



QUARTIER POTSDAM
NEU FAHRLAND 



Weißer See bei Neu Fahrland



- 1 Project 4
- 2 Geo-Location 6
- 3 Project Brief 7
- 4 Potsdam 8
- 5 Neu Fahrland 10
- 6 Macro- / Micro market 12
- 7 Demographics 15
- 8 Current Developments 16
- 9 Target Tenant Analytics 18
- 10 Timeline 20
- 11 Financial Targets 22
- 12 Arguments for Users 26
- 13 Arguments for Investors 27
- 14 Team 28
- 15 Disclaimer 29
- 16 Verzeichnis 30

1 Project

„Leben an einem idyllischen Ort mit Tradition, Potential und Perspektive.“





Das Projekt umfasst **zwei Wohnquartiere mit ca. 206 Wohnungen**, einen **Gewerbebereich** mit Kindergarten, Ärztezentrum, Gastronomie, Tagespflege und ambulanten Pflegedienst sowie **110 TG-Stellplätze** runden die **familienfreundliche und generationsübergreifende Anlage** ab.

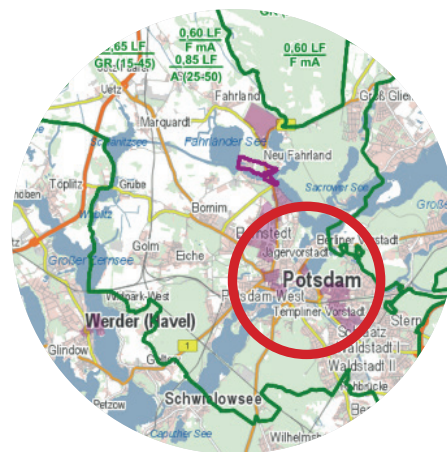
Die baurechtlichen Voraussetzungen für das Projekt werden im **Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“** geregelt. Der Aufstellungsbeschluss datiert vom 07.05.2014. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die öffentliche Auslegung und der Satzungsbeschluss schließen sich an.

Gemäß § 10 BauGB wird der Bebauungsplan durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam rechtsverbindlich. Die **Rechtskraft des Bebauungsplanes** wird für **Juni 2019 erwartet**.

2 Geo-Location



Deutschland
52.439469214
13.0481625865



Brandenburg | Potsdam



Potsdam | Nord



Potsdam | Neu-Fahrland

Potsdam ist mit gut 175.000 Einwohnern die **bevölkerungsreichste Stadt** und **Hauptstadt des Landes Brandenburg**. Sie grenzt **südwestlich** an **Berlin** und ist ein **Wachstumszentrum** in dessen Ballungsraum, der rund **4,5 Millionen Einwohner** umfasst.

Die **Insel Neu Fahrland** liegt **ca. 6 km nördlich vom Zentrum Potsdams**. Umschlossen wird es von den Ortsteilen **Fahrland, Nedlitz und Sacrow**. Neu Fahrland ist von einer **Seelandschaft** umgeben und zeichnet sich durch sein **großes Waldgebiet** aus. Durch das Waldgebiet und die Bundesstraße B2 voneinander getrennt, besteht das Ortsteil aus einzelnen Siedlungen. Neu Fahrland wird durch **2 Brücken** mit der **Potsdamer Innenstadt** verbunden.

3 Project Brief



BEZEICHNUNG	WERT
AKQUISITION & DEVELOPMENT	
Grundstück	29.126 qm
Projektdauer (Monate)	12
PLANNING & CONSTRUCTION	
Gewerbe	5.750 qm
Tiefgaragen	50
Wohnen mit Wasserblick (Reihe 1)	7.200 qm
Wohnen am Wasser (Reihe 2)	5.100 qm
Bezahlbares Wohnen	1.500 qm
Tiefgaragen	60
Projektdauer (Monate)	48
VERMIETBARE FLÄCHE/TIEFGARAGEN	19.550 qm/110

4 Potsdam

Die Stadt an der Havel präsentiert sich als **charmante Alternative zu Berlin**. **Brandenburgs Landeshauptstadt** gewinnt Einwohner, hat kaum Leerstand und begeistert mit **architektonischer sowie landschaftlicher Schönheit**.

Potsdam ist innerhalb der neuen Bundesländer **einer der exponiertesten Wirtschaftsstandorte** und verfügt über eine **diversifizierte und zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur**.

Mit ansässigen Unternehmen wie SAP oder Oracle ist die Landeshauptstadt **einer der zentralen Orte für die digitale Wirtschaft** und wurde jüngst vom Bundeswirtschaftsministerium zum **Digital Hub für Medientechnologie** auserkoren.

Daneben verfügt Potsdam über eine **vielfältige Bildungs- und Forschungslandschaft** mit **über 24.000 Studierenden** und **vielen renommierten Instituten**.

Diese positiven Rahmenbedingungen sorgen für ein **stetiges Wachstum**: Allein seit 2011 ist die **Einwohnerzahl um rund 9 % gewachsen** und liegt aktuell bei fast 172.000. Besonders viele junge Menschen und Akademiker zieht es nach Potsdam, die hier neben den guten Beschäftigungsmöglichkeiten ein **attraktives und urbanes Lebensumfeld** vorfinden.

Aufgrund der **mittelfristig guten Wachstumsprognosen** ist Potsdam ein beliebter Immobilienmarkt für Investoren, die in Zeiten unsicherer Finanzmärkte

„Potsdam – innerhalb der neuen Bundesländer einer der exponiertesten Wirtschaftsstandorte!“





Berlin



Schlosspark Sanssouci

#87763772



Filmstudios Babelsberg



Schloss Sanssouci

und politischer Umbrüche verstärkt nach **wertstabilen Anlagemöglichkeiten mit kontinuierlichen Erträgen** suchen. Dem entsprechend hoch ist die **Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern**, der derzeit ein unzureichendes Angebot gegenübersteht.

Potsdam hat sich mit dem bekannten **Filmstudio Babelsberg, vielen Forschungsinstituten und drei Hochschulen** zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit einer steigenden Kaufkraft entwickelt. Die hohe Lebensqualität und die Nähe zu Berlin sorgen für stetig steigende Einwohnerzahlen, die eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien generieren.

5 Neu Fahrland

Die **Insel Neu Fahrland** ist durch den **Bau des Sacrow-Paretzer-Kanals** entstanden und wird am **südlichen Ufer** durch die **Wasserstraße** stark geprägt.

Neu Fahrland liegt umgeben vom **Fahrländer See, Lehnitzsee und Krampnitzsee, dem Weiße See sowie dem Jungfernsee**. Flächenmäßig zählt Neu Fahrland zu den **kleineren Ortsteilen**. Mit rund 1.560 Einwohnern ergibt sich dabei eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte.

Besiedelt wurde Neu Fahrland im **18. Jahrhundert** zunächst von **Obst- und Gemüsezüchtern**. Zu **Beginn des 20. Jahrhunderts** begannen **Unternehmer und Großbürger**, vornehmlich aus Berlin, **prächtige Wohnsitze** am Lehnitzsee und am Weißen See zu errichten. Das Ortsbild wurde somit durch **herrschaftliche Sommer- und Urlaubsresidenzen mit großzügigen Parkanlagen und Bootsanlegern** geprägt.

