind binnen zehn Bankarbeitstagen nach dem Kündigungstermin zuzüglich der auf den zurückgezählten Betrag entfallenden Zinsen zum Kündigungstermin zurückzuzahlen

Das Darlehen ist mit einem qualifizierten Nachrang versehen, der dem qualifizierten Nachrang der angebotenen Namensschuldverschreibungen entspricht.

Der vollständige Wortlaut des Darlehensvertrags ist in Abschnitt 11 auf den Seiten 77 ff. abgedruckt.

## 8.2 Bürgschaft der Monvest Immobilien GmbH gegenüber der Emittentin

Die Monvest Immobilien GmbH hat gegenüber der Emittentin eine selbstschuldnerische, unbefristete, unbedingte und unwiderrufliche Bürgschaft für die Verbindlichkeiten der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG aus dem Darlehensvertrag zwischen der Emittentin und der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG übernommen. Durch diese Bürgschaft bürgt die Monvest Immobilien GmbH für sämtliche Verpflichtungen der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG aus dem Darlehensvertrag, insbesondere für die Leistung von Zinszahlungen und für die Rückzahlung des Darlehensbetrags.

Nach einer schriftlichen Zahlungsaufforderung durch den Darlehensgeber muss die Monvest Immobilien GmbH innerhalb von 12 Monaten den angeforderten Betrag leisten.

Gemäß den Regelungen im Bürgschaftsvertrag ist die Monvest Immobilien GmbH auch für den Fall zur Zahlung verpflichtet, dass Forderungen der Emittentin gegen die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG auf Grund des qualifizierten Rangrücktritts undurchsetzbar sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bürgschaft nur Ansprüche der Emittentin gegen die Monvest Immobilien GmbH begründet und keine unmittelbaren Ansprüche der Anleger gegen die Monvest Immobilien GmbH.

Die Bürgschaftsurkunde ist in Abschnitt 11.2 auf Seite 82 abgedruckt.

## 8.3 Vertrag über die laufende Administration und Geschäftsbesorgung sowie über die Anlegerverwaltung

Die Emittentin hat am 15.07.2024 mit der Monvest Immobilien GmbH einen Vertrag über die laufende Administration und Geschäftsbesorgung sowie über die Anlegerverwaltung abgeschlossen. In diesem Vertrag wird die Monvest Immobilien GmbH mit der Geschäftsbesorgung der laufenden Geschäfte der Emittentin beauftragt. Außerdem übernimmt die Monvest Immobilien GmbH administrative Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen.

Die Auftragnehmerin erhält für ihre Tätigkeiten eine jährliche pauschale Vergütung in Höhe von EUR 15,- pro Anleger. In der Vergütung ist die Umsatzsteuer bereits enthalten. Die Vergütung wird in voller Höhe auch dann fällig, wenn ein Anleger nicht das gesamte Jahr Anleger gewesen ist.

Zusätzlich zu der laufenden Vergütung erhält die Auftragnehmerin für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Übertragung von Verträgen der Anleger eine Vergütung in Höhe von EUR 150,- zuzüglich Umsatzsteuer je Übertragung. Dieser Vergütungsanspruch der Auftragnehmerin entsteht, wenn und soweit die Auftraggeberin ihrerseits die entsprechende Übertragungsgebühr gemäß den Bedingungen der nachrangigen Namensschuldverschreibungen vereinnahmt hat.

## 8.4 Vertriebsvereinbarung

Die BIT - Beteiligungs- & Investitions-Treuhand AG wurde von der Emittentin mit dem Vertrieb der nachrangigen Namensschuldverschreibungen beauftragt. Die BIT - Beteiligungs- & Investitions-Treuhand AG ist verpflichtet, bei

ihren Vertriebsaktivitäten zu berücksichtigen, dass maximal 20 Anleger die nachrangigen Namensschuldverschreibungen erwerben können.

Die BIT - Beteiligungs- & Investitions-Treuhand AG ist berechtigt, sich zum Zwecke der Platzierung der Vermögensanlage Dritter (Vertriebspartner) zu bedienen und/oder die Platzierung ganz oder teilweise auf Vertriebspartner zu übertragen und zu diesem Zweck entsprechende Vereinbarungen mit Vertriebspartnern zu schließen. Die Untervertriebspartner erhalten eine Vergütung ausschließlich von ihrem jeweiligen Vertragspartner.

Die BIT - Beteiligungs- & Investitions-Treuhand AG erhält für die Vermittlung des Schuldverschreibungskapitals von der Emittentin eine Vergütung in Höhe von 8,0 % des vermittelten Schuldverschreibungskapitals zzgl. des gezahlten Agios inkl. ggfs. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Provisionsanspruch entsteht mit rechtswirksamer Annahme der Zeichnungserklärung durch die Emittentin oder durch eine von der Emittentin beauftragten Stelle, jedoch nicht bevor der vom Anleger zu entrichtende Nennbetrag zzgl. Agio gemäß Zeichnungserklärung erbracht wurde und ein Widerruf innerhalb der gesetzlichen Frist ausgeblieben ist. Er wird innerhalb von 14 Tagen nach Entstehung fällig.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Emittentin weitere Vertriebsvereinbarungen mit anderen Vertriebspartnern abschließen wird.

# 9 Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen

## 9.1 Bedingungen

### § 1 Emissionsvolumen, Zeichnung, Erwerbspreis, Einzahlung

1. Die Emittentin und zugleich Anbieterin Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG, Grünwald, (die „Emittentin“), begibt aufgrund des Beschlusses ihrer Gesellschafter vom 26.11.2024 nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum Ablauf des 31.12.2027 und einer monatlichen Verzinsung in Höhe von 8,90 % p.a. im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 4.000.000 (in Worten: Euro vier Million) (die „Namensschuldverschreibungen“). Die Emittentin behält sich eine etwaige Erhöhung des Gesamtnennbetrags auch während des Zeichnungsverfahrens vor (§ 12), wobei jedoch Absatz 2 Satz 1 unberührt bleibt.
2. Es werden nicht mehr als 20 Anteile dieser Namensschuldverschreibungen angeboten (§ 2 Absatz 1 Ziffer 3 lit. a) Vermögensanlagegesetz), daher können maximal 20 Anleger (jeweils nachfolgend „Anleger“) die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen erwerben.

Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.

3. Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Anleger haben einen Ausgabebauschlag (Agio) in Höhe von 3,0 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, ein niedrigeres Agio zu erheben. Das Agio stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Namensschuldverschreibungen (Kapitalvermittlung) dar.
4. Die Mindestzeichnungssumme soll EUR 100.000 (in Worten: Euro einhunderttausend) betragen. Höhere Zeichnungsbeträge sollen ganzzahlig ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Diese Regelungen zur Mindestzeichnungssumme und zur darüber hinausgehenden Zeichnungshöhe betreffen lediglich die Höhe des Nominalbetrags der einen individuellen Namensschuldverschreibung jedes Anlegers und führen nicht zu einer Stückelung oder sonstigen Aufteilung der Namensschuldverschreibungen. Auf § 2 Absatz 1 wird verwiesen.
5. Die Emittentin verpflichtet sich, den Emissionserlös aus dem Angebot dieser Namensschuldverschreibungen ausschließlich für die Darlehensvergabe an Gesellschaften der Monvest-Gruppe, insbesondere für die Darlehensvergabe an die Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG zu verwenden.
6. Die Zeichnungsfrist beginnt am 02.12.2024 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 31.03.2025 (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ändert sich hierdurch nicht. Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden.
7. Die Anleger haben die Zahlung ihres Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen zzgl. Agio) jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG
Institut:	Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen
IBAN:	DE18 7005 4306 0012 0580 38
BIC:	BYLADEM1WOR
Verwendungszweck:	Name/Vorname, Vertragsnummer

Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem vorbezeichneten Konto.

8. Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger nach ihrer Wahl berechtigt,

- a. den Vertrag des Anlegers über den Erwerb einer Namensschuldverschreibung außerordentlich und fristlos zu kündigen (§ 5 Absatz 5 lit. a)); in diesem Fall erhält der Anleger den tatsächlich eingezahlten Betrag binnen 10 Bankarbeitstagen ab Wirksamwerden der Kündigung auf sein Bankkonto gemäß § 10 zurückerstattet; oder
- b. den gezeichneten Nennbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nennbetrag herabzusetzen, der mindestens EUR 100.000 betragen soll, und der unter Berücksichtigung seines Agios dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 1.000 teilbar ist.

Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die außerordentliche Kündigung (Buchstabe a.) bzw. die Herabsetzung des Nennbetrages (Buchstabe b.) jeweils entsprechend § 151 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

## **§ 2 Form, Status, Nachschusspflicht**

1. Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Die Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke oder in sonstiger Weise aufgeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung und es stehen jedem Anleger die in diesen Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen bestimmten Rechte zu.
2. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insb. keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin, noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt.
3. Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insb. auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen.
4. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht.

## **§ 3 Verzinsung**

1. Die Verzinsung der Namensschuldverschreibungen beginnt am Monatsersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem folgende Voraussetzungen kumuliert erfüllt sind:
  - vollständiger Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin,
  - Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung (§ 1 Absatz 7) durch die Emittentin.

Im Fall einer Herabsetzung des Nennbetrags gemäß § 1 Absatz 8 ist an Stelle des vorgenannten Eingangs des gesamten Erwerbspreises zzgl. Agio der Eingang des herabgesetzten Nennbetrags maßgeblich.

