

KREDITANTRAG

Finanzierung CHF 2.5 Mio. | Wohngebäude Sargans SG

Inhalt

ÜBERSICHT KREDITNEHMER & LIEGENSCHAFT	4
Beschrieb Kreditnehmer & Gruppenstruktur	4
Beschrieb Liegenschaft.....	5
Mikro- und Makrolagebericht.....	6
FINANZIERUNGSVORSCHLAG	7
BEURTEILUNG.....	8
Beleihungssatz	8
Rückzahlungsszenarien	9
RISIKOFAKTOREN.....	11
EINFLUSS AUF DAS ANLAGEPORTFOLIO	12

MANAGEMENT SUMMARY & EMPFEHLUNG

CHF 2.5 Mio. Nachrangfinanzierung mit Laufzeit 2 Jahren auf ein voll vermietetes Wohngebäude in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Sargans SG



Bild: Mehrfamilienhaus,
Ragazerstrasse, 7320 Sargans
St. Gallen, Schweiz

Angefragt wird eine Nachrangfinanzierung im Umfang von CHF 2.5 Mio mit Laufzeit 2 Jahren grundpfandgesichert auf ein Mehrfamilienhaus (100% Wohnen) an zentraler Lage in Sargans SG.

Die Belehnung inklusive Senior Darlehen beträgt 77.6%, der Free-Cash-Flow des Objekts erlaubt sowohl Zinszahlungen als auch jährliche Amortisationen. Letztere sind allerdings nicht vorgeschlagen. Es bestehen diverse Rückzahlungsquellen im angerechneten Umfang von insgesamt CHF 4.5 Mio weshalb wir von einer fristgerechten Rückzahlung ausgehen können.

Kreditnehmerin ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft, wobei deren 100%-Eigentümer privat solidarisch für die Finanzierung haften wird.

Die Finanzierung an zentraler Lage im Großraum St. Gallen (Sargans) ist attraktiv und passt bezüglich Laufzeit und Ort gut ins bestehende Portfolio.

Als Schlüsselrisiken sehen wir verzögerte Exits (Bauprojekte) sowie erhöhte Baukosten, welche die Profitabilität der Projekte reduzieren. Die Schlüsselrisiken sehen wir durch den guten erfolgreichen Track Record der Gegenpartei, der vorliegenden Baubewilligungen und der GU-Offerten (Kostensicherheit) umfassend mitigiert.

In Summe eine gut ins Portfolio passende Finanzierung auf ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus an gesuchter Makro- und Mikrolage, welche wir empfehlen können.

✔ Vorschriften Hypothekenvergabe werden eingehalten.