Sehenswerte Zeugen dieser Zeit sind heute die **unter Denkmalschutz stehende Villa Adlon, Villa Sigismund und Villa Siemens**. In der Kriegs- und Nachkriegszeit gehen die Bautätigkeiten in Neu Fahrland zurück. Erst nach der deutschen Wiedervereinigung wird der Ort als attraktive Wohnlage wiederentdeckt und bebaut.

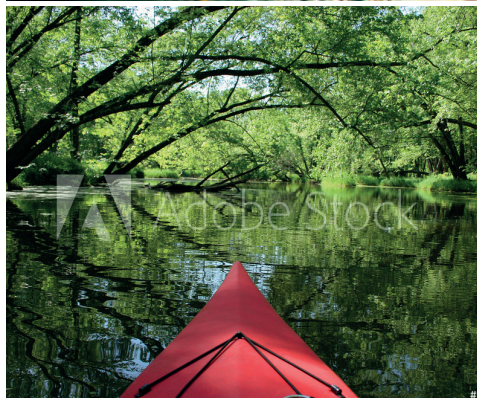
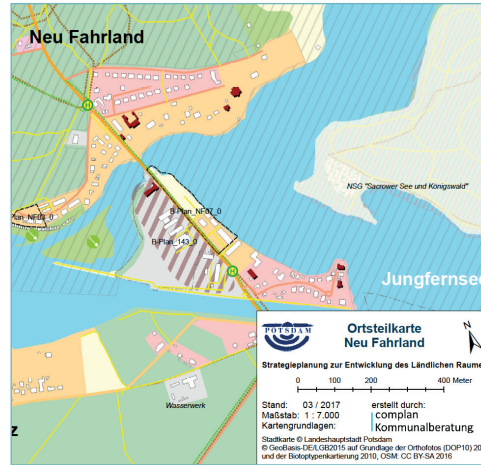
„Neu Fahrland – Ortslage mit besonderer Entwicklungsperspektive.“



Glienitzer Brücke



Bootsanleger auf der Havel



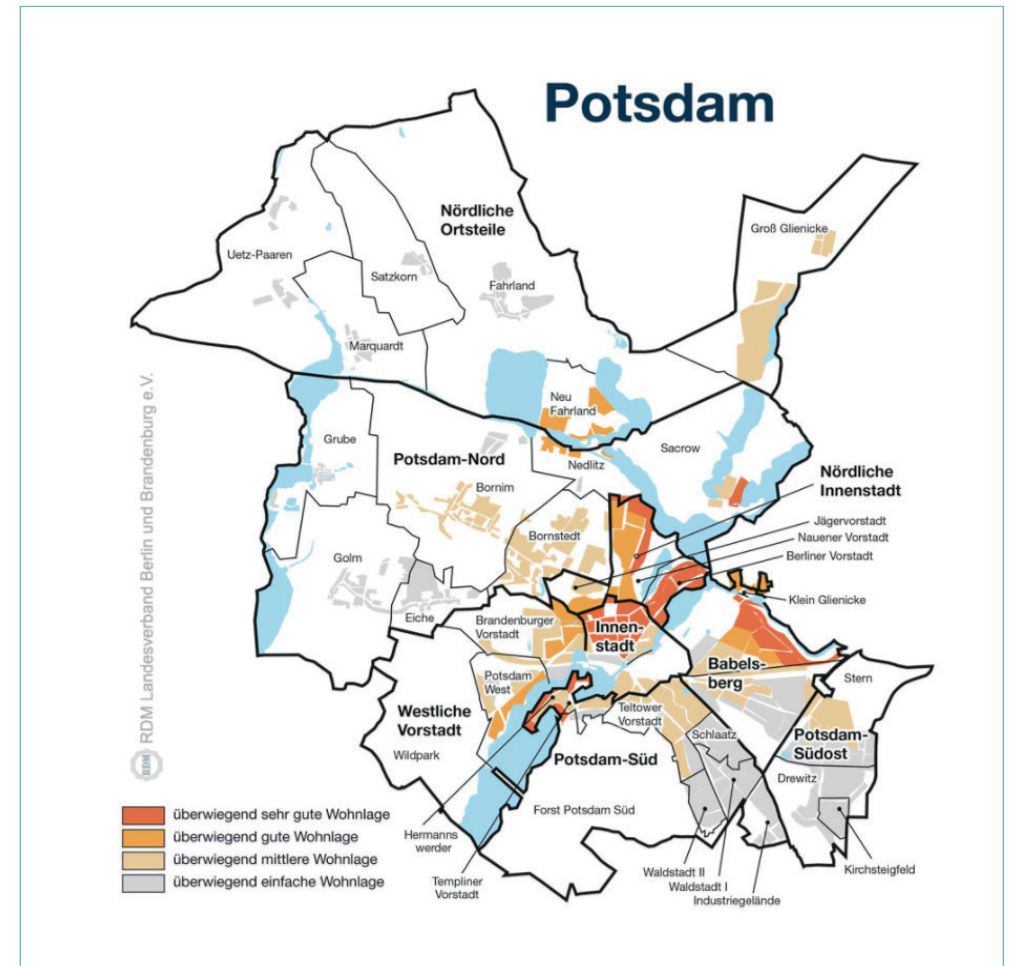
Der Ortsteil Neu Fahrland besteht heute aus **einzelnen Siedlungsbereichen**, welche durch **Wasser und Wälder** sowie durch die **Bundesstraße B2** getrennt sind. Neben der besiedelten Insel bestehen Grundstücke nördlich der Persiusbrücke, entlang der Ringstraße südlich des Kirchberges am Weißen See sowie am Ufer des Krampnitzsees entlang der Straße Am Stinthorn.

6 Macro- / Micro Market

Im Bereich der **Anlageimmobilien** steht in **Potsdam** das **Mehrfamilienhaus** als **Kapitalanlage** im Fokus. Zunehmend weckt Potsdam aber auch bei größeren Investoren Interesse, die nach Anlageimmobilien in der Stadt suchen.

Neu Fahrland als **Ortslage mit besonderer Entwicklungsperspektive** gilt als **gute bis sehr gute Wohnlage**.

„Potsdam wurde jüngst vom Bundeswirtschaftsministerium zum Digital Hub für Medientechnologie auserkoren.“



FLÄCHE UND STRUKTUR

Fläche	3,4 km ²
Einwohner (Hauptwohnsitz 31.12.2015)	1.617
Einwohnerdichte	477 EW/ km ²
Einwohnerentwicklung 2003-15	+ 321 (25 %)
Entfernung zur Innenstadt	Rd. 6 km

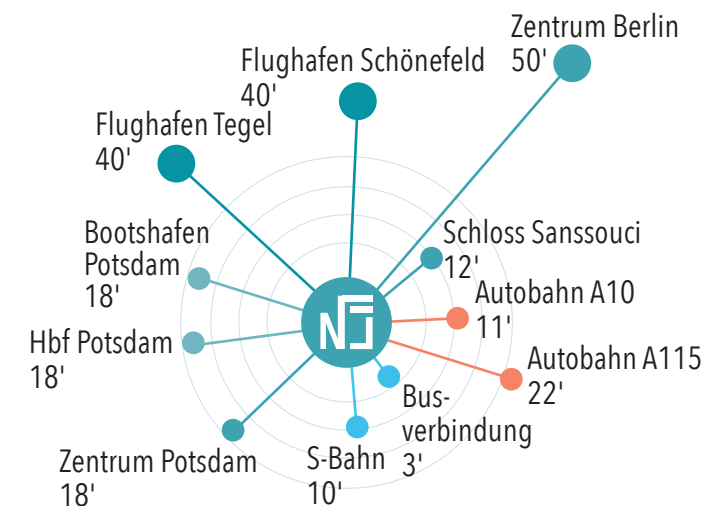
In **Neu Fahrland** besteht die **Bebauungsstruktur vorwiegend** aus **Ein- und Zweifamilienhäusern**. Neben denkmalgeschützten Villen, welche vornehmlich Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurden, sind seit 1991 **fast 50 % der Wohngebäude neu** errichtet worden.