2. Die Namensschuldverschreibungen werden vom Beginn der Verzinsung gemäß Absatz 1 bis zum Ende ihrer Laufzeit (§ 4) jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag mit 8,90 % p.a. verzinst (die „Verzinsung“ oder die „Zinsen“), wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a zu beachten ist.
3. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil.
4. Die Zinsen werden monatlich nachträglich berechnet. Der Zinsanspruch entsteht zum Ende eines jeden Monats (jeweils die „Berechnungsperiode“) und ist spätestens zum 15. des Folgemonats fällig und zahlbar (jeweils „Zinszahlungstag“), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.
5. Wenn und soweit die Emittentin Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung der fälligen Zinsbeträge vom jeweiligen Zinszahlungstag an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei

Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

6. Ein Anspruch auf Zinszahlung besteht, wenn und soweit die Liquidität der Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinszahlung zu ihrer Erfüllung ausreicht. Ist dies nicht der Fall und kann keine oder keine vollständige Zinszahlung geleistet werden, so erhöhen die nicht zu zahlenden Beträge den Zahlungsanspruch des Folgemonats entsprechend („Nachzahlungspflicht“). Für die nachzuzahlenden Zinsen gelten jeweils vorstehende Sätze 1 und 2 entsprechend. Bei der Nachzahlung sind die Zinszahlungsansprüche jeweils in der Reihenfolge des Entstehens der Rückstände zu bedienen, beginnend mit dem jeweils ältesten rückständigen Zinszahlungsanspruch. Nachzahlungsansprüche bestehen bis zu 10 Jahre nach Laufzeitende.
7. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei der der Zinsmonat immer 30 Tage und das Zinsjahr immer 360 Tage umfasst.

#### **§ 4 Laufzeit, Tilgung, Rückzahlung, Zahlungsvorbehalt**

1. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist fest auf den Ablauf des 31.12.2027 befristet (die „Laufzeit“). Die Laufzeit endet mit Ablauf des 31.12.2027, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.
2. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen (Absatz 1) ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 12 Monate durch Mitteilung gemäß § 11 zu verlängern. Die Mitteilung gemäß § 11 soll spätestens 30 Kalendertage vor dem bisherigen Laufzeitende erfolgen.
3. Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende gemäß vorstehendem Absatz 1 (der „Rückzahlungstag“), ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird, wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a zu beachten ist. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Grünwald geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht („Zahlungsvorbehalt“), spätestens jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag. Für diese Zeit des Zahlungsvorbehalts ab dem Rückzahlungstag findet Absatz 4 Anwendung.
4. Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

#### **§ 5 Kündigung durch die Emittentin / Anleger**

1. Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit (§ 4 Absatz 1) ordentlich kündigen.
2. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats („Kündigungstermin“) gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen dreißig Bankarbeitstagen nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zuzüglich der auf den zurückgezahlten Betrag entfallenden und noch nicht an die Anleger geleisteten Zinsen zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag entsprechend Satz 1 frei zu wählen und insbesondere die Namensschuldverschreibungen aller Anleger

anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.

3. Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt.
4. Als ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne von Absatz 3 gilt für den Anleger insbesondere, wenn:
  - a. die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung nicht innerhalb von 180 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag zahlt, wenn die jeweilige Zahlung nicht dem qualifizierten Nachrang gemäß §§ 9 und 9a unterliegt; oder
  - b. die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Namensschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, diese Unterlassung länger als 60 Tage fort dauert, nachdem der Anleger dies schriftlich gegenüber der Emittentin angemahnt hat;
  - c. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder ihre Zahlungen einstellt, und dies 60 Tage fort dauert; oder
  - d. ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin eingeleitet oder eröffnet wird, welches nicht binnen 90 Tagen nach seiner Einleitung endgültig oder einstweilen eingestellt worden ist, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft; oder
  - e. die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, es sei denn, dass die Auflösung oder Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einem sonstigen Zusammenschluss mit einem anderen Rechtsgebilde erfolgt, sofern dieses andere Rechtsgebilde alle Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Namensschuldverschreibungen übernimmt.
5. Als ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne von Absatz 3 gilt für die Emittentin insbesondere, wenn:
  - a. der Anleger seinen Erwerbspreis zzgl. Agio gemäß § 1 Absatz 6 nicht vollständig oder nicht fristgerecht an die Emittentin leistet;
  - b. der Anleger gegen seine Verpflichtungen verstößt, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt (§ 10 Absatz 1), oder der Emittentin etwaige Änderungen der im Anlegerregister geführten Daten unverzüglich in Textform mitzuteilen (§ 10 Absatz 2); gleiches gilt, wenn der Anleger insoweit unrichtige oder unvollständige Angaben macht;
  - c. der Anleger kein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto führt (§ 10 Absatz 4);
  - d. der Anleger gegen eine sonstige ihm obliegende wesentliche Verpflichtung aus diesen Schuldverschreibungsbedingungen verstößt;
  - e. der Anleger ein verbindliches Angebot der Emittentin zu Änderungen der Schuldverschreibungsbedingungen, welche nach vernünftiger Einschätzung der Emittentin aus tatsächlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, um die Umsetzung der Geschäftstätigkeit der Emittentin zu ermöglichen oder fortzusetzen, oder um eine Einstellung des Geschäftsbetriebs der Emittentin zu vermeiden, innerhalb einer angemessenen Frist nicht annimmt oder ablehnt.
6. Jede Kündigung bedarf der Schriftform. Kündigungserklärungen der Anleger sind der Emittentin außerdem per Einschreiben zu übermitteln. Die Emittentin ist in keinem Fall verpflichtet, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten. Gekündigte Namensschuldverschreibungen behalten bis zum Wirksamwerden der Kündigung ihre vollen Rechte.

## **§ 6 Zahlstelle, Zahlungen**

1. Sämtliche Zahlungen aus den Namensschuldverschreibungen erfolgen durch die Emittentin Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG, Grünwald, als Zahlstelle.
2. Die Zahlstelle leistet die Zahlungen durch Banküberweisung auf das im Anlegerregister (§ 10) jeweils angegebene Konto des Anlegers.

3. Die Emittentin behält sich vor, Dritte mit der Erfüllung der ihr als Zahlstelle obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise zu beauftragen. Eine solche Beauftragung berührt die Rechte und Pflichten der Emittenten als Zahlstelle gegenüber den Anlegern nicht.

### **§ 7 Zahlung von Steuern, Hinterlegung**

1. Die Emittentin geht nicht davon aus, dass sie zur Abführung von Abzugs- oder Ertragsteuern aus den Namensschuldverschreibungen verpflichtet ist. Sollte sie oder ein von ihr beauftragter Dritter abweichend davon dennoch zur Abführung von Abzug- oder Ertragsteuern von Verbindlichkeiten aus den Namensschuldverschreibungen verpflichtet sein, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen zahlbaren Kapital- und/oder Zinsbeträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von Steuern oder Abgaben gleich welcher Art zu leisten, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Anleger tragen sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen entfallenden persönlichen Steuern selbst.
2. Die Emittentin ist jeweils berechtigt, beim Amtsgericht München Beträge der Forderungen aus den Namensschuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anlegern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem jeweiligen Fälligkeitstag (Zinszahlungstag oder Rückzahlungstag) beansprucht worden sind, auch wenn die Anleger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Wenn und soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin.

### **§ 8 Übertragung der Namensschuldverschreibungen**

1. Der Anleger kann seine Namensschuldverschreibungen nur nach vorheriger Zustimmung der Emittentin auf Dritte übertragen, die die Voraussetzungen von § 1 Absatz 2 Satz 2 erfüllen. Der Erwerber der Namensschuldverschreibungen ist gemäß § 10 Absatz 5 verpflichtet, nach Aufforderung eine pauschalierte Übertragungsgebühr an die Emittentin zu entrichten. Die Emittentin kann die Erteilung ihrer Zustimmung davon abhängig machen, dass der Erwerber zuvor die pauschalierte Übertragungsgebühr gemäß § 10 Absatz 5 an sie leistet. Die Übertragung erfolgt durch Abtretung der Namensschuldverschreibungen. Die Abtretung muss der Emittentin durch eine Abtretungserklärung schriftlich nachgewiesen werden.
2. Namensschuldverschreibungen können jeweils nur einheitlich übertragen werden, d.h. die Übertragung einzelner Rechte aus einer Namensschuldverschreibung ist nicht möglich, insb. können der Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch aus der Namensschuldverschreibung nicht getrennt übertragen werden. Die Übertragung der Namensschuldverschreibung erfolgt daher einschließlich etwaiger zum Übertragungszeitpunkt bereits ganz oder teilweise entstandener Zins- und Rückzahlungsansprüche. Eine teilweise Übertragung der Namensschuldverschreibung ist nicht zulässig.
3. Sobald alle Voraussetzungen für die Übertragung erfüllt sind und der übertragende Anleger sowie der Erwerber jeweils ihren vorstehenden Pflichten nachgekommen sind, veranlasst die Emittentin die Umschreibung im Anlegerregister (§ 10).

