



EXPORO



Immobilieninvestment
(Stand 26.07.2017)

5,5%
Zinsen pro Jahr

ca. 17 Monate
Laufzeit

WESTSTRASSE

Chemnitz - Kaßberg



DAS IMMOBILIENINVESTMENT “WESTSTRASSE“ IN CHEMNITZ - KASSEBERG

ANSCHRIFT

Weststraße 53, 09112 Chemnitz

OBJEKTbeschreibung

- Sanierung und Modernisierung eines 4-geschossigen Denkmalgebäudes aus dem Jahr 1905.
- Durch den Umbau zu modernen und individuellen Wohnungen entstehen insgesamt 18 Wohneinheiten zzgl. 3 Außenstellplätzen und 3 Garagenstellplätzen.
- Auf einer Grundstücksfläche von ca. 720 m² entsteht neuer Wohnraum mit einer Gesamtfläche von ca. 1.447 m².
- Zusätzlich werden ein Personenaufzug und 16 Balkone angebracht.

LAGEBeschreibung

- Zentral in Chemnitz im beliebten Stadtteil Kaßberg, der zu den größten Gründerzeit- und Jugendstilvierteln Deutschlands zählt..
- Gute Anbindung an die Autobahnen A73 und A4.
- Chemnitz ist viertgrößte Stadt der neuen Bundesländer und weist seit 2011 wieder ein stetiges Einwohnerwachstum auf.
- Ca. 15 Minuten Fußweg bis zum Bahnhof Chemnitz Mitte.

RAHMENDATEN ZUM INVESTMENTANGEBOT

Die Investoren stellen der German Real Estate Invest erste GmbH mit Sitz in Bayreuth ein Nachrangdarlehen zur Verfügung, welches für das beschriebene Immobilienprojekt eingesetzt wird. Die Investoren werden durch die Erlöse aus dem Immobilienprojekt “Weststraße” zurückgezahlt.

Für das Nachrangdarlehen erhalten die Investoren folgende Konditionen:

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,5% p.a.

Laufzeit bis
(ca. 17 Monate)

31.12.2018

Mindestnachrang-
darlehen

500€

HIGHLIGHTS

- Projektentwickler ist als bester Anbieter für Immobilien Investments ausgezeichnet (Sachwert Magazin, Ausgabe 51/2017).*
- 15 der 18 Wohneinheiten müssen verkauft sein, bevor die Nachrangdarlehen an die Nachrangdarlehensnehmerin ausbezahlt werden.*
- Die Baugenehmigung liegt bereits vor und Generalunternehmervertrag ist geschlossen.*
- Der TÜV SÜD führt baubegleitendes Qualitätscontrolling durch.*
- Selbstschuldnerische, notariell beglaubigte Bürgschaft des alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführers der Nachrangdarlehensnehmerin, Herrn Matthias Schmidt, über die Gesamtsumme des Investmentkapitals der Exporo-Anleger zzgl. Zinsen und Kosten.*



* Das Investmentangebot ist trotz Einsatz der Highlights mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).



DAS IMMOBILIENINVESTMENT “WESTSTRASSE”

Das Investmentangebot richtet sich an Kapitalanleger, die kurzfristig in den deutschen Immobilienmarkt investieren und an dem Erfolg eines nachfragegerechten Immobilienprojekts partizipieren möchten.

- Die Investition in das Immobilienprojekt “Weststraße” erfolgt in Form eines Nachrangdarlehens an die German Real Estate Invest erste GmbH mit Sitz in Bayreuth.
- Die Investoren profitieren von einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 5,5 % pro Jahr sowie einer kurzen Laufzeit von ca. 17 Monaten. Ziel des Projektes ist die Sanierung und Modernisierung der Denkmalimmobilie zu 18 Wohneinheiten in

Chemnitz-Kaßberg. Die Rückzahlung inklusive der Verzinsung erfolgt zum 31.12.2018.