VERKEHR UND MOBILITÄT

PKW-Besatz pro 1.000 EW	535
ÖPNV / SPNV	604, 609, 638, vier Haltestellen, ViP, Havelbus
Radverkehr	gute Anbindung
Straße	B2, L92

In **Neu Fahrland** befinden sich **zwei Brücken**, die die **Verbindung der Potsdamer Innenstadt in Richtung Norden** herstellen. Mitten durch die Ortslage verläuft die **Bundesstraße B2**. Die **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr** ist durch **mehrere Buslinien** gewährleistet. Das **Zentrum der Landeshauptstadt** ist in **ca. 15 Min mit dem Bus** erreichbar. In Richtung Krampnitz und Groß Glienicke gibt es **Geh- und Radwegeverbindungen** ebenso wie **in die Potsdamer Innenstadt**.

ANBINDUNG



„Berlins Peripherie boomt, eine moderate Wohnkostenbelastungsquote, sinkende Leerstände und steigende Mieten: das führt zu einem hohen Kaufpreisfaktor in Berlin und Potsdam.“

ASSUMPTIONS	MENGE	2017	2023	2024	2033 CAGR	
VERMIETUNG		MARKT	FORECAST	FORECAST	FORECAST	
WOHNEN	15.600	12,62	14,29	14,59	17,60	
GEWERBE	3.950	20,00	22,66	23,13	27,89	
PARKEN	110	110,00	124,62	127,24	153,42	
JAHRESKALTMIETE		3.454.800	3.913.887	3.996.126	4.818.560	2,2% 34%
KAUFPREIS	29.126		23.000.000	134.695.342		
NEBEN-/HERRICHTUNG VERVIELFÄLTIGER/ ROHERTRAGSFAKTOR			68.792.778			
		21,1	23,5	33,7	28,0	
RENDITE		4,7%	4,3%	3,0%	3,6%	

SALES EXIT OPTION A)

WOHNEN	15.600	5.500	6.567	6.705	8.085	
GEWERBE	3.950	5.500	6.567	6.705	8.085	
PARKEN	110	45.000	57.315	58.519	70.563	
WOHNEN	15.600	85.800.000	102.449.894	104.602.584	126.130.615	
GEWERBE	3.950	21.725.000	25.940.839	26.485.911	31.936.919	
PARKEN	110	5.280.000	6.304.609	6.437.082	7.761.884	
FORECAST PLANDATEN		112.805.000	134.695.342	137.525.577	165.829.417	2,6% 39%

Seit der Wiedervereinigung ist es **Potsdam** gelungen eine **jährliche Steigerung der Einwohnerzahlen (1-2% jährlich)** bei gleichzeitig **niedriger Leerstandsquote von Wohnungen** zwischen 1,5-1,7% (Deutschland 3%) zu erzielen. Im Mietsegment liegen die Neubaupreise bei durchschnittlich 10,40€/qm; in guten Lagen sind bis zu 12,70€/qm realistisch (Wohnungsmieten sind seit 2000 um 27% gestiegen). Laut Postbank-Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“ soll das hohe Niveau fortgeführt werden. **Bis 2030** soll ein **weiterer Preisanstieg** im Immobiliensektor von **ca. 14%** erreicht werden.

Berlin und Potsdam sind die unbestrittenen Wohn-Favoriten. Weil es dort aber zunehmend enger und teurer wird, zieht es immer mehr Mieter und Käufer in die Speckgürtel dieser Städte. Die **besten Zukunftschancen** haben die **Standorte mit schnellen Verkehrsanbindungen**. Dementsprechend hat das Preisniveau in der ehemaligen Residenzstadt weiter angezogen. Die Angebotspreise für **Eigenheime** haben sich **ggü. 2015 um 3,5 %** auf durchschnittlich 569.363 EUR **erhöht**, während die **Wohnungspreise** um **11,9 %** auf durchschnittlich 3.397 EUR/m² **gestiegen** sind. Dabei wurden im Neubaubereich im Schnitt 4.409 EUR/m² aufgerufen. Die Angebotsmieten liegen im Schnitt bei 9,68 EUR/m².

Mit einer **Leerstandsquote von 1,3 %** herrscht auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt eine angespannte Situation, weshalb die Stadt bereits seit mehreren Jahren verstärkt den Wohnungsbau forciert. Besonders **viel Wohnraum** entsteht derzeit im **Potsdamer Norden**.

7 Demographics

„Potsdam ist eines der größten Wachstumszentren im direkten Ballungsraum Berlins.“

Mit **175.000 Einwohnern** ist **Potsdam** eines der **größten Wachstumszentren** im direkter Ballungsraum Berlins.

Die **brandenburgische Hauptstadt** gewinnt Einwohner, hat **kaum Leerstand** und überzeugt mit **landschaftlicher und architektonischer Schönheit**.

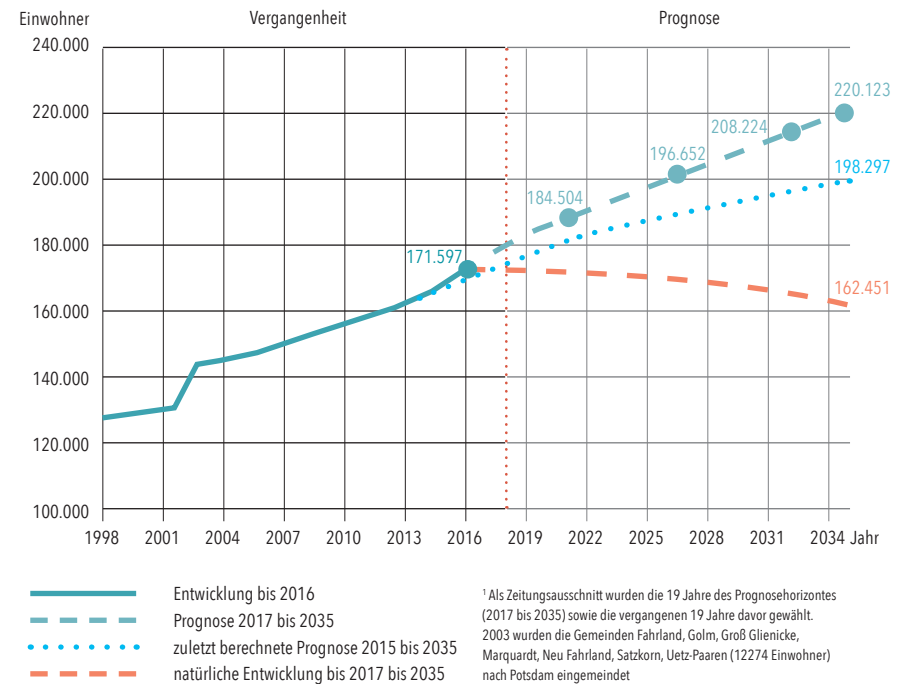
Potsdam profitiert von dem **Zuzug sehr jungen Einwohner** (zwischen 19-24 Jahre). Die Bewohner der Landeshauptstadt werden in 2030 im Durchschnitt 10 Jahre jünger sein als im Umland (Quelle: Bertelsmann Stiftung zum demographischen Wandel in Potsdam).