### **§ 9 Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)**

Im Hinblick auf alle Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch des Anlegers (§ 4) und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3), nachfolgend gemeinsam als „Rangrücktrittsforderungen“ bezeichnet, gilt Folgendes:

1. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin gem. § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) erst dann geltend machen, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Folgende Forderungen gegen die Emittentin gehen den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vor:
  - a. Forderungen dritter Gläubiger der Emittentin, für die kein Nachrang vereinbart wurde;
  - b. die seit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 InsO);

- c. die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen (§ 39 Abs. 1 Nr. 2 InsO);
- d. Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten (§ 39 Abs. 1 Nr. 3 InsO);
- e. Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin (§ 39 Abs. 1 Nr. 4 InsO);
- f. Forderungen auf Rückgewähr eines der Emittentin gewährten Gesellschafterdarlehens oder wirtschaftlich entsprechender Instrumente (§ 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO).

Dieser sogenannte Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation der Emittentin sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin.

2. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Emittentin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Emittentin insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger und/oder Dritten nicht oder voraussichtlich nicht erfüllen kann, sie also zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. ihre Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, sie also überschuldet ist (Überschuldung gemäß § 19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen die Emittentin geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Anleger dem unternehmerischen Geschäftsrisiko der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen haben wirtschaftlich betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen.
3. Die in Absatz 2 dargestellten Grundsätze gelten in gleicher Weise auch dann, wenn die Emittentin bereits bei Ausgabe der Namensschuldverschreibungen insolvent war oder zu werden droht. Die Grundsätze gelten auch während der Dauer der Insolvenz der Emittentin und auch nach Abschluss eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin.
4. Die Vereinbarung der Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen gemäß vorstehendem Absatz 1 bezieht sich auch auf den Zeitraum vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre): Der Anleger kann die Erfüllung seiner Rangrücktrittsforderungen - auch vor einem Insolvenzverfahren - nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen verlangen, und dies auch nur dann, wenn die Emittentin weder überschuldet, noch zahlungsunfähig ist und als Folge einer Zahlung der Emittentin weder Überschuldung noch Zahlungsunfähigkeit der Emittentin einzutreten droht.
5. Die Vereinbarung der Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen gemäß vorstehendem Absatz 1 bezieht sich auch auf die Ansprüche des Anlegers auf Zinszahlungen (§ 3) und auf Rückzahlung (§ 4).
6. Sämtliche Ansprüche aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen, die von der Emittentin gemäß den vorliegenden Bedingungen ausgegeben wurden, sind im Verhältnis untereinander gleichrangig.
7. Im Falle einer Zahlung der Emittentin an den Anleger, die gegen ein Zahlungsverbot nach diesem § 9 verstößt, ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen.

#### § 9a Aufklärung

Die Emittentin klärt den Anleger über folgende Tatsachen auf:

1. Durch die Vereinbarung in § 9 werden sämtliche Rangrücktrittsforderungen des Anlegers im Verhältnis zu dritten Gläubigern der Emittentin nachrangig. Dieser Nachrang ist deshalb qualifiziert, weil der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auch bereits vor einer etwaigen Insolvenz der Emittentin dann nicht geltend machen kann, wenn eine solche Geltendmachung zur Insolvenz der Emittentin führen würde. Dieser qualifizierte Nachrang wird auch als „qualifizierter Rangrücktritt“ und „vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre“ bezeichnet.

2. Der Erwerb von Namensschuldverschreibungen mit einem qualifizierten Rangrücktritt (einem qualifizierten Nachrang) wie in § 9 vereinbart, führt dazu, dass der Anleger das volle wirtschaftliche und damit das unternehmerische Geschäftsrisiko der Emittentin trägt. Denn vor und während eines Insolvenzverfahrens werden die Forderungen nur nachrangig nach allen anderen Verbindlichkeiten der Emittentin (mit Ausnahme der Verbindlichkeiten, die mit den Rangrücktrittsforderungen auf gleicher Rangstufe stehen) erfüllt. Die Namensschuldverschreibungen werden - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig daher ähnlich wie Eigenkapital behandelt.
3. Obwohl die Namensschuldverschreibungen - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig ähnlich wie Eigenkapital behandelt wird, stehen dem Anleger nicht die Rechte zu, die üblicherweise Eigenkapitalgebern zustehen. Der Anleger hat etwa kein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen. Er hat auch keine besonderen Auskunftsrechte. Er hat kein Recht, an Gesellschafterversammlungen der Emittentin teilzunehmen.
4. Durch die Vereinbarung eines qualifizierten Nachrangs kann es dazu kommen, dass der Anleger dauerhaft davon ausgeschlossen ist, seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin geltend zu machen.
5. Der Anleger kann vor allem auch dann von der Geltendmachung seiner Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin ausgeschlossen sein, wenn zwar sein eigener Rückzahlungsanspruch (§ 4) und/oder sein eigener Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3) allein nicht zur Überschuldung (§ 19 InsO), drohenden Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) der Emittentin führen würde, wohl aber die Gesamtheit der Rückzahlungs- und/oder Zinszahlungsansprüche mehrerer oder aller Anleger, denn die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen (§ 5 Abs. 1) und die Zins- und Rückzahlungsansprüche aller Anleger werden zu gleicher Zeit fällig (§ 3 Abs. 5 und § 4 Abs. 3), so dass die Emittentin möglicherweise Zahlungspflichten in beachtlicher Höhe und zu gleichen Fälligkeitszeitpunkten zu erfüllen hat, insbesondere im Fall der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.
6. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen (also seine gesamten Ansprüche aus diesen Namensschuldverschreibungen) nur außerhalb einer Insolvenz der Emittentin und nur dann geltend machen, wenn die Emittentin über ausreichende Gewinne verfügt oder sie die Forderungen aus sonstigem Vermögen, das ihre bestehenden Verbindlichkeiten übersteigt, erfüllen kann.

#### **§ 10 Anlegerregister, Inländische Bankverbindung, Gebühren**

1. Die Emittentin führt über die Anleger ein Register, in das jeweils insbesondere Name und Vorname bzw. Firma, Anschrift, E-Mail-Adresse, Bankverbindung, Steuernummer, Steueridentifikationsnummer, Angaben über die steuerliche Ansässigkeit des Anlegers, ggf. sein Kirchensteuerabzugsmerkmal, ggf. steuerliche Freibeträge sowie der Nominalbetrag der erworbenen Namensschuldverschreibungen eingetragen werden (das „Anlegerregister“). Der Anleger ist verpflichtet, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt. Der Emittentin bleibt es vorbehalten, im Einzelfall oder dauerhaft einer anderen Mitteilungsform als der Textform zuzustimmen, wobei sie nicht zur Gleichbehandlung aller Anleger verpflichtet ist. Die Emittentin ist verpflichtet, die Eintragungen in das Anlegerregister jeweils unverzüglich vorzunehmen. Sie ist berechtigt, Dritte mit der Führung des Anlegerregisters ganz oder teilweise zu beauftragen.
2. Die Anleger sind verpflichtet, der Emittentin etwaige Änderungen ihrer im Anlegerregister geführten Daten (siehe auch Absatz 1) unverzüglich in Textform mitzuteilen. Kosten, die der Emittentin aufgrund von nicht aktualisierten Daten entstehen, hat der jeweilige Anleger zu tragen.
3. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die zum Zeitpunkt der jeweiligen Leistungserbringung (Zinszahlung oder Rückzahlung) im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.
4. Der Anleger ist verpflichtet, für Zwecke dieser Namensschuldverschreibungen ein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto zu führen. Etwaige Kosten im Hinblick auf ausländische Bankkonten, insb. Überweisungsgebühren oder Gebühren für den Umtausch in Fremdwährungen, sowie etwaige Wechselkursrisiken trägt der Anleger.
5. Für das Führen der Namensschuldverschreibungen im Anlegerregister fallen für den Anleger grundsätzlich keine Gebühren an. Bei einer Übertragung der Namensschuldverschreibungen (§ 8) ist der Erwerber der Namensschuldverschreibungen zur Deckung von Abwicklungs- und Transaktionskosten verpflichtet, an die Emittentin eine pauschalierte Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zu entrichten. Die pauschalierte Übertragungsgebühr versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Gleiches gilt für den Beschenkten bei Übergang der Namensschuldverschreibungen aufgrund von Schenkung. Soweit der

Empfänger die pauschalierte Übertragungsgebühr nicht an die Emittentin entrichtet, ist die Emittentin zur Aufrechnung gegenüber dem Empfänger berechtigt, insb. mit seinen Ansprüchen auf Zinsen (§ 3) und Rückzahlung (§ 4).

### **§ 11 Mitteilungen**

1. Alle die Namensschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch Brief und/oder per E-Mail. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag nach dem Absenden des Briefes oder der E-Mail als wirksam erfolgt und den Anlegern zugegangen.
2. Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden, es sei denn, die Emittentin stimmt im Einzelfall oder dauerhaft einer anderen Mitteilungsform zu, wobei sie nicht zur Gleichbehandlung aller Anleger verpflichtet ist.

### **§ 12 Aufstockung, weitere Aufnahme von Fremdkapital**

1. Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen (§ 1 Absatz 3) jederzeit ohne Zustimmung der Anleger zu erhöhen („Aufstockung“), wobei jedoch § 1 Absatz 2 Satz 1 unberührt bleibt (maximal 20 Anleger).
2. Die Emittentin behält sich ferner vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleger weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen mit anderen Konditionen anzubieten. Die Laufzeit dieser anderen Namensschuldverschreibungen kann vor der Laufzeit der vorliegenden Namensschuldverschreibungen enden. Es besteht kein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen.
3. Die Emittentin ist nicht berechtigt, lang- oder kurzfristiges Fremdkapital aufzunehmen, das im Rang vor den nachrangigen Namensschuldverschreibungen steht, es sei denn dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen (§ 4 Absatz 3).