ÜBERSICHT KREDITNEHMER & LIEGENSCHAFT

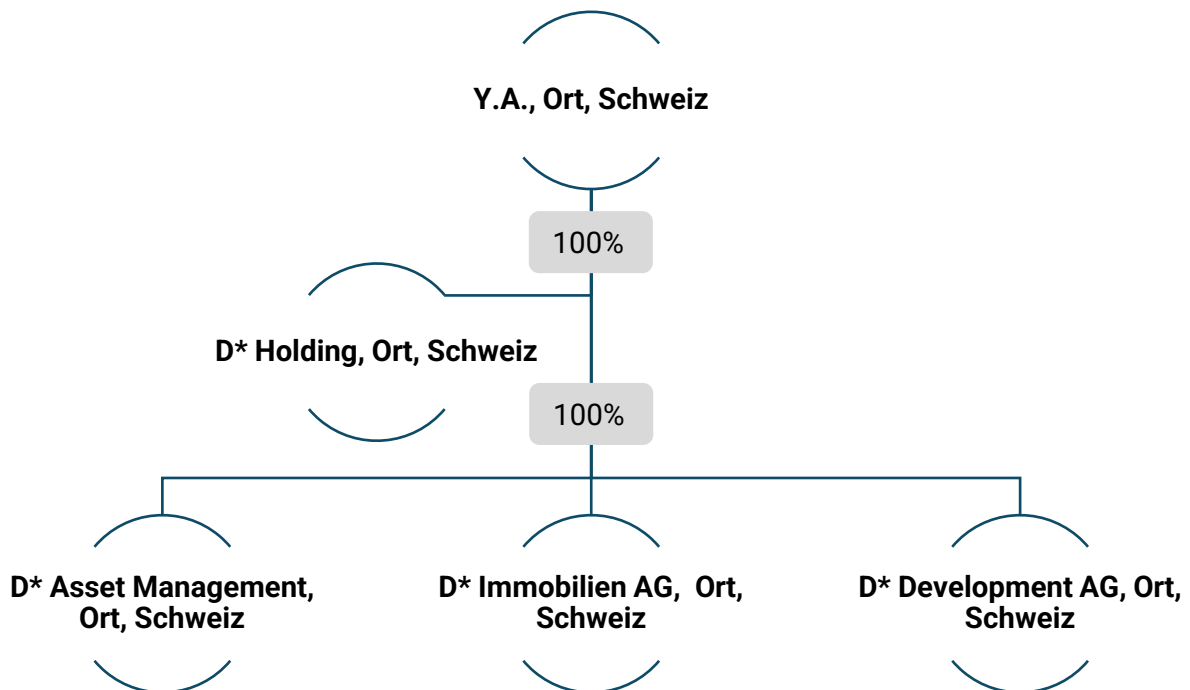
Beschrieb Kreditnehmer & Gruppenstruktur

Kreditnehmer wäre die D* Immobilien AG mit Sitz in X welche zu 100% von Y.A. gehalten und kontrolliert wird. Die Immobilien AG hält ausschliesslich die vorliegende Immobilie.

Y.A. (56 jährig, wohnhaft in X, verheirateter Familienvater von 2 Kindern) hat seinen Hintergrund im Finanzwesen während seine Familie (Vater) seit langen Jahren im Immobilienbereich tätig ist.

Unter Anderem gehören der Familie ein Architekturbüro und eine Baufirma. Die Familie hat die operativen Firmen in externe Hände gegeben. Y.A. ist heute als Immobilienverwalter, Entwickler und Investor tätig.

Die Gruppenstruktur des Kreditnehmers ist wie folgt:



Beschrieb Liegenschaft

Die betroffene Liegenschaft wird zu 100% von der D* Immobilien AG gehalten und befindet sich in Sargans SG an zentraler Lage. Die Liegenschaft wird auf die nächsten Jahre im Bestand behalten. Es handelt sich um eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern wobei zwei davon vom Kreditnehmer gehalten werden und in der Finanzierung als Sicherheit dienen. Das Dritte Mehrfamilienhaus wurde nach Erstellung an eine Pensionskasse verkauft.



<i>Art</i>	Mehrfamilienhaus
<i>Ort</i>	Sargans SG
<i>Anteil Wohnen (in % der Nettomiete)</i>	100%
<i>Anteil Gewerbe (in % der Nettomiete)</i>	0%
<i>Eigentümer</i>	D* Immobilien AG
<i>Marktwert extern</i>	CHF 16'370'000
<i>Schätzer</i>	WuestPartner
<i>Mieterträge IST p.a.</i>	CHF 622'296
<i>Mieterträge SOLL p.a. (Vollvermietung)</i>	CHF 622'296
<i>Kapitalisierung</i>	3.8%
<i>Baujahr</i>	2017

Mikro- und Makrolagebericht

Mikrolage:

Das Objekt geniesst eine ausgezeichnete Mikrolage, da es sich im Herzen des Ortskerns befindet. Diese zentrale Lage gewährleistet eine unmittelbare Nähe zu verschiedenen Geschäften für den täglichen Bedarf, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Die umliegende Infrastruktur ist gut ausgebaut, wodurch Bewohner alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe haben. Darüber hinaus ermöglichen die Verkehrsanbindungen, einschliesslich Autobahnen, Zugverbindungen und die Erreichbarkeit des Flughafens Zürich innerhalb 1 1/2 Stunden, eine bequeme Mobilität für die Bewohner. Trotz dieser zentralen Lage ist es überraschend ruhig, was ein Pluspunkt für potenzielle Bewohner sein könnte.