Gemäß Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam, überwiegen in Potsdam die **1 Personen-Haushalte** (ca. 48.000), gefolgt durch die 2 Personen- (ca. 29.000) und 3 Personen-Haushalte (ca. 10.800), bei einer Arbeitslosenquote von 5,6% und einen Ausländeranteil von etwa 6,47%.

Mit über **25.000 modernen Arbeitsplätzen** in den Bereichen **Biotechnologie, Pharma- und Medizintechnik** gehört Potsdam zu den **führenden Regionen im Bereich Biotechnologie und Life Science**.

Prozentualer Zuwachs i.H.v. 210 % von 2014 bis 2050 gemäß Masterplan Klimaschutz | Klimaschutz-Szenarien bis 2050 der Stadt Potsdam.

Bevölkerungsentwicklung 1998 bis 2016¹ und Prognoseergebnisse 2017 bis 2035



8 Current Developments

„Das Durchschnittsmietniveau stieg seit dem Jahr 2012 um 16,9 Prozent.“

MARKTPREIS-ESTIMATE FÜR NEUBAU-ETW

SUMMARY:

Preisspanne für Eigentumswohnungen (ETW) in Q1/2018: ca. 5.300 - 5.500 €/qm

Annahme für Marktpreis für ETW: Neubau mit normaler Gebäudestruktur, Grundrißgestaltung und Ausstattung unter Berücksichtigung der aktuellen makro- und mikroökonomischen Marktsituation sowie der Lage des Objektes.

Aufschlag bei Wohnungen und Reihenhäusern mit Wasserblick: bis zu 500€/qm.

Aktuelle Marktentwicklung: Nur Potsdam kann mit Süddeutschland mithalten:
Die Regionen mit den höchsten Preissteigerungen liegen – bis auf Potsdam – alle im süddeutschen Raum. 2911 Euro kostete im Durchschnitt ein Quadratmeter Wohneigentum im Jahr 2016.

Mit diesem Wert liegt Potsdam in Ostdeutschland an der Spitze. Das macht sich auch auf dem Mietermarkt bemerkbar: Zuletzt hatte eine Untersuchung des unabhängigen Recherchenetzwerks Correctiv in Zusammenarbeit mit dem Forschungsinstitut Empirica ergeben, dass Potsdam bei den Durchschnittsmieten für neue Wohnungen die teuerste Stadt in Ostdeutschland ist. Demnach lag das durchschnittliche Niveau für inserierte Wohnungen im vergangenen Jahr bei 9,56 Euro pro Quadratmeter – dieses Durchschnittsniveau stieg seit dem Jahr 2012 um 16,9 Prozent, im bundesweiten Vergleich ein überproportionaler Anstieg.

Aus den Potsdamer Neueste Nachrichten vom 24.10.2017

Auf der Insel Neu Fahrland sollen mehrere Bauprojekte starten. Erste Wohnungen werden bereits vermarktet. Darunter auch einige Luxusobjekte.

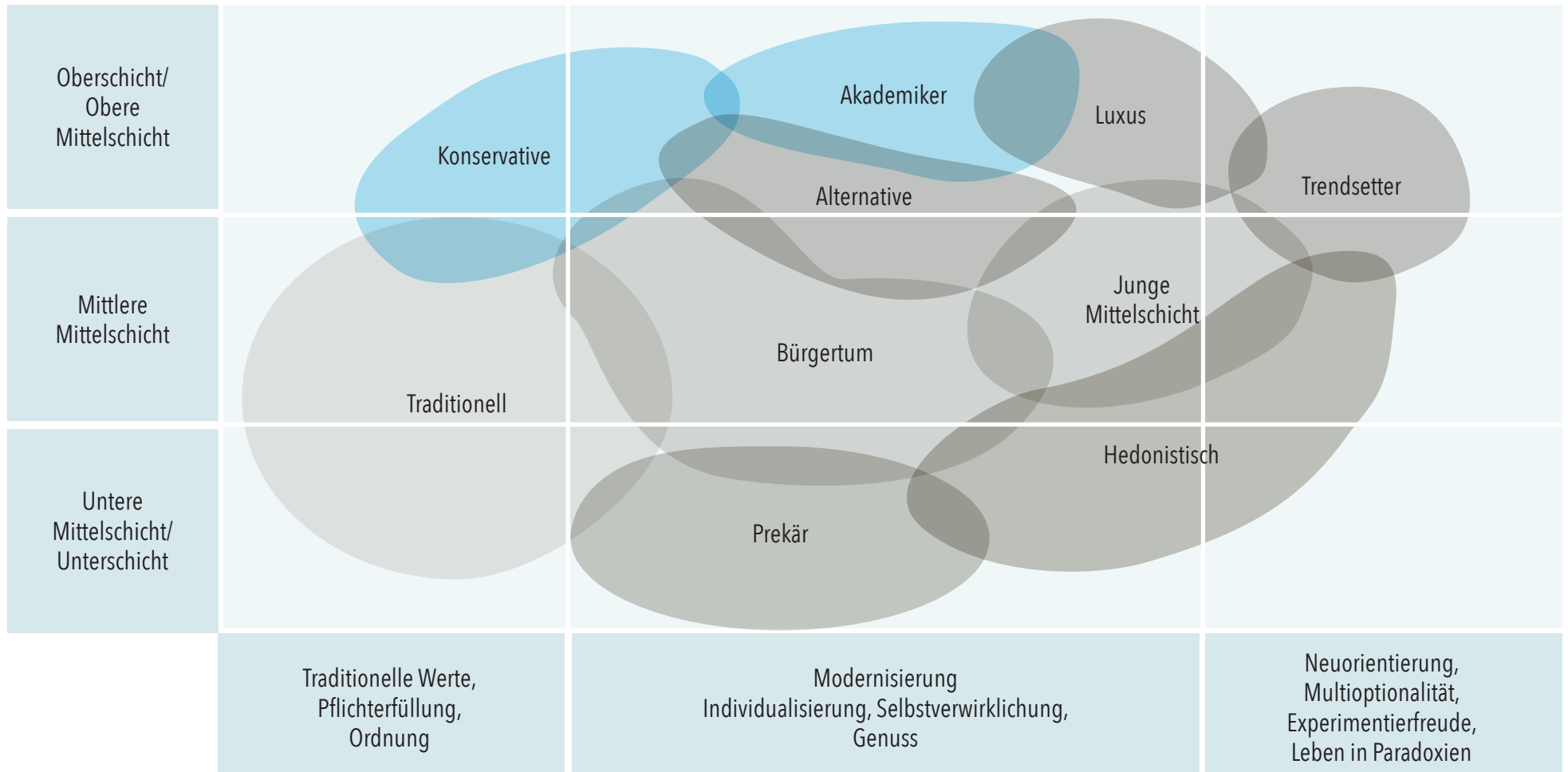
Potsdam/Neu Fahrland - Für die geplanten Wohnungen auf der bisher brach liegenden Insel Neu Fahrland hat die Vermarktung begonnen. Auf ihrer Internetseite bewirbt die Berliner Immobilienvermittlung Escon die ersten 26 Wohnobjekte, die Ende 2019 bezugsfertig sein sollen.