- Die Verzinsung beginnt mit dem Tag des Eingangs des Investmentbetrags.
- Das Nachrangdarlehen ist zweckgebunden für die Sanierung und Modernisierung des Projektes “Weststraße” in Chemnitz-Kaßberg.
- Um die Finanzierungsstruktur im Rahmen der Realisierung des Immobilienprojektes “Weststraße” zu optimieren, soll ein Teil der Finanzierung über Nachrangdarlehen abgedeckt werden.

DIE STRUKTUR DER NACHRANGDARLEHEN

Bevor den Anlegern ein Investment vorgestellt wird, trifft Exporo anhand von festgelegten formalen Kriterien eine Auswahl, sodass nur ca. 3 – 5% der angefragten Projekte als Investment angeboten werden. Der Einsatz folgender Nachrang Sicherheiten ist vorgesehen:

- Der gesamte Zahlungsverkehr zwischen Anlegern und Nachrangdarlehensnehmerin (German Real Estate Invest erste GmbH) erfolgt über einen Zahlungsdienstleister und wird von der Treuhänderin koordiniert. Die Gelder werden erst an die Nachrangdarlehensnehmerin ausbezahlt, wenn die Treuhänderin die Auszahlungsbedingungen geprüft hat (u.a. Erklärung zu Auszahlungsmodalitäten der Gesellschafter der Nachrangdarlehensnehmerin und selbstschuldnerische Bürgschaft des Geschäftsführers der Nachrangdarlehensnehmerin liegen vor).*
- Die Nachrangdarlehen sind zweckgebunden für das Projekt "Weststraße" und dürfen nicht für andere Zwecke eingesetzt werden.

Dazu werden die Nachrangdarlehen nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen vom Zahlungsdienstleister an die Nachrangdarlehensnehmerin überwiesen.*

- Es liegt vom alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer der Nachrangdarlehensnehmerin, Herrn Matthias Schmidt, eine selbstschuldnerische, notariell beglaubigte Bürgschaft über die Gesamtsumme des Investmentkapitals der Exporo-Anleger zzgl. Zinsen und Kosten vor.*
- Der Gesellschafter hat sich entsprechend der Erklärung zu den Auszahlungsmodalitäten dazu verpflichtet, keine Gewinne oder Liquidität zu entnehmen, bevor das Investmentkapital der Exporo-Anleger zurückbezahlt wurde. Hierzu liegt dem Treuhänder eine Erklärung zur Auszahlungssperre vor. Einzige Ausnahme von dieser Sperre ist eine monatliche Auszahlung in Höhe von je maximal 7.500 Euro für Projektsteuerungskosten.*

*Das Investmentangebot ist trotz Einsatz der Nachrang Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (ViB).

DIE FOLGENDE GRAFIK SOLL IHNEN DEN ZAHLUNGSFLUSS SOWIE DEN EINSATZ DER NACHRANGSICHERHEITEN NOCH EINMAL VERDEUTLICHEN:



* Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).



CHEMNITZ: KLEINE GROSSSTADT AM ERZGEBIRGE

Am Nordrand des Erzgebirges befindet sich die Großstadt Chemnitz, die die drittgrößte Stadt im Freistaat Sachsen nach ihren Nachbarstädten Leipzig und Dresden ist. Gleichzeitig bildet sie einen Teil der Metropolregion Mitteldeutschland und ist aufgrund ihrer renommierten Technischen Universität – an der etwa 11.000 Studenten eingeschrieben sind – ein bedeutender Hochschulstandort in Deutschland. Des Weiteren wird sie von einer langjährigen Industrietradition und zahlreichen Verwaltungseinrichtungen geprägt. Zu den bekanntesten Arbeitgebern Chemnitz zählen Volkswagen-Motorenwerk, IBM, Continental AG und Union Werkzeugmaschinen GmbH.