### **§ 13 Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen**

1. Die Emittentin wird ihre Jahresabschlüsse nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insb. dem Handelsgesetzbuch (HGB), offenlegen.
2. Der Anleger hat über alle ihm bekannt gewordenen Angelegenheiten der Emittentin Stillschweigen zu bewahren.

### **§ 14 Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand**

Form und Inhalt der Namensschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus diesen Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen ergeben, ist München, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.

### **§ 15 Salvatorische Klausel, Datenschutz**

1. Sollte eine der Bestimmungen dieser Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte eine Bestimmung lückenhaft sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Die zur Vertragserfüllung notwendigen anlegerbezogenen Daten werden elektronisch gespeichert und verarbeitet. Sofern eine Weitergabe erforderlich ist, wird diese ausschließlich aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Vorschriften unter Beachtung des Bundesdatenschutzgesetzes erfolgen.

# 10 Gesellschaftsvertrag der Emittentin

## Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG

### Gesellschaftsvertrag

#### § 1

##### **Firma, Gesellschaftszweck, Sitz**

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet „Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG“.
- (2) Der Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung des eigenen Vermögens. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Unternehmens stehen. Die Gesellschaft darf insbesondere Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG vergeben. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Namensschuldverschreibungen mit qualifiziertem Rangrücktritt, anbieten. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.
- (3) Sitz der Gesellschaft ist Grünwald bei München.

#### § 2

##### **Gesellschafter, Einlagen, Konten**

- (1) Persönlich haftende Gesellschafterin (nachfolgend auch „**Komplementärin**“) ist die Monvest Real Estate I GmbH mit dem Sitz in Grünwald (HRB 293469, Amtsgericht München). Kommanditistin ist die SUC Holding GmbH mit dem Sitz in Grünwald (HRB 261798, Amtsgericht München) („**Kommanditistin**“).
- (2) Das Festkapital der Gesellschaft beträgt 1.000 EUR. Am Kapital der Gesellschaft ist die Komplementärin nicht beteiligt. Die Kommanditistin erbringt eine Einlage von EUR 1.000 in bar. Die Einlage der Kommanditistin ist zugleich die im Handelsregister der Gesellschaft einzutragende Hafteinlage.
- (3) Für jeden Gesellschafter wird ein Festkapitalkonto, ein Verlustvortragskonto und ein Privatkonto geführt. Außerdem wird ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto eingerichtet. Mit Zustimmung aller Gesellschafter können weitere Konten eingerichtet werden.
- (4) Alle Konten sind unverzinslich.
- (5) Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

#### § 3

##### **Dauer, Geschäftsjahr**

- (1) Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Dauer errichtet. Jeder Gesellschafter kann seine Beteiligung mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres kündigen, jedoch frühestens zum 31.12.2035. Die Kündigung führt zum Ausscheiden des Gesellschafters zum Ende des Geschäftsjahres.
- (2) Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung im Handelsregister. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

#### **§ 4**

##### **Geschäftsführung, Vertretung, Kontrollrechte**

- (1) Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft ist die Komplementärin alleine berechtigt und verpflichtet.
- (2) Die Komplementärin und ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuchs befreit.
- (3) Die Kommanditisten haben ein Recht auf Auskunft und Einsicht in die Bücher der Gesellschaft nach Maßgabe von § 166 HGB.

#### **§ 5**

##### **Gesellschafterbeschlüsse**

- (1) Die von den Gesellschaftern zu fassenden Beschlüsse werden in einer Gesellschafterversammlung getroffen. Mit Zustimmung aller Gesellschafter können sie auch außerhalb einer Versammlung mündlich oder in Textform gefasst werden.
- (2) Abgestimmt wird nach Festkapitalanteilen. Je 100 EUR Festkapital gewähren eine Stimme. Die Komplementärin hat in der Gesellschafterversammlung fünf Stimmen.
- (3) Die Gesellschafterbeschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Änderungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter. Dasselbe gilt für die Auflösung oder Fortsetzung der Gesellschaft, sowie für das Ausscheiden eines Gesellschafters oder die Aufnahme neuer Gesellschafter.
- (4) Die ordentliche Gesellschafterversammlung wird von der Komplementärin jedes Jahr bis spätestens zum 30.06. einberufen. Jeder Gesellschafter kann an der Versammlung per Videokonferenz teilnehmen. Jeder Gesellschafter kann die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung von der Komplementärin verlangen.

#### **§ 6**

##### **Vergütung**

- (1) Die Komplementärin erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme sowie die Geschäftsführung einen laufenden Ergebnis-Vorab in Höhe von EUR 500,-. Im Ergebnis-Vorab in Höhe von EUR 500,- ist eine etwaig anfallende Umsatzsteuer bereits enthalten. In Rumpfgeschäftsjahren wird der Ergebnis-Vorab zeitanteilig gezahlt. Der Ergebnis-Vorab ist jährlich nachschüssig zum 31.12. zahlbar.
- (2) Die Komplementärin hat Anspruch auf den Ergebnis-Vorab unabhängig davon, ob in dem betreffenden Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss realisiert wurde. Die Komplementärin ist berechtigt und verpflichtet, entsprechende Rücklagen zugunsten des Bilanzgewinns aufzulösen.
- (3) Der Ergebnis-Vorab kann von der Komplementärin in einem Betrag zum Ablauf eines jeden Kalenderjahres entnommen werden.

#### **§ 7**

##### **Rechnungslegung; Gewinn und Verlust; Entnahmen**

- (1) Der Jahresabschluss ist von der Komplementärin nach den gesetzlichen Vorschriften innerhalb von vier Monaten nach Ende des Geschäftsjahres aufzustellen. Der Jahresabschluss ist den übrigen Gesellschaftern vorzulegen.
- (2) Der Jahresabschluss ist auf der ordentlichen Gesellschafterversammlung zu erörtern. Er wird nur verbindlich nach Zustimmung durch alle Gesellschafter.

- (3) Der Gewinn wird nach den Festkapitalanteilen gemäß § 2 Abs. 2 dieses Gesellschaftsvertrags verteilt. Verluste werden ebenfalls nach Festkapitalanteilen getragen. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, den auf ihn entfallenden Gewinnanteil zu entnehmen. Ein bestehender Verlustvortrag ist vorher auszugleichen.

## **§ 8**

### **Veränderungen im Gesellschafterbestand**

- (1) Die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils oder von Teilen eines Gesellschaftsanteils oder eine sonstige Verfügung darüber bedarf der Zustimmung sämtlicher Gesellschafter.
- (2) Die Auflösung eines Gesellschafters führt zur dessen Ausscheiden aus der Gesellschaft. Diese Rechtsfolgen treten auch ein, wenn ein Gesellschafter erlischt, insbesondere infolge einer Umwandlung.

## **§ 9**

### **Abfindung ausscheidender Gesellschafter**

- (1) Ein ausscheidender Gesellschafter erhält eine Abfindung in Höhe seines Anteils am Gesellschaftsvermögen. Bei der Berechnung der Abfindung ist vom wahren Wert des Unternehmens einschließlich des Firmenwertes und der stillen Reserven auszugehen.
- (2) Wird eine Einigung über die Bewertung des Gesellschaftsvermögens nicht erzielt, so kann jeder Gesellschafter auf Kosten der Gesellschaft ein für alle Gesellschafter verbindliches Schiedsgutachten durch einen Wirtschaftsprüfer verlangen. Der Wirtschaftsprüfer wird von der zuständigen Wirtschaftsprüferkammer bestimmt.
- (3) Die Abfindung ist in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die erste Rate ist drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Eine Verzinsung findet nicht statt. Der ausscheidende Gesellschafter kann keine Sicherheiten verlangen.
- (4) Der ausscheidende Gesellschafter unterliegt keinem Wettbewerbsverbot.

## **§ 10**

### **Auflösung, Liquidation**

- (1) Wird die Gesellschaft aufgelöst, gleich aus welchem Grunde so findet die Auseinandersetzung nach den gesetzlichen Vorschriften statt. Die Gesellschafter können eine abweichende Form der Liquidation vereinbaren.
- (2) Zur Liquidatorin ist die Komplementärin zu bestellen.

## **§ 11**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Eine Änderung der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags erfolgt nur in Schriftform. Weitergehende gesetzliche Formvorschriften bleiben unberührt.
- (2) Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt.