Zwei sanierte, denkmalgeschützte Gebäude werden dabei durch zwei Neubauten ergänzt und bieten Raum für acht Einfamilienhäuser und 22 Wohnungen.

Kostenpunkt für die Eigenheime: Zwischen 517 000 Euro für 86 Quadratmeter bis hin zu einem 231-Quadratmeter-Einfamilienhaus für 1,38 Millionen Euro, es werden also Quadratmeterpreise von rund 6000 Euro aufgerufen. Nach Auskunft der Stadtverwaltung sind die Baugenehmigungen mittlerweile schon erteilt worden. Mehrere Einheiten sind laut Escon bereits verkauft, obwohl sie noch nicht gebaut sind.



9 Target Tenant Analytics



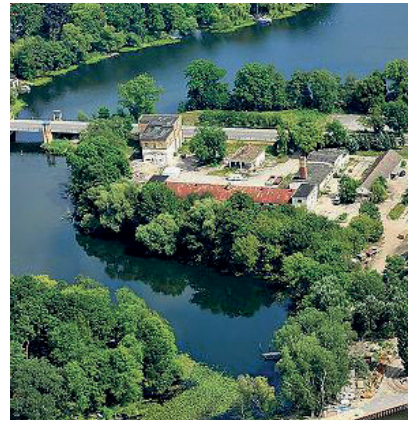
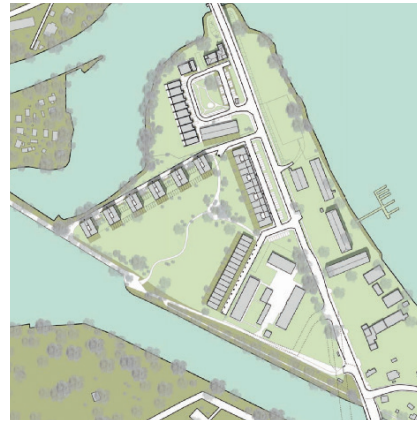
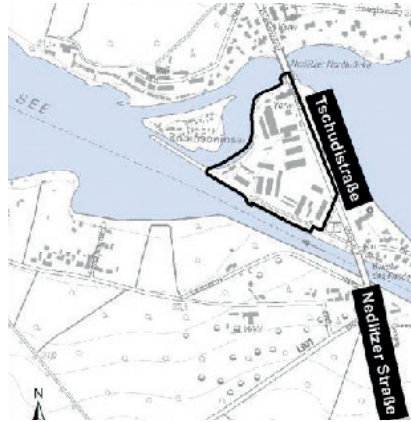
Kann hier nicht noch ein kurzer
erklärender Text rein?
Warum nicht Luxus?



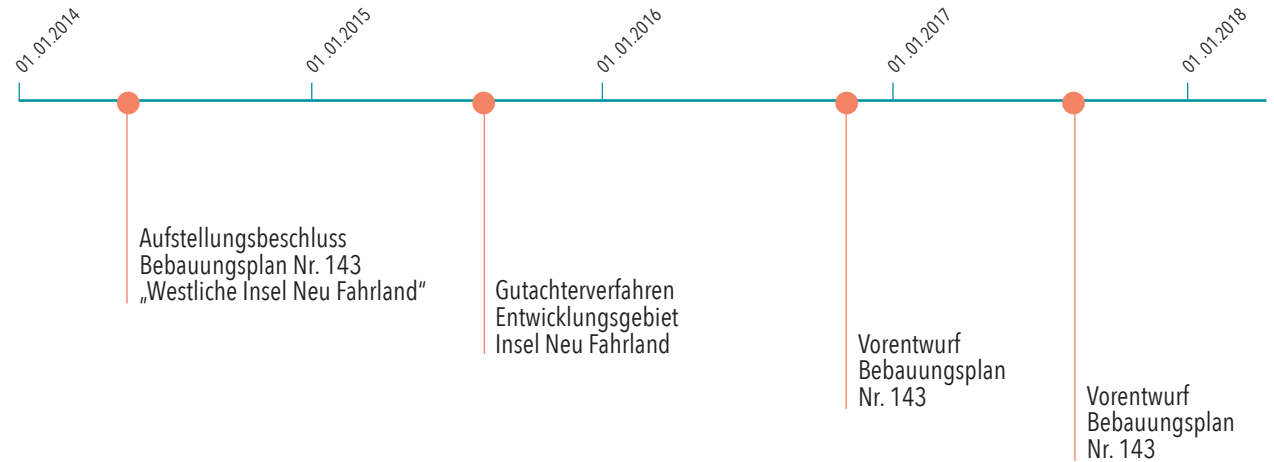
Ut ex eiciur? Ommolum hillam quae inusdam usciati illorpo repelis dem ut
faccust, omnihiliquid quatem ni od qui assum et re, inveles ariatiorem eatem
exerferferum lab iminim que proriaest que volent, ut a delluupt iusciume plaut
est, cupit, incipis quibuscia dolorerciis nihictur?

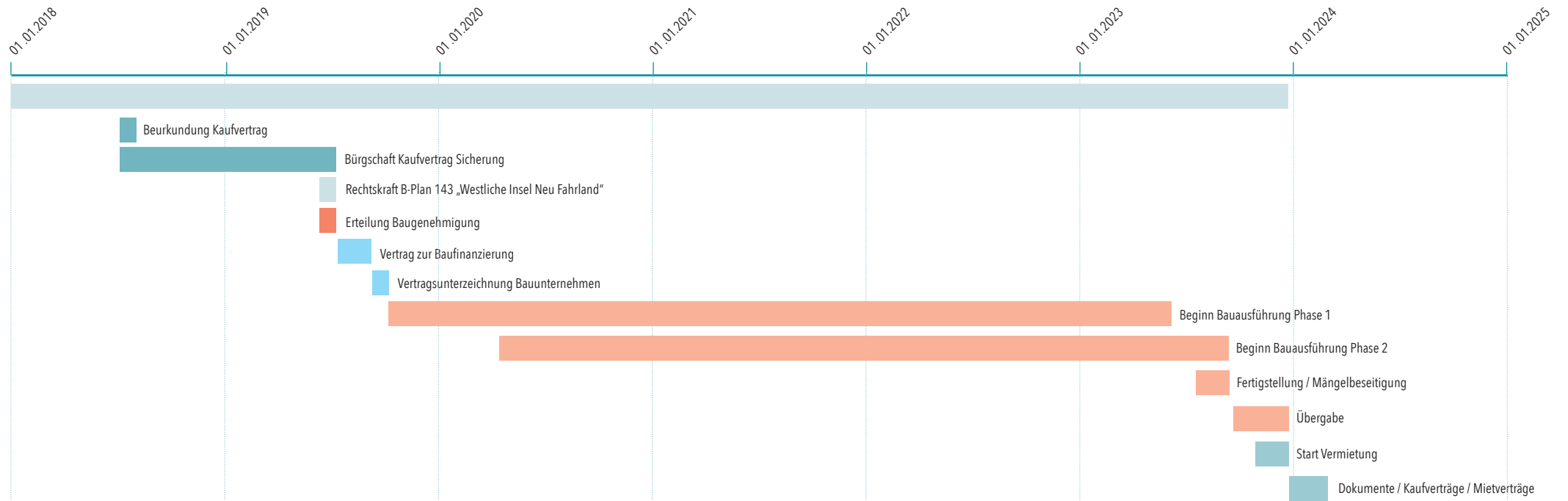
Hil ipsam, offic te laut esere, si andem apienis totaqua tibus. Ribus in nonector
magnate con reped quibus moluptatur andi utatet et, officia temque min plit
officip idigniscim dolesti nctempo rendes minustrum rerecabo.

