Halle an der Saale

Einzelhandels- und Bürogebäude Neustädter Passage 11

RISIKEN

Die Investition in die Schuldverschreibungen ist mit spezifischen Risiken verbunden, die im ungünstigsten Fall zu einer Insolvenz der Emittentin und zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken findet sich im Wertpapierprospekt.

Risiken aus dem Bankdarlehen

Der Erwerb der Immobilie wurde durch ein Bankdarlehen fremdfinanziert, welches bei Vorliegen wichtiger Gründe jederzeit gekündigt werden kann, z.B. bei ausbleibenden Zins- und Tilgungszahlungen. Für den Fall einer Kündigung wird die Bank die sofortige Rückzahlung des Bankdarlehens verlangen und die Verwertung der Immobilie androhen.

Risiken aus dem Erwerb der Immobilie

Die Bauqualität der Immobilie hat wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung der Immobilie. Es besteht das Risiko, dass Baumängel an der Immobilie vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden.

Risiken aus Marktentwicklung

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Eine negative Marktentwicklung kann sich nachteilig auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf den erzielbaren Veräußerungserlös auswirken.

Risiken aus Standortentwicklung

Der Standort der Immobilie kann sich aufgrund vielfältiger Umstände negativ entwickeln, was sich negativ auf die Vermarktungs- und Vermietungssituation der Immobilie auswirken kann.

Vermietungsrisiken

Die kalkulierten Mieterlöse sind abhängig von dem Bestehen entsprechender, renditegerechter Mietverträge und von der Zahlungsfähigkeit der Mieter.

Instandhaltungsrisiken

Der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand der Immobilie kann höher als geplant sein, die hierfür verfügbaren Rücklagen können zu niedrig kalkuliert worden sein.

Kostenerhöhungsrisiko

Die geplanten Kosten und Vergütungen für den Betrieb und die Verwaltung der Immobilie können sich durch nicht vorhersehbare Mehraufwendungen erhöhen.

Betreiberrisiko

Durch den Betrieb der Immobilie kann es zu unbeabsichtigten Verletzungen oder Beeinträchtigungen von Leib, Leben, Eigentum oder Vermögen Dritter kommen.

Versicherungen

Die Immobilie kann u.U. nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert sein, im Versicherungsfall kann der Versicherer die Regulierung eines Schadens verweigern.

Altlasten

Risiken aus Altlasten (z.B. Asbest, Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können nicht ausgeschlossen werden.

Risiken aus der Veräußerung der Immobilie

Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen ist von der Veräußerung der Immobilie zu einem ausreichenden Veräußerungserlös abhängig.

Zur Beurteilung der Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der W3S Investitionsgesellschaft 1 mbH & Co. KG maßgeblich, der auf der Internetseite www.w3s-gruppe.de/halle veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

Risikohinweis: Der Erwerb dieser Wertpapiere ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Übersicht

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

für Sie und uns ist es wichtig, Immobilien zu finden, die in Balance sind.

Rendite und Risiko, Interessen von Investoren, Mietparteien, Management und finanzierenden Banken; dies alles gilt es in einem attraktiven Konzept abzuwägen und mit einem gezielten Entwicklungsplan der Immobilie zu verknüpfen.

Nur so ist gewährleistet, dass der Werterhalt und die Weiterentwicklung der Immobilie sichergestellt werden können und der Verkauf der Immobilie ein Erfolg für alle werden kann.

Ein Objekt, das diese Voraussetzung unserer Überzeugung nach erfüllt, ist das Objekt W3S I1 – Halle, Neustädter Passage 11. Wir möchten Sie gerne einladen, sich selbst ein Bild zu machen:

- Einzelhandels- und Bürogebäude Neustädter Passage 11 im Herzen der Fußgängerzone von Halle Neustadt; Halle (Saale); die grünste Großstadt Deutschlands
- Ausschüttung 6% p.a. (geplant) zzgl. eines Bonuszinses (geplant): ATTRAKTIVE VERZINSUNGSRENDITE
- 100% vermietet (eine Fläche befindet sich noch im Umbau und wird zum 01.09.2019 vom neuen Mieter bezogen)
- Ein guter und ausgewogener Mietermix: bonitätsstarke Mieter mit langfristigen Mietverträgen bilden die Grundlage für den laufenden Ertrag. Die durchschnittliche Mietlaufzeit liegt über alle Mietverträge bei 7 Jahren und einem Monat
- Hohe Liquiditätsreserven
- Verkäufer beteiligte sich mit 1 Mio. € an der Objektgesellschaft
- Hoher Eigenkapitalanteil von ca. 49,65% reduziert das Finanzierungsrisiko
- Fremdfinanzierung zu sehr günstigen Konditionen: 1,5% Zins p.a. für 10 Jahre bei einer deutschen Sparkasse
- GÜNSTIGER KAUFPREIS von nur 8 Mio. €: IM EINKAUF LIEGT DER GEWINN
- Das Objektgutachten aus 02/2019 bestätigt einen Verkehrswert von 12 Mio. €
- 2% Tilgung des Darlehens p.a.

01

Standort der Immobilie

HALLE: Im Wachstumszentrum der neuen Bundesländer

Halle an der Saale (240.000 Einwohner), die Geburtsstadt von Georg Friedrich Händel, ist die größte Stadt Sachsen-Anhalts und ein wichtiger Wirtschafts-, Technologie- und Wissenschaftsstandort. Zusammen mit dem nur 38 km entfernten Leipzig bildet Halle das Zentrum des urbanen Wirtschaftsgroßraums Mitteldeutschlands. Der Großraum in der Metropolregion Mitteldeutschland zählt zu den Top 10 Investregionen Deutschlands.*

Halle zeichnet sich durch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum über die letzten Jahre aus. Mittelständische Unternehmen schaffen Arbeitsplätze, die Martin-Luther-Universität Halle – Wittenberg MLU (mit mehr als 20.000 Studenten eine der ältesten Universitäten Deutschlands) gilt als exzellent, die starke Industrie sorgt für hohe Wachstumsraten: Neben der chemischen Industrie (DOW Chemical, TOTAL) haben der Automobilbau (Schaeffler), der Maschinen- und Anlagenbau (HaMafa, KSB), die Solarindustrie (ITS Halle Cell) und die Lebensmittelindustrie (Halloren, Thiele) hohe Investitionen vorgenommen und Arbeitsplätze geschaffen. Internationale Brands wie eBay, Coca Cola und DELL sowie Unternehmen wie BMW, Porsche, Linde und QCells sind von der Region überzeugt.

Der Flughafen Halle / Leipzig ist nur ca. 30 km entfernt. Er ist einer der größten Frachtflughäfen Europas (Nr. 5 in Europa – Nr. 2 in Deutschland nach Frankfurt am Main) und u.a. das Europakreuz des Frachtgiganten DHL (größter Logistikkonzern der Welt mit mehr als 500.000 Mitarbeitern), der alleine dort über 10.000 Mitarbeiter beschäftigt.

Der Immobilienpreisspiegel für Sachsen und Sachsen–Anhalt listete Halle unter den ersten drei Immobilienstandorten – mal vor Dresden, mal vor Leipzig und so gut wie immer vor Magdeburg.

Die sehr gute Infrastruktur und der ICE Anschlüsse nach Berlin (ca. 70 min Fahrzeit), München und Frankfurt (unter 3 h Fahrzeit) machen Halle für Arbeitgeber und Arbeitnehmer attraktiv.

**Quelle: Bulwiengesa-Studien 2015, 2016 und 2017*

02

Top Lage – Beste Verbindung

FLUGVERKEHR

INTERKONTINENTALFLUGHAFEN LEIPZIG/HALLE AIRPORT
zweitgrößter Frachtflughafen Deutschlands und Nummer Fünf in Europa

Entfernung von Halle (Saale)	12,5 km/10 Min
Flugbewegungen 2017	69.815
Flüge pro Woche	bis zu 250
Fracht-/Postaufkommen 2017	1,14 Mio. Tonnen
Fluggäste 2017	2,36 Mio.