# 11 Darlehensvertrag der Emittentin mit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG

## 11.1 Beschreibung Darlehensvertrag

### **Darlehensvertrag**

zwischen

Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG, Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Monvest Real Estate I GmbH, diese vertreten durch ihre Geschäftsführerin Katharina Gehra

- nachfolgend auch „**Darlehensgeber**“ genannt -

und

Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG, Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Monvest Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Stefan Hildebrandt

- nachfolgend auch „**Darlehensnehmer**“ genannt -

### **Präambel**

Der Darlehensgeber beabsichtigt, bis zu 20 Stück nachrangige Inhaberschuldverschreibungen (nachfolgend „**Schuldverschreibungen**“) mit einer Verzinsung von 8,90 % jährlich, einer monatlichen Zinsauszahlung und einer Laufzeit bis zum 31.12.2027 zu begeben. Der Darlehensgeber hat das Recht, die Laufzeit der Schuldverschreibungen ein- oder mehrmals um insgesamt bis zu 12 Monate zu verlängern. Das aus dieser Emission erlöste Kapital abzüglich der auf Ebene des Darlehensgebers anfallenden anfänglichen und laufenden Kosten sowie abzüglich einer Liquiditätsreserve möchte der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer als Darlehen in einer oder in mehreren Tranchen zur Verfügung stellen. Da der Betrag, den der Darlehensgeber durch die Begebung der Schuldverschreibungen erlässt, zum Zeitpunkt des Abschlusses noch ungewiss ist, soll der Darlehensgeber den Betrag des Darlehens nach billigem Ermessen in Abhängigkeit von der Höhe des Emissionserlöses festlegen können. Ferner beabsichtigen die Parteien, den für die Hingabe des Darlehens geschuldeten Zins in einer Höhe festzulegen, die es dem Darlehensgeber ermöglicht, die den Zeichnern der Schuldverschreibung zustehenden Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung der Schuldverschreibung vollständig zu erfüllen. Die Parteien sind Schwestergesellschaften im Sinne von § 1 Abs. 7 KWG, so dass die Vergabe von Darlehen zwischen ihnen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG kein gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 KWG erlaubnispflichtiges Bankgeschäft darstellt.

Zu diesem Zweck schließen die Parteien den nachfolgenden Darlehensvertrag:

### **§ 1**

#### **Darlehen**

Der Darlehensgeber gewährt dem Darlehensnehmer hiermit nach Maßgabe dieses Vertrags ein Darlehen. Die Höhe des Darlehens ist flexibel. Die Höhe des Darlehens legt der Darlehensgeber nach billigem Ermessen insbesondere in Abhängigkeit vom Erlös aus der Begebung der Schuldverschreibungen fest. Je nach Entwicklung der Platzierung der Schuldverschreibungen kann der Darlehensgeber eine oder mehrere Darlehenstranchen nach billigem Ermessen an den Darlehensnehmer ausreichen und die Darlehensvaluta nach Ausreichung einer oder mehrerer Tranchen weiter durch Ausgabe weiterer Tranchen erhöhen. Das Darlehen ist nicht besichert. Das Darlehen ist gegenüber anderen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers gemäß den Regelungen in § 5a nachrangig.

## § 2

### Verwendungszweck

Das Darlehen dient dem Ersatz von Eigenkapital des Darlehensnehmers für die Projektentwicklung in der Zeppelinstraße in München. Eine anderweitige Verwendung des Darlehens ist dem Darlehensnehmer nicht gestattet.

## § 3

### Auszahlung

Der Darlehensgeber zahlt den Darlehensbetrag je nach Platzierung der Schuldverschreibungen in einzelnen Tranchen aus. Die Auszahlung erfolgt nach Abzug eines Disagios in Höhe von 9,0 %, so dass die Höhe des Auszahlungsbetrages 91,0 % des Darlehensbetrags entspricht.

Der Darlehensbetrag jeder Tranche soll durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Bis zur Auszahlung der letzten Tranche wird jeweils zum Monatsletzten eine Saldenbestätigung über sämtliche bis dato ausgezahlten Tranchen vom Darlehensgeber erstellt, die vom Darlehensnehmer bestätigt werden muss. Die Parteien streben an, dass die letzte Tranche spätestens am 31.03.2025 ausgezahlt wird. Die Auszahlung der einzelnen Tranchen erfolgt jeweils auf ein vom Darlehensnehmer bekannt zu gebendes Konto.

Eine Auszahlung erfolgt nur, wenn zum Zeitpunkt der Auszahlung eine Bürgschaft der Monvest Immobilien GmbH gegenüber dem Darlehensgeber vorliegt, durch die die Monvest Immobilien GmbH für sämtliche Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten des Darlehensnehmers bürgt.

## § 4

### Zinsen

- (1) Das Darlehen und somit die Summe aller Darlehenstranchen ist verzinslich. Die Verzinsung einer Darlehenstranche beginnt jeweils am Monatsersten des Monats, der auf den Monat folgen, an dem die Darlehenstranche vom Konto des Darlehensgebers abgebucht worden ist.
- (2) Bis zum Ablauf des Monats, in dem die letzte Darlehenstranche an den Darlehensnehmer überwiesen wird, beträgt der Zinssatz 8,90 % p.a. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sich die Verzinsung auf den Darlehensbetrag bezieht und nicht auf den ausgezahlten Betrag.
- (3) Ab dem Monatsersten des Monats, der auf den Monat, in dem die letzte Darlehenstranche an den Darlehensnehmer überwiesen wird, folgt, beträgt der Zinssatz 8,90 % zuzüglich eines Zinsaufschlags. Der Zinsaufschlag ist so zu ermitteln, dass der Darlehensgeber bei ordnungsgemäßer Durchführung des Darlehens, insbesondere bei ordnungsgemäßen Zinszahlungen, in der Lage ist, seine notwendigen laufenden Verpflichtungen zu erfüllen. Die Höhe des Zinsaufschlags wird innerhalb von 14 Tagen nach dem Monatsersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem die letzte Darlehenstranche an den Darlehensnehmer überwiesen wird, vom Darlehensgeber ermittelt und dem Darlehensnehmer mitgeteilt. Die Parteien verpflichten sich zu einer einvernehmlichen Anpassung des Zinsaufschlags um maximal 10 Basispunkte, sofern die notwendigen laufenden Verpflichtungen des Darlehensgebers höher sind als bei der ursprünglichen Ermittlung des Zinsaufschlags prognostiziert oder sofern absehbar ist, dass die notwendigen laufenden Verpflichtungen höher sein werden. Der angepasste Zinsaufschlag gilt erst ab dem Monatsersten des Monats, der auf die Vereinbarung des erhöhten Zinsaufschlags folgt.
- (4) Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei der der Zinsmonat immer 30 Tage und das Zinsjahr immer 360 Tage umfasst.
- (5) Die Zinsen werden monatlich nachträglich berechnet. Der Zinsanspruch entsteht zum Ende eines jeden Monats (jeweils die „Berechnungsperiode“) und ist spätestens zum 10. des Folgemonats fällig und zahlbar

(jeweils „Zinszahlungstag“), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

- (6) Wenn und soweit der Darlehensnehmer Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung der fälligen Zinsbeträge vom jeweiligen Zinszahlungstag an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Darlehensgeber der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.
- (7) Ein Anspruch auf Zinszahlung besteht, wenn und soweit die Liquidität des Darlehensnehmers zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinszahlung zu ihrer Erfüllung ausreicht. Ist dies nicht der Fall und kann keine oder keine vollständige Zinszahlung geleistet werden, so erhöhen die nicht zu zahlenden Beträge den Zahlungsanspruch des Folgemonats entsprechend („Nachzahlungspflicht“). Für die nachzuzahlenden Zinsen gelten jeweils vorstehende Sätze 1 und 2 entsprechend. Bei der Nachzahlung sind die Zinszahlungsansprüche jeweils in der Reihenfolge des Entstehens der Rückstände zu bedienen, beginnend mit dem jeweils ältesten rückständigen Zinszahlungsanspruch. Nachzahlungsansprüche bestehen bis zu 10 Jahre nach Laufzeitende.

## § 5

### Laufzeit und Rückzahlung

- (1) Die Laufzeit des Darlehens endet am 31.12.2027 (Laufzeitende).
- (2) Der Darlehensnehmer ist berechtigt, die feste Laufzeit des Darlehens ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 12 Monate zu verlängern. Der Darlehensnehmer muss den Darlehensgeber über eine Verlängerung spätestens 45 Kalendertage vor dem bisherigen Laufzeitende in Schriftform informieren.
- (3) Die Rückzahlung des Darlehens in Höhe des Darlehensbetrags erfolgt spätestens zum Ablauf des zwanzigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende (der „Rückzahlungstag“), ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird, wobei der qualifizierte Nachrang gemäß § 5a zu beachten ist. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Grünwald geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten. Ein Anspruch des Darlehensgebers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität des Darlehensgebers für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht („Zahlungsvorbehalt“), spätestens jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag. Für diese Zeit des Zahlungsvorbehalts ab dem Rückzahlungstag findet Absatz 4 Anwendung.

## § 5a

### Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)

Im Hinblick auf alle Ansprüche aus dem Darlehen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch (§ 5) und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 4), nachfolgend gemeinsam als „Rangrücktrittsforderungen“ bezeichnet, gilt Folgendes:

1. Der Darlehensgeber kann seine Rangrücktrittsforderungen gegen den Darlehensnehmer gem. § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) erst dann geltend machen, nachdem die – bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden – Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Darlehensgebers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Folgende Forderungen gegen den Darlehensnehmer gehen den Rangrücktrittsforderungen des Darlehensgebers rangmäßig vor:
  - a. Forderungen dritter Gläubiger des Darlehensnehmers, für die kein Nachrang vereinbart wurde;

- b. die seit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 InsO);
- c. die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen (§ 39 Abs. 1 Nr. 2 InsO);
- d. Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten (§ 39 Abs. 1 Nr. 3 InsO);
- e. Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung des Darlehensnehmers (§ 39 Abs. 1 Nr. 4 InsO);
- f. Forderungen auf Rückgewähr eines dem Darlehensnehmer gewährten Gesellschafterdarlehens oder wirtschaftlich entsprechender Instrumente (§ 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO).