10 Timeline



MEILENSTEINE	DATUM VON	DATUM BIS
HISTORIE		
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“		07.05.2014
Gutachterverfahren Entwicklungsgebiet Insel Neu Fahrland		10.07.2015
Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 143		08.11.2016
Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 143		13.09.2017
AQUISITION UND DEVELOPMENT		
	01.01.2018	31.12.2023
Beurkundung Kaufvertrag	01.06.2018	30.06.2018
Bürgschaft Kaufvertrag Sicherung	01.06.2018	30.06.2019
Rechtskraft B-Plan 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“	01.06.2019	30.06.2019
Erteilung Baugenehmigung	01.06.2019	30.06.2019
Vertrag zur Baufinanzierung	01.07.2019	31.08.2019
Vertragsunterzeichnung Bauunternehmen	01.09.2019	30.09.2019
Beginn Bauausführung Phase 1	01.10.2019	31.07.2023
Beginn Bauausführung Phase 2	01.03.2020	30.09.2023
Fertigstellung / Mängelbeseitigung	31.07.2023	30.09.2023
Übergabe	01.10.2023	31.12.2023
Start Vermietung	01.11.2023	31.12.2023
Dokumente / Kaufverträge / Mietverträge	01.10.2023	31.03.2024





11

Financial targets

DESCRIPTION

CONCEPT

The current ownership of the asset is in one hand and therefore without any conflicting interests. Pot-NF plans to take over the property through an asset deal and to develop the land plot.

The project was brought to a certain stage already. However, the actual planning status has not been approved by the authorities and a building permit is not granted yet.

The building requirements for the project are regulated in the development plan no. 143 „Western Island New Fahrland“. The installation resolution is dated 07.05.2014. Legal validity of the development plan is expected mid of 2019 and condition precedent to the Sales and Purchase Agreement (“SPA”).

ACQUISITION AND DEVELOPMENT

The land acquisition cost are around €26m for the construction-mature land plot of 29.126sqm (there-of land €23m or €790/sqm and acquisition €3m or €102/sqm).

PLANNING AND CONSTRUCTION

Total escalated planning (€8m), construction cost (€51m) and project contingencies (€4m) are estimated at approx. €63m including underground parking, infrastructure and landscaping.

Demolition of the existing building lies with the current owner and is condition precedent within the SPA.

FINANCING

Total projected investment costs are approx. €96m (less VAT reclaimed €86m) for the acquisition and development of the plot incl. costs for construction financing. Pot-NF together with an Investor will inject approx. €20m equity for project acquisition and development cost to be financed through an equity injection or mezzanine loan.

Pot-NF will obtain development and construction financing for approx. 75% of the project cost (€60m; Peak Exposure €65m) which have already been pre-discussed with German Tier-1 banks.

TIMEFRAME

The project business plan assumes a 5,8-year time period to complete the development in an all rent and then block sales scenario and a 6,5-year time period in an individual sales scenario.

The demolition of the existing building and the necessary permits are expected to be granted for the development plan as well as for the building permit (in accordance to §33 BBauG) mid 2019.

Quartier Potsdam Neu Fahrland will obtain development and construction financing for approx. 75% of the project cost.

Construction contract signing is planned for Sep 2019, Construction is to start in Oct 2017. Actual construction time is projected to be approx. 46 months. We aim to complete the project end of 2023.

EXIT SCENARIO

Pot-NF is investigating two exit scenarios:

Develop, rent out and block sale, focusing on institutional investors (e.g. capital investment): Build project with a potential block sale once letting is completed. Letting expectations are 6,6k €/sqm for the residential space, 6,3k €/sqm for commercial area and 57k €/parking space. Assuming a global sale for 26.5x the rental income, this would result in sales proceeds of €230m and a profit of €46.7m (profit margin of 25%, IRR 81%).

Develop, parcellate and sale individual or via groups of investors: We aim for an average sales price of at least 15,000 €/m². Under this scenario a pre tax profit of approx. €90.3m could be achieved (profit margin of 46%, IRR 83%).

11 Financial targets

NO. DEVELOPMENT STAGE	CURRENT ESCALATED		TOTAL (ESCALATED)
	PRICE	PRICE	
INVESTMENT METRICS	EUR/qm	EUR/qm	Total incl. VAT
1 Guarantee	17	17	500.000
2 Purchase Price	773	773	22.500.000
3 PURCHASE PRICE	PER SITE AREA:	790	23.000.000
4 Real estate transfer tax	51	51	1.495.000
5 Agent fee	38	38	1.094.800
6 Notary and registration	13	13	388.700
7 ACQUISITION COSTS	PER SITE AREA:	102	2.978.500
8 Planning costs		247	7.204.562
9 Development Management		42	1.218.002
10 PROFESSIONAL FEES	PER CONST. COST:	16,6%	8.422.564
12 Wohnen	2.300	2.422	37.784.839
13 Gewerbe	2.300	2.452	9.685.876
14 Tiefgaragen (110)	750	800	1.759.130
15 Construction Contingency	3%	642	1.476.895
16 CONSTRUCTION COST	PER GFA:	2.331	50.706.741
17 Grundsteuern	0	0	40.776
18 Beratungs- und Prüfungskosten	17	17	499.800
19 LAND & HOLDING COSTS	PER SITE AREA:	19	540.576
20 Interest Expense		157	3.417.192
21 Finance Charges (inc. Fees)		98	2.134.539
22 BANK AND OTHER FINANCE COSTS	PER GFA:	255	5.551.732
23 PROJECT CONTINGENCIES	PER GFA:	186	4.053.791
24 TOTAL (BEFORE VAT RECLAIMED)	PER GFA:	4.379	95.253.904
25 Less VAT reclaimed			-3.461.126
26 TOTAL INVESTMENT (AFTER VAT RECLAIMED)	PER GFA:	4.220	91.792.778

NO. DEVELOPMENT STAGE	CURRENT ESCALATED		TOTAL (ESCALATED)
	PRICE	PRICE	
INVESTMENT METRICS	EUR/qm	EUR/qm	Total incl. VAT
Exit Option 1			
27 Wohnen	5.500	6.567	102.449.894
28 Gewerbe	5.300	6.567	25.940.839
29 Tiefgaragen (110)	45.000	57.315	6.304.609
30 Selling Cost	-9	-17	-480.862
31 SALES PROCEEDS	PER GFA:	6.171	134.214.479
32 VAT paid on all Revenue			0
33 TOTAL PROCEEDS (AFTER VAT PAID)	PER GFA:	6.171	134.214.479
34 NET DEVELOPMENT PROFIT	PER GFA:	1.950	42.421.702
35 Development Margin (Profit/Risk Margin)			46,0%
36 Project Internal Rate of Return (IRR)			14,9%
37 Equity IRR			22,5%
38 Site Area			29.126
39 GFA (ex. Stellplätze)			19.550
40 GFA (inkl. Stellplätze)			21.750