- 24-Stunden-Betrieb für Luftfrachtverkehre
- Europadrehkreuz von Deutsche Post DHL
- Heimatflughafen von AeroLogic (Joint Venture von Lufthansa Cargo und DHL Express)
- Zentralterminal mit integriertem Flughafenbahnhof des Nah- und Fernverkehrs

FLUGPLATZ HALLE-OPPIN
Flugtaxi und Charterflüge

- regionaler Flugplatz, 6 km vor Halle (Saale)
- für kleinere Flugzeuge und Hubschrauber (bis 12,5 Tonnen)

STRASSENVERKEHR

AUTOBAHNEN
mitteldeutsche Schleife

- A9 München – Halle – Berlin
- A14 Dresden – Halle – Magdeburg
- A38 Göttingen – Halle – Leipzig
- A143 Westumfahrung Halle (im Bau) (Verbindung A14 mit A38)
- A14 Nordverlängerung Magdeburg – Schwerin

ICE-SPRINTER
BERLIN – HALLE – MÜNCHEN

70 Minuten nach Berlin
2:40 Std. nach Frankfurt
2:45 Std. nach München

EISENBAHNNETZ

HAUPTBAHNHOF HALLE (SAALE)
modernste ICE-Anbindung

- wichtigster Verkehrsknotenpunkt Sachsen-Anhalts
- Highspeed: Ausbau der ICE-Sprinter-Strecke verbindet Berlin – Halle – München direkt (Infrastrukturinvestition von 700 Mio. €)
- IC, ICE und Nachtzuglinien CNL
- MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund-Netz
- S-Bahn Halle-Leipzig im 30-Minuten-Takt

GÜTERBAHNHOF HALLE (SAALE)
Bau der größten Zugbildungsanlage Ostdeutschlands

- Neubau einer Zugbildungsanlage mit Kombiwerk

CONTAINER TERMINAL HALLE (SAALE)
im Binnenhafen Halle-Trotha

- Umschlag von Containern, Wechselbrücken und Trailern mit gesonderten Standplätzen für Kühl-, Tank- oder Gefahrgutcontainer
- Stellfläche für 1.650 TEU

03

Halle Neustadt

Halle-Neustadt ist der größte Stadtteil von Halle an der Saale mit über 50.000 Einwohnern. Bis zum Stadtzentrum Halle sind es rund 4 km.

Die Neustädter Passage stellt zusammen mit der Einkaufspassage „Neustadt-Centrum“ (modernstes Einkaufszentrum der Stadt, nur 140m fußläufig entfernt) das Stadtteilzentrum für Halle-Neustadt dar.

Die Stadt Halle (Saale) hat sich seit der Wende umfassend bei der Gestaltung und Aufwertung des Umfeldes Neustädter Passage, der sog. Scheiben (ein Ensemble aus 5 Hochhäusern aus den 70er Jahren) engagiert. Seit 1990 wurden etwa 7,2 Millionen Euro in die öffentlichen Flächen investiert. Zu den Maßnahmen gehörten u.a. die Neugestaltung des Platzes vor dem Neustadt Centrum sowie der Freiflächen in der Neustädter Passage und der Bau eines Skateparks an der Scheibe E. Weiterhin haben sich seit den 90er-Jahren zahlreiche Privateigentümer mit eigenen Investitionen im Neustädter Zentrum engagiert. Dazu gehört der Bau eines großen Einkaufszentrums mit angeschlossenem Kino (Neustadt Centrum), der Bau zweier Parkhäuser sowie eines Hotels.

Die Entwicklung des sog. Scheibenensembles, ist von besonderer Bedeutung für den Stadtteil. Seit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates im November 2015 gibt es bei drei der vier leerstehenden Hochhausscheiben konkrete Entwicklungsperspektiven, die von der Stadtverwaltung aktiv begleitet und unterstützt werden. In Scheibe D befinden sich bereits Büros der Verwaltung. Die Scheibe A ist im Jahr 2018 an einen Investor verkauft und als zentraler Verwaltungsstandort an die Stadt vermietet worden. Ab 2021 werden hier auf 16.500qm Büros für 450 Verwaltungsmitarbeiter entstehen. Auch bei der Scheibe C hat bereits die Sanierung begonnen. Hier entsteht Wohnraum für Studenten und Auszubildende.

04

Die Immobilie

Einzelhandels- und Bürogebäude Neustädter Passage 11

Die Immobilie ist ein Einzelhandels- und Bürogebäude und befindet sich in Mitten der Fußgängerzone von Halle-Neustadt in unmittelbarer Nähe zum Wochenmarkt sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Straßenbahn, S-Bahn und Bus.