Die Einwohnerzahl von Chemnitz beläuft sich auf circa 249.000 Personen. Dies ist den positiven Wanderungsbewegungen zu verdanken, die seit 2010 zu beobachten sind. Nach der Wende verzeichnete die Stadt wie andere Regionen Ostdeutschlands rückläufige Bevölkerungszahlen. Davon hat sie sich jedoch inzwischen erholt. Kurzfristig ist mit einem weiteren Wachstum der Bevölkerung auf einem moderaten Niveau auszugehen, was sich in einem positiven Wanderungssaldo begründet. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der

Wohnungsnachfrage wieder. In allen Segmenten ist diese als belebt zu bewerten, obgleich es einen hohen Leerstand von rund 9 % gibt. Zumeist handelt es sich dabei um Wohnungen im mangelhaften Zustand oder in extrem unattraktiven Lagen.

Auf den ersten Blick steigen die Wohnkosten in Chemnitz auf einem niedrigeren Niveau an als in anderen Großstädten. Eine detaillierte Betrachtung offenbart jedoch, dass dies nur auf Wohnungen in schlechten bis mittelmäßigen Lagen zutrifft. In bevorzugten Stadtteilen wie Kaßberg und in Spitzenlagen ziehen die Wohnpreise deutlich an. Es werden Mieten von bis zu 7,50 €/m² bzw. Kaufpreise von bis 2.700 €/m erreicht. Arbeitsplatzbedingte Zuzüge lassen die Prognose zu, dass weiterhin die Wohnpreise für gute und sehr gute Lagen eine leicht positive Entwicklung nehmen werden.

Einen besonderen Reiz erhält Chemnitz nicht nur durch die Nähe zu Leipzig und Dresden, sondern auch durch die Lage am malerischen Erzgebirge. Zum Naherholungsgebiet mit seinen urigen Dörfern, pittoresken Weihnachtsmärkten, weitläufigen Wanderwegen und Skipisten sind es mit dem Pkw weniger als 30 Minuten.

CHEMNITZ KASSBERG: ELEGANTER STADTTTEIL IM WESTEN DER CHEMNITZER INNENSTADT

Im Westen des Chemnitzer Stadtzentrums befindet sich Kaßberg. Es ist mit knapp 18.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil der Großstadt. Dies begründet sich in seiner langen Historie und seiner immensen Attraktivität. Diese offenbart sich bereits im Stadtbild: Kaßberg ist geprägt von pittoresken Wohnimmobilien. Kaum woanders in Deutschland ist die Dichte an Gründerzeit- und Jugendstilbauten so hoch wie dort. Ein weiterer Pull-Faktor ist die Nähe zum Fluss Chemnitz, der



© AltSylt, Wikipedia Commons

und der malerische Kuchwaldpark.

Hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur begeistert Kaßberg durch ein exzellentes Busnetz. Insgesamt fünf Buslinien steuern den Stadtteil an und verbinden ihn mit anderen Stadtteilen, umliegenden Gemeinden sowie dem Chemnitzer Zentrum. Zusätzlich tangiert die Stadtbahn der Linie 1 den Stadtteil in seinem Süden. Dank der B95 und der B173 gibt es zudem einen Anschluss an bedeutende

Verkehrsstraßen für den Individualverkehr. Mit dem Auto lassen sich so rasch die A4 und die A72 erreichen, sodass die Autofahrt nach Dresden und Leipzig nur rund 1 Stunde dauert.