NO. PERFORMANCE INDICATORS	NOTES*	VALUE
1 Net Development Profit	1	42.421.702
2 Development Margin (Profit/Risk Margin)	3	46,0%
3 Project Internal Rate of Return (IRR)	7	14,9%
4 Equity IRR		22,5%
5 Equity Contribution		25.897.255
6 Peak Debt Exposure		65.759.135
7 Weighted Average Cost of Capital (WACC)	9	1,6%
8 Breakeven Date for Cumulative Cash Flow	10	45.337
9 Project duration (years)		5,8

* Notes:

1. Development Profit: is total revenue less total cost including interest paid and received
3. Development Margin: is profit divided by total costs (inc selling costs)
7. Internal Rate of Return: is the discount rate where the NPV above equals Zero
9. The Weighted Average Cost of Capital (WACC) is the rate that a company is expected to pay to finance its assets
10. Breakeven date for Cumulative Cash Flow: is the last date when total debt and equity is repaid (ie when profit is realised)

NO. RETURNS ON FUNDS INVESTED	NOTES*	EQUITY SHARE	CONSTRUCTION LOAN
1 Funds Invested (Cash Outlay)	1	25.897.255	60.426.929
2 % of Total Funds Invested		30,00%	70,00%
3 Peak Exposure	2	25.897.255	65.759.135
4 Date of Peak Exposure		Jul-19	Nov-23
5 Month of Peak Exposure		Month 18	Month 70
6 Weighted Average Interest Rate		N.A.	2,30%
7 Interest Charged		-	3.417.192
8 Line Fees Charged		-	1.459.053
9 Application Fees Charged		-	675.486
10 Total Profit to Funders	3	42.421.702	5.551.732
11 Margin on Funds Invested	4	163,81%	9,19%
12 Payback Date	5	Mär-24	Jan-24
13 Month of Payback		Month 74	Month 72
14 IRR on Funds Invested	6	22,50%	3,85%
15 Equity to Debt Ratio	7	0,00%	42,86%
16 Loan to Value Ratio	8	19,23%	48,82%
17 Loan Ratio	9	28,21%	76,43%

* Notes:

- 1 The total amount of funding injected into the project cash flow.
- 2 The maximum cash flow exposure of that equity/debt facility including capitalised interest.
- 3 The total repayments less funds invested, including profit share paid or received.
- 4 Margin is net profit divided by total funds invested (cash outlay).
- 5 Payback date for the equity/debt facility is the last date when total equity/debt is repaid.
- 6 IRR on Funds Invested is the IRR of the equity cash flow including the return of equity and realisation of project profits.
- 7 Equity to Debt Ratio is the amount of equity contributed into the project as a percentage of debt funding.
- 8 Loan to Value ratio is the Peak Equity/Debt Exposure divided by Total Sales Revenue.
- 9 Loan Ratio is the total funds invested by the lender (cash outlay) divided by the nominated ratio calculation method. It includes capitalised interest and fees.

Equity of Project & Finance Costs (incl. Interest/Fees; net of VAT)

Const of Project & Finance Costs (incl. Interest/Fees; net of VAT)

12 Arguments for Users

„Quartier Potsdam Neu Fahrland -
eine landschaftliche Perle des Havellandes.“

1 PROJEKT MIT LANGER ENTWICKLUNGSHISTORIE

- Planungen zur Entwicklung der Insel laufen bei der Gemeindevertretung Neu Fahrland seit 2002, seitdem wurden bereits alle wichtigen Behörden sowie Träger öffentlichen Belange vorinformiert.
- Die Zusammenarbeit des Eigentümers mit dem Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam mündet 2015 in einem gemeinsamen Gutachterverfahren zur Entwicklung eines umsetzungsreifen städtebaulichen Konzepts für das Planungsgebiet.
- Das Siegerkonzept des Gutachters-/Architekturbüros SMAQ aus Berlin wurde durch Entscheidungsträger wichtiger Behörden, welche dem Entscheidungsgremium beisaßen, für umsetzbar befunden.

2 STARKE ENTWICKLUNG & BEREITS LAUFENDE PROJEKTE

- Die steigenden Einwohnerzahlen und Haushaltseinkommen der Region, ein hoher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen im Einzugsgebiet, steigende Mieten sowie die exponierte und einmalige Wasserlage im „Fünf-Seen-Ortsteil“ schaffen optimale Bedingungen für Kapitalanlagen mit weiterem Steigerungspotential.
- Erste Bauträgerprojekte auf der Insel wurden mit ca. 5.200€/qm im Schnitt erfolgreich gestartet und stehen kurz vor Vertriebsende. 3 weitere Projekte auf der Festlandseite fokussieren auf den Eigentumsbereich. Die Nachfrage nach Mietangeboten auf der Insel und Umgebung wurde nicht gedeckt, der Bedarf steigt dementsprechend weiter.

3 LEBEN MIT VIEL GRÜN, FREIRÄUMEN UND LANDSCHAFT

- Idyllische Ortslage mit besonderer Entwicklungsperspektive
- Gute Verkehrsanbindung
- Nähe zu Berlin - mit Auto ca. 50min bis Berlin Zentrum

13 Arguments for Investors

„Quartier Potsdam Neu Fahrland – eine wertstabile Kapitalanlage im Gürtel von Berlin.“

1 GRUNDSATZ DER WERTVERLAUFSTABILITÄT

- Gute Lage, hohe Drittverwendungsfähigkeit und gegebene Teilbarkeit

4 ADÄQUATES TILGUNGS-PROFIL

- Substanzielle Rückführung des Fremdkapitals bereits während der ersten Nutzungsperiode, um Finanzierungsräume für notwendige Instandhaltungen zu schaffen.

2 GRUNDSATZ DER RISIKODIVERSIFIKATION

- Multi-Mieter-Büro-, Retail- und Wohnimmobilie mit Core-Charakter („Keine Single-Tenant B-Lage“)

5 PROJEKT MIT HOHER FLEXIBILITÄT

- Vordefinierte Gesamtflächen für Wohnen und Gewerbe können zum größten Teil nach eigenen Konzepten aufgeteilt werden (Ausstattungsstandart, Wohnungsschlüssel, Gewerbegrößen etc.), dadurch können eigene betriebsinterne Vorgaben erfüllt werden.

3 RENDITEERWARTUNG

- Angemessene Zielrendite bei geringer Verschuldung der Projektgesellschaft und unter Berücksichtigung volatiler Erwartungen an die Wertentwicklung, um dem höheren Sicherheitsbedürfnis von Corporate-Investoren nachzukommen.

14 Team

Dr. Karsten Heilemann

Mobile: +49 173 5764568
kheilemann@potsdam-neufahrland.de
Geschäftsführer

Qualifikation

Diplomlehrer;
Master of Business
Administration;

Erfahrungen

Dr. Karsten Heilemann arbeitet seit 2015 als Geschäftsführer einer Unternehmensberatung mit Schwerpunkt Projektmanagement und Restrukturierung. Davor war er mehr als 12 Jahren bei KPMG in Deutschland und Russland als Berater tätig. Dr. Karsten Heilemann profitiert von seiner praktischen Linienerfahrung: Vor KPMG arbeitete er in internationalen Konzernunternehmen (Philipp Holzmann Gruppe) und als CFO eines mittelständischen Bauzulieferers.