Dieser sogenannte Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation des Darlehensnehmers sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Darlehensnehmers.

2. Der Darlehensgeber kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen den Darlehensnehmer geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass der Darlehensnehmer insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Darlehensnehmer fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Darlehensgeber und/oder Dritten nicht oder voraussichtlich nicht erfüllen kann, er also zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. seine Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen des Darlehensnehmers seine Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, er also überschuldet ist (Überschuldung gemäß § 19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Darlehensgeber seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen den Darlehensnehmer geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Darlehensgeber dem unternehmerischen Geschäftsrisiko des Darlehensnehmers. Das Darlehen hat wirtschaftlich betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen.
3. Die in Absatz 2 dargestellten Grundsätze gelten in gleicher Weise auch dann, wenn der Darlehensnehmer bereits bei Aufnahme des Darlehens oder einzelner Darlehenstranchen insolvent war oder zu werden droht. Die Grundsätze gelten auch während der Dauer der Insolvenz des Darlehensnehmers und auch nach Abschluss eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers.
4. Die Vereinbarung der Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen gemäß vorstehendem Absatz 1 bezieht sich auch auf den Zeitraum vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre): Der Darlehensgeber kann die Erfüllung seiner Rangrücktrittsforderungen – auch vor einem Insolvenzverfahren – nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers übersteigenden freien Vermögen verlangen, und dies auch nur dann, wenn der Darlehensnehmer weder überschuldet, noch zahlungsunfähig ist und als Folge einer Zahlung dem Darlehensnehmer weder Überschuldung noch Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers einzutreten droht.
5. Im Falle einer Zahlung des Darlehensnehmers an den Darlehensgeber, die gegen ein Zahlungsverbot nach diesem § 5a verstößt, ist der Darlehensnehmer berechtigt, vom Darlehensgeber die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen.

## § 6

### Informationsrechte

Auf Verlangen des Darlehensgebers wird der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber alle Informationen über seine wirtschaftliche Lage offenbaren und die vom Darlehensgeber verlangten Nachweise vorlegen. Der Darlehensgeber hat gegenüber dem Darlehensnehmer Informationsrechte im Umfang eines Gesellschafters gemäß § 51 a GmbHG.

## § 7

### **Außerordentliche Kündigung durch den Darlehensgeber**

Der Darlehensgeber ist berechtigt, das Darlehen bei Eintritt eines der nachfolgend genannten Gründe fristlos zu kündigen und die sofortige Rückzahlung des Darlehens und der bis zum Tag des Wirksamwerdens der Kündigung aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wobei die Regelungen über den qualifizierten Nachrang der Forderungen des Darlehensgebers gemäß § 5a zu beachten sind:

- (a) Der Darlehensnehmer zahlt unter diesem Vertrag geschuldete und fällige Beträge nach erfolgter Mahnung nicht.
- (b) Der Darlehensnehmer erfüllt seine Pflicht gemäß § 6 nicht ordnungsgemäß.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

## § 8

### **Ordentliche Kündigung durch den Darlehensnehmer**

Der Darlehensnehmer ist berechtigt, das Darlehen nach seiner Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 60 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats („**Kündigungstermin**“) vorzeitig zu kündigen. Gekündigte Darlehensbeträge sind binnen zehn Bankarbeitstagen nach dem Kündigungstermin zuzüglich der auf den zurückgezahlten Betrag entfallenden und noch nicht an die Anleger geleisteten Zinsen zurückzuzahlen. Im Falle einer teilweisen Rückzahlung des Darlehens wird überprüft, ob eine Anpassung des Zinsaufschlags gemäß § 4 Abs. 3 erforderlich ist.

## § 9

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Den Parteien ist es nicht gestattet, Rechte und/oder Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise zu übertragen, zu belasten oder zu veräußern.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen der Bestimmungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung gilt als durch eine wirksame Bestimmung ersetzt, die der betreffenden Bestimmung sowie den wirtschaftlichen Zielen der Parteien soweit wie möglich entspricht. Dies gilt auch dann, wenn sich Regelungslücken herausstellen.
- (4) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (5) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist München.

Grünwald, den 26.11.2024

---

Darlehensgeber

---

Darlehensnehmer

## 11.2 Bürgschaft Monvest Immobilien GmbH

# Bürgschaft

Zwischen

**Monvest Immobilien GmbH**, Luise-Ulrich-Straße 6, 82031 Grünwald

nachfolgend **Bürge** genannt

und

**Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG**, Luise-Ulrich-Straße 6, 82031 Grünwald,

nachfolgend **Darlehensgeber** genannt

### Präambel

Der Darlehensgeber hat am 26.11.2024 einen Darlehensvertrag mit der Monvest Zeppelinstraße GmbH & Co. KG (nachfolgend **Darlehensnehmer** genannt) abgeschlossen. Der Darlehensvertrag enthält einen qualifizierten Rangrücktritt der Forderungen des Darlehensgebers. Die Regelungen des Darlehensvertrages sind dem Bürgen bekannt.

Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche des Darlehensgebers aus dem Darlehensvertrag, insbesondere auf laufende Zinszahlungen und Rückzahlung des Darlehensbetrags, wird nachfolgend dem Darlehensgeber durch den Bürgen eine Bürgschaft gewährt. **Ausdrücklich wird festgehalten, dass der Bürge auch für den Fall zur Zahlung verpflichtet ist, dass Forderungen des Darlehensgebers gegen den Darlehensnehmer auf Grund des qualifizierten Rangrücktritts undurchsetzbar sind.**

### Bürgschaft

Für die Erfüllung aller Verpflichtungen des Darlehensnehmers aus dem mit dem Darlehensgeber am 26.11.2024 abgeschlossenen Darlehensvertrag übernehmen wir, die Monvest Immobilien GmbH als Bürge hiermit die selbstschuldnerische, unbefristete, unbedingte und unwiderrufliche Bürgschaft.

Es gelten insoweit die nachfolgenden Bestimmungen:

1. Wir sind verpflichtet, auf schriftliche Aufforderung des Darlehensgebers Zahlung an den Darlehensgeber zu leisten. Gegenüber der Zahlungsaufforderung des Darlehensgebers können wir vor Zahlung nur Gültigkeitseinwendungen, den Einwand des offenkundigen Rechtsmissbrauchs oder solche Einwendungen geltend machen, die sich aus dieser Urkunde ergeben oder sonst zwischen den Parteien unstreitig sind. Wir werden innerhalb von 12 Monaten nach dem Eingang der Zahlungsaufforderung die Zahlung leisten.
2. Der Aufforderung muss eine schriftliche Bestätigung von dem Darlehensgeber über die Nichterfüllung einer oder mehrerer von dem Darlehensnehmer auf Grund der Regelungen des Darlehensvertrags vertraglich geschuldeten Zahlungsverpflichtungen beigelegt sein.

3. Wir verzichten auf die Einreden der Anfechtbarkeit sowie der Vorausklage und Vorausbefriedigung (§§ 770 Abs. 2, 771, 772 BGB). Wir sind auch für den Fall zur Zahlung verpflichtet, dass Forderungen des Darlehensgebers gegen den Darlehensnehmer auf Grund des qualifizierten Rangrücktritts undurchsetzbar sind.
4. Aus dieser Bürgschaft können wir nur auf Zahlung in Geld in Anspruch genommen werden. Die Bürgschaft erlischt, sobald sämtliche Zins- und Rückzahlungsansprüche des Darlehensgebers aus dem Darlehensvertrag erfüllt worden sind. Die vorliegende Bürgschaftsurkunde ist dann vom Darlehensgeber unaufgefordert an uns zurückzugeben.
5. Diese Bürgschaft gilt auch im Fall des Erlöschens des Darlehensnehmers fort. Dies gilt auch für den Fall, dass das Erlöschen des Darlehensnehmers nicht auf einem Vermögensverfall beruht.
6. Der Anspruch aus der Bürgschaft verjährt nicht früher als die Ansprüche, die durch die Bürgschaft gesichert sind.
7. Wir sind nicht berechtigt, uns aus den Verpflichtungen aus dieser Bürgschaft durch Hinterlegung zu befreien.
8. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen der Vereinbarung nicht.
9. Für diese Bürgschaft gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Grünwald, 29.11.2024

---

Ort, Datum



---

Unterschriften Monvest Immobilien GmbH

# 12 Verbraucherinformationen

## **Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen**

### **Besondere Informationen gemäß § 312d Absatz 2 BGB in Verbindung mit Art. 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).**

1. *Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung:*

Unternehmer ist die Emittentin, die Monvest Schuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 119649.

2. *Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:*

Die Emittentin übt folgende Hauptgeschäftstätigkeit aus:

Der Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung des eigenen Vermögens. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Unternehmens stehen. Die Gesellschaft darf insbesondere Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG vergeben. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Namensschuldverschreibungen mit qualifiziertem Rangrücktritt, anbieten. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

Die Emittentin bedarf für ihre Geschäftstätigkeit keiner Zulassung oder Erlaubnis. Sie unterliegt nicht der Aufsicht einer speziellen Aufsichtsbehörde, sondern nur der allgemeinen Gewerbeaufsicht durch das Gewerbeaufsichtsamt.

3. *Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird:*

Gegenüber dem Verbraucher (Anleger) tritt in der Regel der jeweilige Anlageberater / Anlagevermittler auf, soweit sich der Verbraucher (Anleger) nicht direkt selbst an die Emittentin wendet. Der jeweilig für die Emittentin handelnde Anlageberater / Anlagevermittler sowie weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Zeichnungserklärung.