Makrolage:

In der Makrolage von Sargans im Kanton St. Gallen und seiner Umgebung bieten sich zahlreiche Vorteile. Die Region profitiert von einer Vielzahl von Arbeitsmöglichkeiten, sowohl vor Ort als auch in den angrenzenden Gebieten wie dem nahen Rheintal, der Ferienregion "Heidiland" und dem Kanton Graubünden. Diese interessante Lage kann sowohl für Einwohner als auch potenzielle Investoren attraktiv sein.

Darüber hinaus besticht die Umgebung durch eine Fülle an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aufgrund der natürlichen Schönheit, darunter imposante Berge, der majestätische Rhein, der idyllische Walensee sowie verschiedene Skigebiete und mehrere Golfplätze innerhalb wenigen Autominuten. Die Nähe zu interessanten Ortschaften wie Chur, Mels, Pizol, Walenstadt, Flums und Bad Ragaz, die sowohl Arbeitsmöglichkeiten als auch touristische Attraktionen bieten, erweitert das Potenzial dieser Region zusätzlich.

Die positive Prognose bezüglich der Bevölkerungsentwicklung, gepaart mit der exzellenten Infrastruktur vor Ort wie Geschäften, Schulen und Behörden, macht diese Gegend zu einem attraktiven Ziel für potenzielle Bewohner und Investoren.

FINANZIERUNGSVORSCHLAG

KREDITNEHMER	D* Immobilien AG
SOLIDARSCHULDNER	Y.A. (UBO der D* Immobilien AG)
KREDIT	CHF 2.5 Mio
LAUFZEIT	2 Jahre
AMORTISATIONEN	keine
ZINSSATZ	SARON + 4.5%, zahlbar quartalsweise
STRUKTURIERUNGSGEBÜHR	2%, einmalig fällig bei Auszahlung
SICHERHEITEN	Grundpfandbesichert im zweiten Rang auf das Objekt Senior Finanzierung (Vorrang): CHF 10.2mn (CHF 8mn fixiert bis 2031, CHF 2mn fixiert bis 2026, Rest SARON + Marge von 1.1%) Solidarschuldnerschaft des UBO
VERWENDUNGSZWECK	Investition in neue Immobilienprojekte im Raum Sargans SG mit der D* Development AG
RÜCKZAHLUNGSQUELLE	Verkäufe aus Promotionsprojekten oder Refinanzierung
AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNGEN	Unterzeichnete Kredit- & Pfandverträge Bereitgestellte Grundpfänder
INTEREST-COVERAGE RATIO NACHRANG	ICR 1.20

BEURTEILUNG

Belehnungssatz

Basierend auf dem Vorrang CHF 10.2mn und dem Nachrangkredit im Umfang von CHF 2.5 Mio. beträgt die Belehnung bei Anrechnung der WuestPartner Schätzung 77.6% ohne Einrechnung weiterer persönlicher Assets & Sicherheiten.

- ✔ Eine Belehnung von 77.6% für ein voll vermietetes Wohnobjekt ist vertretbar und innerhalb des Anlagereglements.