Martin Ziebold

Mobile: +49 179 7825579
mziebold@potsdam-neufahrland.de
Prokurist

Qualifikation

Senior Berater, Spezialberater
für Bauträgermaßnahmen

Erfahrungen

Seit 2012 als Spezialist für die Finanzierung von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Immobilienprojekten im Auftrag der Ziegert Bank- und Finanzierungsconsulting. Durch einen breit aufgestellten Netzwerk, bietet Herr Ziebold seinen Kunden und Partnern alle am Markt verfügbare Finanzierungsprodukte an um Ihre Projekte optimal zu unterstützen.

Wasilios Stavrinakis

Mobile: +49 157 8507 7967
wstavrinakis@potsdam-neufahrland.de
Prokurist

Qualifikation

Dipl.-Ing. Architect,
DEKRA certified expert

Erfahrungen

Herr Dipl.-Ing. Architect Wasilios Stavrinakis studiert an der Technischen Universität Braunschweig bei Prof. Meinhard von Gerkan im Bereich Flughafenbau. Auf seinem Weg zum professionellen Projektentwickler / Manager entwickelte er Senioreneinrichtungen für die AURUM GmbH, bevor er als Leiter Projektentwicklung / Projektmanagement bei einem IDUNA Signal-Projektentwickler (City 7 B) in Berlin angestellt wurde und verantwortlich zeichnete für 400 Mio. € (Wohn- und Gewerbebau). Als freiberuflicher Projektentwickler / Projektleiter hat er alte Industriegebiete für SIEMENS und THYSSEN KRUPP belebt. Er begleitete mehrere große Projektentwicklungen für Wohn-, Gewerbe- und Senioreneinrichtungen im Raum Berlin / Potsdam.

15 Disclaimer

This investor presentation ("Presentation") has been prepared by Quartier Potsdam Neu Fahrland GmbH (the "Company") solely for informational purposes. This Presentation does not constitute an offer to sell or a solicitation to buy shares or securities in or assets of the Company or any related or associated company. Any such offer or solicitation will be made only by means of a confidential offering document and in accordance with the terms of all applicable securities and other laws.

This Presentation has been prepared solely for use by prospective qualified investors in evaluating the Company and its real estate assets. The information in this Presentation is furnished on a confidential basis exclusively for use and retention by such qualified investors. Each person who has received a copy of this Presentation is deemed to have agreed (i) not to reproduce, distribute or make available this Presentation, in whole or in part, to any other person (other than such person's investment, legal, tax, accounting and other adviser assisting in such person's evaluation of the Company, provided that such advisers are first advised of the confidential nature of the information contained in this Presentation) without Company's prior, written consent, (ii) if such person has not made an investment in the Company, to return this Presentation to Company promptly upon request and (iii) not to disclose any information contained in this Presentation except to the extent that such information was (a) previously known by such person through a source not bound by any obligation to keep confidential such information, (b) in the public domain through no fault of such person or (c) later lawfully obtained by such person from sources not bound by any obligation to keep such information confidential.

Certain information in this Presentation constitutes "forward-looking statements", which can be identified by the use of forward-looking terminology such as "may", "will", "should", "expect", "anticipate", "project", "estimate", "intend", "continue" or "believe" or the negatives thereof or other variations thereon or comparable terminology. Due to various risks and uncertainties, actual events or results or the actual performance of the Company may differ materially and adversely from those reflected or contemplated in the forward- looking statements.

Prospective investors should not construe the contents of this Presentation as investment, tax or legal advice. This Presentation, as well as the nature of an investment in the Company, should be reviewed by each prospective investor and such investor's investment, tax and legal advisers. Company makes no representation or warranty as to the accuracy or completeness of the information in this Presentation and shall not have any liability for any representations (expressed or implied) regarding information contained in, or for any omissions from, this Presentation or any other written or oral communications transmitted to any person.

The information in this Presentation does not purport to comprise a full description of the property of the Company for any kind of investment or to include all information that could be of interest to potential investors. Company, its managing directors, insurers, officers and employees do not accept any liability in this respect. Layouts, plans, views and features are based on information and data that may vary in the different planning stages. Visualizations are artistic illustrations that do not reflect the actual future setting.

The delivery of this Presentation does not imply that the information herein is correct as of any time subsequent to the date hereof. Company is under no obligation to grant any person access to any further information, to update the information presented in this Presentation or to correct information that proves to be incorrect.

All values specified in this document are approximate dimensions and numbers.

16 Quellen- verzeichnis

BILDNACHWEIS UND QUELLENVERZEICHNIS

Titel
<https://www.german-architects.com/de/smaq-berlin/project/island-neu-fahrland>

Seite 2
Adobe Stock, [Fotograf XX](#), [Motivbeschreibung](#)

Seite 3
Adobe Stock, [Fotograf XX](#), [Motivbeschreibung](#)

Seite 4
<https://www.german-architects.com/de/smaq-berlin/project/island-neu-fahrland>

Seite 5
<https://www.german-architects.com/de/smaq-berlin/project/island-neu-fahrland>

Seite 6
Marktanalyse RDM-Preisspiegel

Seite 7
Ortsteilprofil Neu Fahrland mit Karte

Seite 8
<https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

Seite 9
Bild oben: Städtebauliches Gutachterverfahren Potsdam Neu Fahrland
Bild unten: <https://www.competitionline.com/de/beitraege/108335>
<https://www.german-architects.com/de/smaq-berlin/project/island-neu-fahrland>

Seite 10
Adobe Stock, [Fotograf XX](#), [Motivbeschreibung](#)

Seite 11
Bild oben links: Adobe Stock, [Fotograf XX](#), [Motivbeschreibung](#)
Bild oben rechts: Adobe Stock, [Fotograf XX](#), [Motivbeschreibung](#)
Bild Mitte: Adobe Stock, [Fotograf XX](#), [Motivbeschreibung](#)
Bild unten links: Adobe Stock, [Fotograf XX](#), [Motivbeschreibung](#)
Bild unten rechts: Adobe Stock, [Fotograf XX](#), [Motivbeschreibung](#)

Seite 12
Bild oben: [Screenshot Kernstadtgebiet Neu Fahrland](#)
Bild unten: Adobe Stock, [Fotograf XX](#), [Motivbeschreibung](#)

Seite 13
Adobe Stock, [Fotograf XX](#), [Motivbeschreibung](#)

Seite 14
Marktanalyse RDM-Preisspiegel
Tabellen: Ortsteilprofil Neu Fahrland mit Karte

Seite 17
Grafik Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

Seite 18
<http://www.pnn.de/potsdam/1228232/>

Seite 19
???

Seite 20
???



Quartier Potsdam Neu Fahrland GmbH · c/o Trockland Management GmbH · Hauptstraße 27 · 10827 Berlin
Telefon: +49 30 XXXXXXXX · Telefax: +49 30 XXXXXXXX · E-Mail: quartier@potsdam-neufahrland.de · www.Quartier-Potsdam-NF.de