- 4a. *Ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten:*

Die ladungsfähige Anschrift der Emittentin lautet Luise-Ullrich-Straße 6, 82031 Grünwald, Telefon: +49 (0) 89-9974 083-50, Telefax: +49 (0) 89-9974 083-60, E-Mail: investor@monvest.de

Die Emittentin wird durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Monvest Real Estate I GmbH gesetzlich vertreten. Die Monvest Real Estate I GmbH wird durch ihre Geschäftsführerin, Frau Katharina Gehra, vertreten.

- 4b. *Jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten:*

Die Anschrift sowie weitere Informationen über den Anlageberater / Anlagevermittler ergeben sich aus der Zeichnungserklärung.

5. *Die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt:*

Die Emittentin begibt insgesamt bis zu 20 qualifiziert nachrangige Namensschuldverschreibungen. Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Sie sind jedoch gegenüber anderen (nicht nachrangigen) Verbindlichkeiten der Emittentin nachrangig. Die Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke oder in sonstiger Weise aufgeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung. Es stehen jedem Anleger die in den Schuldverschreibungsbedingungen bestimmten Rechte zu. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin, noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt. Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten und unterschriebenen Zeichnungserklärung gibt der Anleger gegenüber der Emittentin ein Angebot auf den Erwerb von Namensschuldverschreibungen ab. Von den hier angebotenen qualifiziert nachrangigen Namensschuldverschreibungen werden nicht mehr als 20 Anteile angeboten. Das bedeutet, dass maximal 20 Anleger die hier angebotenen qualifiziert nachrangigen Namensschuldverschreibungen erwerben können. Die angebotenen Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke eingeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung, unabhängig von der Höhe seiner individuellen Zeichnungssumme. Regelungen zur Mindestzeichnungssumme und darüberhinausgehende Zeichnungshöhen betreffen lediglich die Höhe des Nominalbetrags der einen individuellen Namensschuldverschreibung jedes Anlegers und führen nicht zu einer Stückelung oder sonstigen Aufteilung der Namensschuldverschreibungen. Der Abschluss erfolgt auf Grundlage der im Abschnitt 9 (Seite 66 ff.) wiedergegebenen Schuldverschreibungsbedingungen und auf Grundlage der Angaben in der Zeichnungserklärung. Der Erwerb wird wirksam, wenn die Emittentin das Angebot des Anlegers annimmt. Der Anleger verzichtet auf den Zugang einer Annahmeerklärung. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und der Abschluss des Erwerbs schriftlich bestätigt. Weitere Einzelheiten ergeben sich insbesondere aus der Zeichnungserklärung.

6. *Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht:*

Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme soll EUR 100.000 betragen. Höhere Zeichnungsbeträge sollen ganzzahlig ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Jeder Anleger hat den Nennbetrag der von ihm gezeichneten Namensschuldverschreibung zuzüglich Ausgabeaufschlag zu zahlen.

7. *Zusätzlich anfallende Kosten sowie mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden:*

Liefer- oder Versandkosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt. Eigene Kommunikationskosten hat der Anleger jedoch selbst zu tragen. Hat ein Anleger den Erwerb seiner Namensschuldverschreibungen fremdfinanziert, so können hierfür neben dem Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung (Zins und Tilgungen) weitere Kosten wie z.B. Vermittlungsprovisionen, Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen. Die Höhe der vorstehenden Kosten hängt vom jeweiligen Einzelfall des Anlegers ab, von dessen Umständen die Emittentin keine Kenntnis hat, sodass diese Kosten nicht näher quantifiziert werden können. Bezüglich der steuerlichen Auswirkungen der Vermögensanlage wird auf den Abschnitt 7 „Steuerliche Grundlagen“ (Seite 60 ff.) in diesem Investmentmemorandum verwiesen.

8. *Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind:*

Das vorliegende Angebot von qualifiziert nachrangigen Namensschuldverschreibungen ist mit Risiken behaftet. Insbesondere aufgrund des qualifizierten Nachrangs handelt es sich um eine Vermögensanlage, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist (siehe Abschnitt 3 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der nachrangigen Namensschuldverschreibungen“ auf der Seite 19 ff.). Das maximale Risiko besteht für den Anleger im Verlust des eingesetzten Kapitals unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus seinem Privatvermögen. Dies kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die mit der Vermögensanlage verbundenen wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken werden in Abschnitt 3 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der nachrangigen Namensschuldverschreibungen“ auf der Seite 19 ff. beschrieben. Die Namensschuldverschreibungen werden nicht an einem Markt gehandelt. Es ist daher nicht anzunehmen, dass sich für die Namensschuldverschreibungen ein Verkaufspreis marktmäßig bildet. Etwaige in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

9. *Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises:*

Die in diesem Investmentmemorandum zur Verfügung gestellten Informationen, einschließlich etwaiger Nachträge zu diesem Investmentmemorandum sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig, längstens jedoch für die Dauer des Angebotes der Emittentin. Die Zeichnungsfrist beginnt am 02.12.2024 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 31.12.2025. Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder auch mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändert sich hierdurch nicht. Die Emittentin kann im eigenen Ermessen die Zeichnungsfrist jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen.

10. *Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung:*

Jeder Anleger hat den Nennbetrag der von ihm gezeichneten Namensschuldverschreibung zuzüglich Agio jeweils innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber: Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG  
Institut: Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen  
IBAN: DE18 7005 4306 0012 0580 38  
BIC: BYLADEM1WOR  
Verwendungszweck: *Name/Vorname, Vertragsnummer*

Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des gezeichneten Nennbetrags zuzüglich Agio auf dem vorbezeichneten Konto. Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des gezeichneten Nennbetrages zuzüglich Agio durch einen Anleger berechtigt, den gezeichneten Nennbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nominalbetrag herabzusetzen, der mindestens EUR 100.000 betragen soll, und der dem tatsächlich eingezahlten Nennbetrag zuzüglich Agio entspricht und ohne Rest durch 1.000 teilbar ist. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Nennbetrages entsprechend § 151 BGB.

Jeder Anleger erwirbt die von ihm gezeichnete Namensschuldverschreibung nach Annahme seiner Zeichnungserklärung durch die Emittentin und die Zahlung des Nennbetrages zuzüglich Agio.

11. *Alle spezifischen zusätzlichen Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat, wenn solche zusätzlichen Kosten durch den Unternehmer in Rechnung gestellt werden:*

Die Emittentin stellt dem Anleger keine Kosten für die Benutzung von Fernkommunikationsmitteln in Rechnung. Der Anleger hat die Kosten der von ihm benutzten Fernkommunikationsmittel selbst zu tragen.

12. *Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des*

*Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Falle des Widerrufs nach § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat:*

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist und im Wege eines außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Vertrages oder durch Fernabsatzvertrag die Namensschuldverschreibung erwirbt, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 312g Absatz 1 i.V.m. §§ 355, 356 BGB zu. Die Einzelheiten des Widerrufs und seiner Rechtsfolgen ergeben sich aus der in der Zeichnungserklärung abgedruckten Widerrufsbelehrung.

13. *die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat:*

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist fest auf den Ablauf des 31.12.2027 befristet. Sie beginnt jeweils individuell mit vollständigem Eingang des Nennbetrages der vom Anleger gezeichneten Namensschuldverschreibung zuzüglich 3 % Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 12 Monate durch Mitteilung an die Anleger gemäß § 11 der Bedingungen der Namensschuldverschreibungen zu verlängern. Die Mitteilung gemäß § 11 der Bedingungen der Namensschuldverschreibung soll spätestens 30 Kalendertage vor dem bisherigen Laufzeitende erfolgen. Der Rückzahlungsbetrag entspricht jeweils dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibung.

14. *Vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen:*

Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit (§ 4 Abs. 1 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 68) ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen dreißig Bankarbeitstagen nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 68), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zuzüglich der auf den zurückgezahlten Betrag entfallenden Zinsen vom Verzinsungsbeginn gemäß § 3 Abs. 1 der Schuldverschreibungsbedingungen bis zum Kündigungstermin zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag frei zu wählen und insbesondere die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären. Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. In § 5 Abs. 4 und 5 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 68 f.) ist ferner festgelegt, was insbesondere als wichtiger Grund für den Anleger einerseits und für die Emittentin andererseits anzusehen ist. Es wird auf die im Abschnitt 9 (Seite 66 ff.) wiedergegebenen Schuldverschreibungsbedingungen verwiesen. Vertragsstrafen sind nicht vereinbart.

15. *die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt:*

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

16. *Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht:*

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus den Schuldverschreibungsbedingungen ergeben, ist München, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.

17. *die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die hier genannten Informationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen:*

Die Vertragsbedingungen und die hier genannten Informationen werden nur in deutscher Sprache mitgeteilt. Die Emittentin wird mit dem Anleger in deutscher Sprache kommunizieren.

18. *den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen:*

Bei Streitigkeiten betreffend den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen kann der Anleger (unbeschadet des Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Verfahrensordnung ist bei der Deutschen Bundesbank erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank - Schlichtungsstelle -  
Postfach 10 06 02 | 60006 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69 9566 33232  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

19. *das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die weder unter die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149; L 212 vom 18.7.2014, S. 47; L 309 vom 30.10.2014, S. 37) geschaffenen Einlagensicherungssysteme noch unter die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22) geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme fallen:*

Ein Garantiefonds und/oder eine andere Entschädigungsregelung bestehen/besteht nicht.