Tragbarkeit

	CHF	Informationsquelle
<i>Nettomietzinseinnahmen IST</i>	622.296,00	Mieterspiegel, Verifiziert mit Marktmieten WP
<i>./ Instandhaltung & Betriebskosten</i>	81.850,00	Liegenschaftsabrechnungen, verifiziert mit Annahmen WP
<i>./ Struktureller Leerstand</i>	12.445,92	Liegenschaftsabrechnungen, verifiziert mit Annahmen WP
<i>./ Zinsen Senior Loan</i>	265.200,00	Produktevereinbarung Bank
<i>./ Amortisationen Senior Loan</i>	-	Produktevereinbarung Bank
Free Cashflow	262.800,08	
<i>./ Zinsen Nachrangfinanz.</i>	147.500,00	Gem. Finanzierungsvorschlag
<i>./ Amortisationen Nachrangfinanz.</i>		
Free Cashflow nach Finanzierung	115.300,08	
<i>Tragbarkeit SOLL</i>	<i>>=100%</i>	
<i>Tragbarkeit IST</i>	1,78	
<i>ICR Covenant</i>	1,78	

- ✔ Die Tragbarkeit ist mit 178% komfortabel gegeben.

Rückzahlungsszenarien

In der D* Development AG hat der Kunde zwei Neubauprojekte, eines im Grossraum Zürich und eines in der Nähe von Basel welche in den nächsten Jahren zu Liquiditätserlösen führen werden. Die Projekte sind baubewilligt. Aktuell werden die Einsprachen behandelt, wobei diesbezüglich von keiner längerfristigen Verzögerung auszugehen ist. Beide Projekte sind bereits in der Vermarktung, die Summe der Erlöse wird auf Ende 2025 / Anfang 2026 erwartet.

Projekt A

Das Projekt umfasst 2 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten. Gebaut werden 4x 2.5ZI Wohnungen, 1x 3.5ZI Wohnung und 11x 4.5ZI Wohnungen Die Gemeinde * liegt in der Agglomeration Basel ca. 30 Auto / ÖV-Minuten von Basel Zentrum entfernt.

Die Projektkalkulation ist wie folgt:

- Landkauf: CHF 4'710'000 (bereits angekauft, finanziert mit 60% Fremdkapital)
- Vorbereitung: CHF 314'000
- Gebäude: CHF 8'400'000
- Umgebung: CHF 280'000
- Baunebenkosten: CHF 1'196'000
- *Total Anlagekosten: CHF 14'900'000*

Die geplanten Verkaufserlöse sind wie folgt:

- Wohnungen Total: 17'900'000
- 8 Einstellhallenplätze à 40k: 320'000
- *Total Verkaufserlöse: 18'220'000*

Der erwartete Liquiditätserlös aus Projekt „A“ beträgt somit 3.6 Mio. Nach Abzug einer Sicherheitsmarge werden **CHF 3 Mio angerechnet**.

Projekt B

An zentraler Lage in einem Einfamilienhausquartier werden vom der D*** Development AG drei Reiheneinfamilienhäuser und ein freistehendes EFH erstellt.

Die Projektkalkulation – welche eingesehen wurde – ist wie folgt:

- Landkauf: CHF 1'850'000 (bereits gekauft und bezahlt, finanziert mit 50% Fremdkapital)
- Vorbereitung: CHF 190'000
- Gebäude: CHF 3'850'000
- Umgebung: CHF 150'000
- Baunebenkosten: CHF 310'000
- *Total Anlagekosten: CHF 6'350'000*

Die geplanten Verkaufserlöse sind wie folgt:

- Haus A 6.5 ZI EFH: CHF 2'190'000
- Haus B: 6.5 ZI REFH: CHF 1'890'000
- Haus C: 6.5 ZI REFH: CHF 1'790'000
- Haus D: 6.5 ZI REFH: CHF 1'990'000
- Einstellhallenplätze: 8stk à 40k = CHF 320k
- *Total Verkaufserlöse: CHF 8'180'000*

Der erwartete Liquiditätserlös aus Projekt „B“ beträgt somit 1.83 Mio. Nach Abzug einer Sicherheitsmarge werden **CHF 1.5 Mio angerechnet**.

Sollten diese widererwarten nicht eintreten oder für die Rückzahlung nicht ausreichen gibt es diverse Fonds & Plattformen, welche unsere Nachrangfinanzierung refinanzieren können.