Das Einzelhandels- und Bürogebäude wurde 1978 errichtet und in den Jahren 1999/2000 umfangreich saniert. Zusätzlich wurde ein neuer Anbau errichtet.

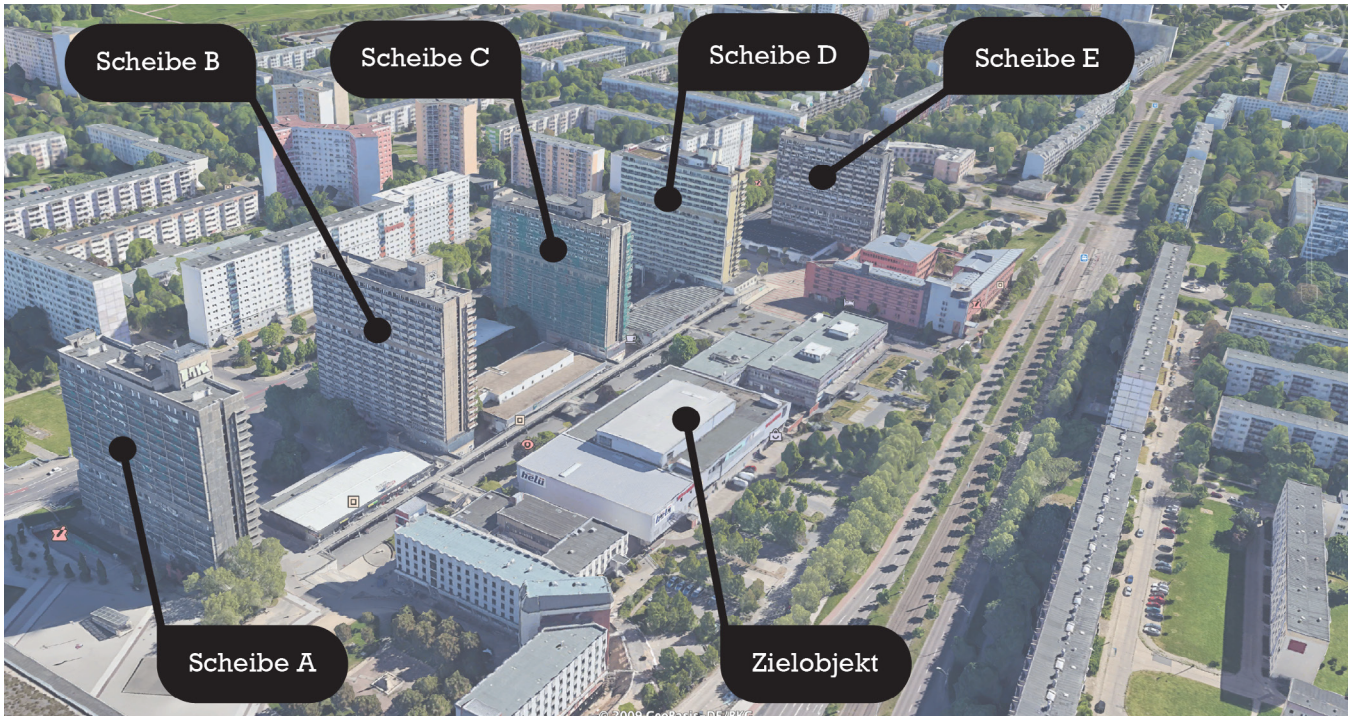
Sämtliche Flächen sind zum Datum des Prospekts vermietet (eine Fläche mit insgesamt 2.347 qm muss noch vom Vormieter geräumt werden und soll dann plangemäß bis zum 31. August 2019 umgebaut und dem neuen Mieter, der mit den Verkäufern verbundenen Halfit GbR, voraussichtlich zum 1. September 2019 übergeben werden).

GÜNSTIGER EINKAUFSPREIS: 8 Mio. €

Die Emittentin hat Herrn Dipl. Ing. (FH) Ludwig G. Melzner, Altensteinreuth-Dorfstrasse 30, 95508 Kulmain beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert der Immobilie zu erstellen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Immobilie einen auf ihrem Ertragswert basierenden Verkehrswert von EUR 12.000.000,- hat.