# 13 Datenschutzerklärung

Informationen zum Datenschutz über die Verarbeitung von personenbezogenen Daten nach Artikel 13, 14 und 21 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

## VERANTWORTLICHE STELLE IM SINNE DES DATENSCHUTZRECHTS

Monvest Namensschuldverschreibung 3 GmbH & Co. KG

(nachfolgend auch „**Emittentin**“ genannt)

Luise-Ullrich-Straße 6

82031 Grünwald

Mail: investor@monvest.de

Telefon: +49 89 9974 083 55

vertreten durch Katharina Gehra, Geschäftsführerin der Komplementärin Monvest Real Estate I GmbH.

## KONTAKTDATEN DES DATENSCHUTZBEAUFTRAGTEN

Jörg Hermann, externer Datenschutzbeauftragter

jmh datenschutzberatung

Freibadstr. 30

81543 München

E-Mail: info@jmh-datenschutz.de

## ZWECKE UND RECHTSGRUNDLAGEN DER VERARBEITUNG

Die Emittentin verarbeitet die Daten der Anleger im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) in der jeweils geltenden Fassung:

### **Zur Erfüllung von (vor-)vertraglichen Pflichten (Art 6 Abs. 1 lit.b DSGVO)**

Die Verarbeitung der Daten der Anleger erfolgt im Rahmen des Abschlusses der Kaufverträge über die von der Emittentin begebenen Namensschuldverschreibungen („**Namensschuldverschreibungen**“) und der Durchführung und Erfüllung des Kaufvertrages sowie der Erfüllung der Rechte und Pflichten aus den Namensschuldverschreibungen.

### **Zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen (Art 6 Abs. 1 lit.c DSGVO)**

Eine Verarbeitung der Daten der Anleger ist zum Zweck der Erfüllung unterschiedlicher gesetzlicher Verpflichtungen, z.B. aus dem Handelsgesetzbuch oder der Abgabenordnung erforderlich.

### **Zur Wahrung berechtigter Interessen (Art 6 Abs. 1 lit.f DSGVO)**

Aufgrund einer Interessenabwägung kann eine Datenverarbeitung über die eigentliche Erfüllung des Vertrags hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen der Emittentin oder Dritter erfolgen. Eine Datenverarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen erfolgt beispielsweise in folgenden Fällen:

- Maßnahmen zur Geschäftssteuerung und Weiterentwicklung von Dienstleistungen und Produkten;

- Im Rahmen der Rechtsverfolgung.

### **Im Rahmen einer Einwilligung (Art 6 Abs. 1 lit.a DSGVO)**

Wenn der Anleger der Emittentin eine Einwilligung zur Verarbeitung seiner Daten erteilt hat, z.B. zur Zusendung eines Newsletters, des Geschäftsberichts etc.

### KATEGORIEN PERSONENBEZOGENER DATEN

Die Emittentin verarbeitet nur solche Daten, die mit der Vertragsbegründung bzw. den vorvertraglichen Maßnahmen in Zusammenhang stehen.

Hierzu zählen bei den Anlegern z.B. Vor- und Zuname, Adresse, Kontaktdaten (E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Fax), Bankdaten sowie bei Unternehmen und juristischen Personen als Anleger auch Firma, Handelsregisternummer, Umsatzsteuer-IdNr., Betriebsnummer, Adresse, Ansprechpartner-Kontaktdaten (E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Fax).

### QUELLEN DER DATEN

Die Emittentin verarbeitet personenbezogene Daten, die die Emittentin im Rahmen der Kontaktaufnahme bzw. der Begründung eines Vertragsverhältnisses oder im Rahmen vorvertraglicher Maßnahmen direkt vom Interessenten / Anleger erhält.

### ÜBERMITTLUNG VON PERSÖNLICHEN INFORMATIONEN

Die personenbezogenen Daten werden im Auftrag der Emittentin auf der Basis eines Auftragsverarbeitungsvertrages mit der Monvest Immobilien GmbH nach Art. 28 DSGVO verarbeitet. Die Monvest Immobilien GmbH gibt die personenbezogenen Daten der Anleger innerhalb ihres Unternehmens ausschließlich an die Bereiche und Personen weiter, die diese Daten zur Erfüllung der vertraglichen und gesetzlichen Pflichten bzw. zur Umsetzung berechtigter Interessen benötigen. Ferner wird die Monvest Immobilien GmbH personenbezogene Daten auf der Basis von Auftragsverarbeitungsverträgen an andere Unternehmen der Monvest-Gruppe oder an Dritte weitergeben.

In allen Fällen stellt die Emittentin sicher, dass die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Einklang mit den Bestimmungen der DSGVO erfolgt. Die Kategorien von Empfängern sind in diesem Fall Anbieter von Internetdiensten sowie Anbieter von Kundenmanagementsystemen und -software. Dazu gehören die EDIS GmbH und die Schultheiß Software AG.

Eine Datenweitergabe an Empfänger außerhalb des Unternehmens der Emittentin bzw. der Monvest Immobilien GmbH erfolgt ansonsten nur, (1) soweit gesetzliche Bestimmungen dies erlauben oder gebieten, oder (2) soweit die Weitergabe zur Abwicklung und somit zur Erfüllung des Kaufvertrages bzw. der Rechte und Pflichten aus den Namensschuldverschreibungen erforderlich ist, oder (3) soweit die Weitergabe zur Durchführung von vorvertraglichen Maßnahmen erforderlich ist, oder (4) wenn der Emittentin die Einwilligung des Anlegers vorliegt, oder (5) soweit die Emittentin zur Erteilung einer Auskunft befugt ist.

### ÜBERMITTLUNG IN EIN DRITTLAND

Eine Übermittlung in ein Drittland ist nicht beabsichtigt.

### DAUER DER DATENSPEICHERUNG

Soweit erforderlich verarbeitet und speichert die Emittentin personenbezogene Daten der Anleger für die Dauer der Geschäftsbeziehung bzw. zur Erfüllung vertraglicher Zwecke, insbesondere für die Dauer der Laufzeit der

Namenschuldverschreibungen und der Dauer etwaiger nachlaufender Ansprüche. Dies umfasst u.a. auch die Anbahnung und die Abwicklung eines Vertrages.

Darüber hinaus unterliegt die Emittentin verschiedenen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten, die sich unter anderem aus dem Handelsgesetzbuch (HGB) und der Abgabenordnung (AO) ergeben. Die dort vorgeschriebenen Fristen zur Aufbewahrung bzw. Dokumentation betragen zwei bis zehn Jahre.

Schließlich richtet sich die Speicherdauer auch nach den gesetzlichen Verjährungsfristen, die z.B. nach den §§ 195 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Regel drei Jahre, in gewissen Fällen aber auch bis zu dreißig Jahre betragen können.

## RECHTE DER ANLEGER

Jede betroffene Person hat das Recht auf Auskunft nach Art. 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung nach Art. 17 DSGVO, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 DSGVO, das Recht auf Mitteilung nach Art. 19 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit nach Art. 20 DSGVO.

Darüber hinaus besteht ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde nach Art. 77 DSGVO, wenn der Anleger der Ansicht ist, dass die Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten nicht rechtmäßig erfolgt. Das Beschwerderecht besteht unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs.

Sofern die Verarbeitung von Daten auf Grundlage einer Einwilligung des betroffenen Anlegers erfolgt, ist der Anleger nach Art. 7 DSGVO berechtigt, die Einwilligung in die Verwendung seiner personenbezogenen Daten jederzeit zu widerrufen. Der Widerruf wirkt erst für die Zukunft. Verarbeitungen, die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht betroffen. Die Emittentin ist verpflichtet, bestimmte Daten für die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben ggf. für einen bestimmten Zeitraum aufzubewahren.

## Widerspruchsrecht

**Soweit die Verarbeitung der personenbezogenen Daten des Anlegers nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO zur Wahrung berechtigter Interessen erfolgt, hat der Anleger gemäß Art. 21 DSGVO das Recht, aus Gründen, die sich aus seiner besonderen Situation ergeben, jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung dieser Daten einzulegen. Die Emittentin verarbeitet diese personenbezogenen Daten dann nicht mehr, es sei denn, die Emittentin kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen. Diese müssen die Interessen, Rechte und Freiheiten des betroffenen Anlegers überwiegen, oder die Verarbeitung muss der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen dienen.**

Zur Wahrung der Rechte der Anleger kann sich jeder Anleger unter den oben angegebenen Kontaktdaten an die Emittentin wenden.

## ERFORDERLICHKEIT DER BEREITSTELLUNG PERSONENBEZOGENER DATEN

Die Bereitstellung personenbezogener Daten für die Entscheidung über einen Vertragsabschluss, die Vertragserfüllung bzw. die Erfüllung der Rechte und Pflichten aus den Namensschuldverschreibungen oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erfolgt freiwillig. Die Emittentin kann eine Entscheidung im Rahmen vertraglicher Maßnahmen jedoch nur treffen, sofern der Anleger solche personenbezogenen Daten angibt, die für den Vertragsschluss, die Vertragserfüllung bzw. die Erfüllung der Rechte und Pflichten aus den Namensschuldverschreibungen oder für vorvertragliche Maßnahmen erforderlich sind.

monvest'