- ➔ **Es bestehen konkrete und geplante Rückzahlungsoptionen im Umfang von angerechneten CHF 4.5 Mio in den nächsten 1.5 – 2 Jahren, welche es dem Kreditnehmer erlauben werden, den Kredit zurückzuzahlen.**

RISIKOFAKTOREN

Im Rahmen der Strukturierung wurden folgende Schlüsselrisiken identifiziert:

Verzögerte Exits:

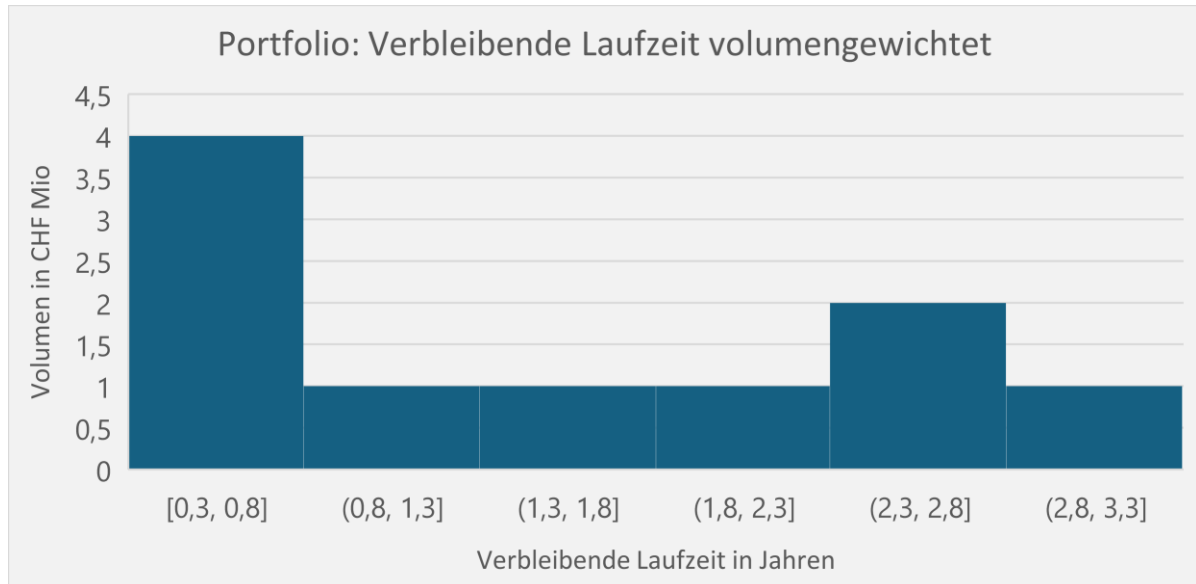
Die Bauprojekte können sich verzögern, was es dem Kunden verunmöglicht, die Finanzierung fristgerecht zurückzuzahlen.

- **Mitigant:** Der Projektentwickler ist erfahren mit gutem Track-Record, sämtliche Projekte sind baubewilligt. Der Projektstatus wird über regelmässiges Monitoring erörtert. Bei Anzeichen von Verzögerung wird die Option einer Refinanzierung zeitnah angegangen.
- **Baukostenerhöhung:** Signifikant steigende Zinsen oder Baukosten können die Profitabilität der geplanten Bauprojekte schmälern und den Liquiditätserlös reduzieren.
- **Mitigant:** Die Projekte sind aufgelegt und sollen zeitnah umgesetzt werden. Es herrscht somit gute Transparenz zur Zinssituation. Die kalkulatorischen Baukosten wurden in beiden Fällen bereits mit GU-Offerten plausibilisiert.

EINFLUSS AUF DAS ANLAGEPORTFOLIO

Laufzeit

Die Laufzeit von 2 Jahren passt gut in die Verfallsstruktur des aktuellen Portfolios, welches im Moment eher kurzfristig angelegt ist.



Standortkonzentrationen

Eine zusätzliche Allokation im Grossraum St. Gallen führt zu keinen Konzentrationen innerhalb des Portfolios.