Der Verkäufer der Immobilie hat sich bereits an der Objektsgesellschaft mit 1 Mio. € erneut beteiligt.

Mit den Mietern bestehen zum Teil langfristige Mietverträge, die Mischung der Mieter ist ausgewogen. Es handelt sich bei den Mietern zum Teil um bekannte Einzelhändler und Dienstleister wie Woolworth oder die Deutsche Post, die seit 1999 mit ihrer größten Filiale in Halle Neustadt Mieterin der Immobilie ist.



Langfriste Mietverträge und ein ausgewogener Mietermix sichern den laufenden Ertrag

1 Woolworth (ca. 2.200 qm)

Mit Woolworth ist ein starker Frequenzmieter im Gebäude heimisch (Mietvertrag Beginn: 01.10.2017, Laufzeit: 8 Jahre + Optionen 5*3 Jahre).

2 Transcom Worldwide S.A. (ca. 4.500 qm)

Transcom WorldWide S.A. ist ein Customer-Relationship-Management- und Debt-Collection-Unternehmen, das 1995 in Schweden gegründet wurde und heute 62 Filialen in Europa, Nord- und Südamerika, Asien und Afrika betreibt. Hauptsitz ist Luxemburg. Transcom beschäftigt rund 29.000 Mitarbeiter. Mietvertragslaufzeit bis 31.12.2021.

3 Deutsche Post (ca. 600 qm)

Die Deutsche Post Immobilien GmbH ist seit 1999 mit ihrer größten Filiale in Halle Neustadt Mieter in der Immobilie und hat Ihren Mietvertrag am 14.12.2018 um 5 weitere Jahre bis zum 31.12.2024 verlängert.

4 HALFIT (ca. 2.300 qm)

HALFIT hat ab Bezug (nach Abschluss der Umbaumaßnahmen voraussichtlich zum 01.09.2019) einen Staffelmietvertrag bis 31.08.2029 abgeschlossen.

Bezogen auf die gesamte zur Verfügung stehende Mietfläche liegt der Mietpreis bei unter 5 € pro qm und hat somit auch bei einer sehr konservativen Betrachtung noch erhebliches Steigerungspotential. Die zuletzt im Umfeld der Immobilie abgeschlossenen Mietverträge für Einzelhandelsflächen lagen alle nicht unter 10,00 €/m².

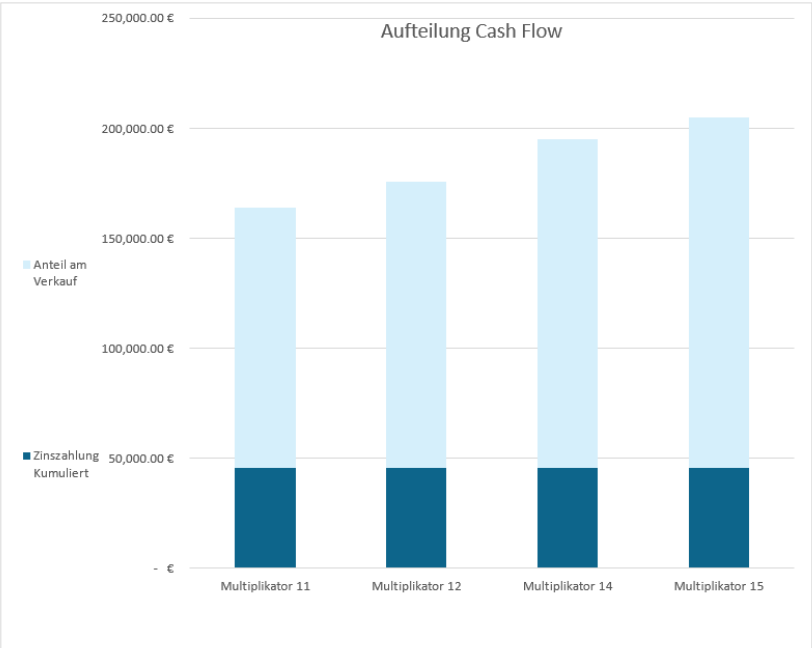
Beispiel Prognoserechnung bei einer Anlagesumme von 100.000 EUR:

Objektebene										
Jahr		1	2	3	4	5	6	7	8	Gesamt
Mieteinnahme p.a. (Prognose)		408,333.33 €	834,000.00 €	859,020.00 €	884,790.60 €	911,334.32 €	938,674.35 €	966,834.58 €	995,839.62 €	6,798,826.79 €
Tilgung	2.00%	52,528.00 €	90,048.00 €	90,048.00 €	90,048.00 €	90,048.00 €	90,048.00 €	90,048.00 €	3,909,584.00 €	4,502,400.00 €
Liquiditätsreserve	400,000.00 €	404,376.56 €	499,302.16 €	605,398.84 €	722,686.58 €	850,680.69 €	814,181.78 €	961,659.05 €	- €	

05

Prognose

Anlegerebene (Auf Basis einer Beteiligung in Höhe von 100.000 €)		
Verkauf (Prognose) Multiplikator: 11		10,954,235.77 €
Zinszahlung Kumuliert	6.00%	45,500.00 €
Anteil am Verkauf		118,468.77 €
Rendite nach Verkauf IRR		7.87%
Cash Flow ohne Rückzahlung der Beteiligung		63,968.77 €
Cash Flow gesamt		163,968.77 €
Verkauf (Prognose) Multiplikator: 12		11,950,075.38 €
Zinszahlung Kumuliert	6.00%	45,500.00 €
Anteil am Verkauf		130,278.27 €
Rendite nach Verkauf IRR		8.96%
Cash Flow ohne Rückzahlung der Beteiligung		75,778.27 €
Cash Flow gesamt		175,778.27 €
Verkauf (Prognose) Multiplikator: 14		13,941,754.61 €
Zinszahlung Kumuliert	6.00%	45,500.00 €
Anteil am Verkauf		149,716.22 €
Rendite nach Verkauf IRR		10.60%
Cash Flow ohne Rückzahlung der Beteiligung		95,216.22 €
Cash Flow gesamt		195,216.22 €
Verkauf (Prognose) Multiplikator: 15		14,937,594.23 €
Zinszahlung Kumuliert	6.00%	45,500.00 €
Anteil am Verkauf		159,435.19 €
Rendite nach Verkauf IRR		11.36%
Cash Flow ohne Rückzahlung der Beteiligung		104,935.19 €
Cash Flow gesamt		204,935.19 €



Prognose, jährliche Cash Flows bei einer Zinszahlung von 6%												
Jahr	Beteiligung	1	2	3	4	5	6	7	8	Rückzahlung Anl.	Gesamt ohne RZ	Gesamt mit RZ
Multiplikator 11	- 100,000.00 €	3,500.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	124,468.77 €	100,000.00 €	63,968.77 €	163,968.77 €
Multiplikator 12	- 100,000.00 €	3,500.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	136,278.27 €	100,000.00 €	75,778.27 €	175,778.27 €
Multiplikator 14	- 100,000.00 €	3,500.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	155,716.22 €	100,000.00 €	95,216.22 €	195,216.22 €
Multiplikator 15	- 100,000.00 €	3,500.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	165,435.19 €	100,000.00 €	104,935.19 €	204,935.19 €

Starke Partner

Seit mehr als 40 Jahren investieren die Eigentümer der W3S-Unternehmensgruppe in Immobilien. Gemeinsam mit unseren Kunden wurde seither ein Investitionsvolumen von über 4 Mrd. € erreicht. Aktuell verwalten die seit 1998 bestehenden eigenen Immobilienmanagement- und Verwaltungsgesellschaften ein Vermögen von über 400 Mio. € von mehr als 3.000 Investoren. Die W3S Gesellschaften wurden im Jahr 2018 gegründet, um für den deutschen Kapitalmarkt attraktive Immobilienprojekte anzubieten.

ANSPRECHPARTNER

W3S Gruppe
Rennbahnstraße 72-74
60528 Frankfurt am Main

Tel.: 069 348 7181 - 60
Mail: info@w3s-gruppe.de
www.w3s-gruppe.de

Quelle: Mit Genehmigung der © HALLE SAALE INVESTVISION 2019