Das Immobilienprojekt in der Weststraße 53 befindet

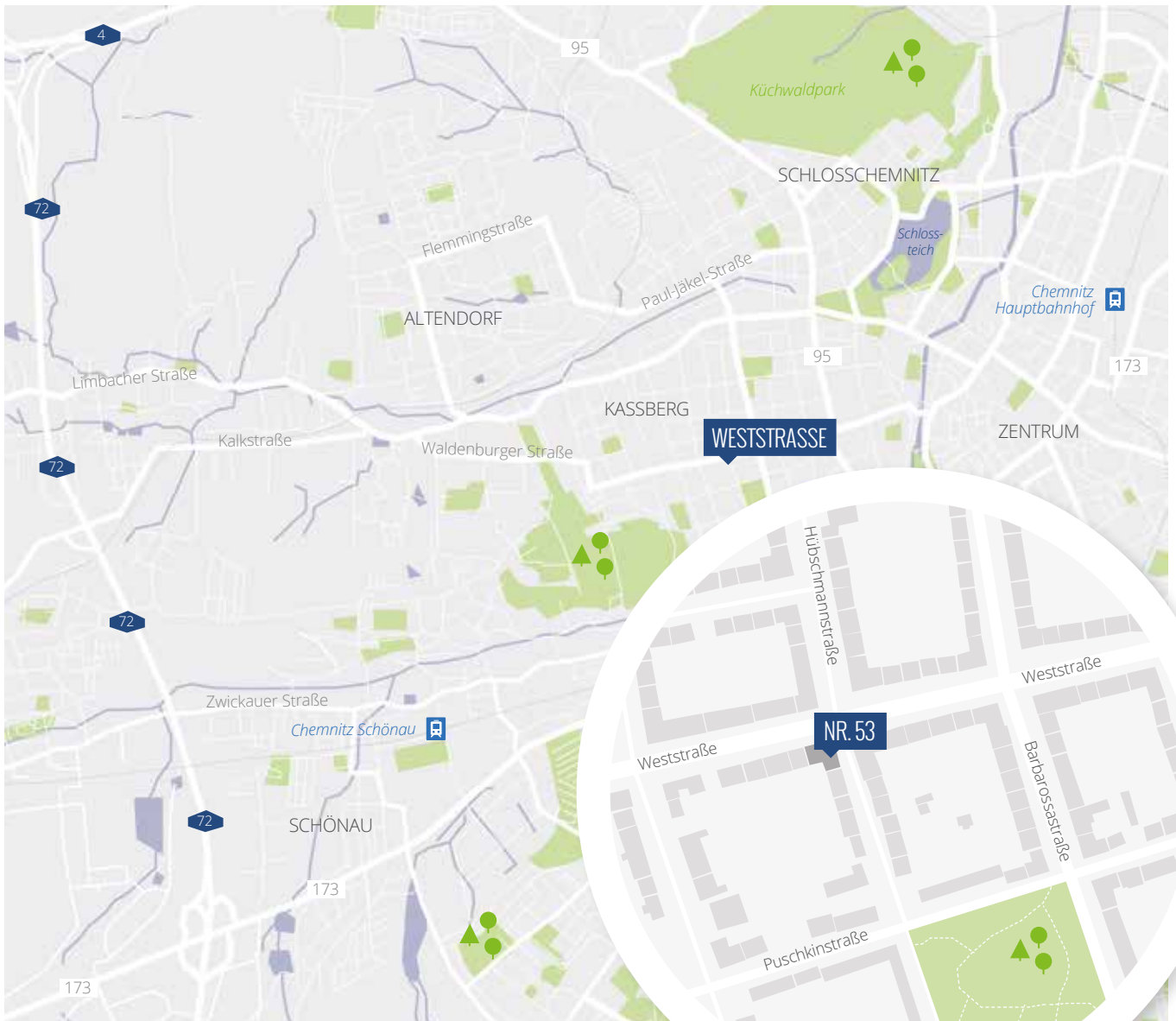
sich in einer vortrefflichen Lage innerhalb Kaßbergs. Es sind nur knapp 5 Minuten zu Fuß bis zum nächsten Supermarkt, Drogeriemarkt und weiteren Einzelhandelsgeschäften. Auch Restaurants und Cafés sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Distanz zum Chemnitzer Zentrum beläuft

sich hervorragend als Ausflugsziel eignet. In der Nähe befinden sich außerdem ein Kleingartenverein

sich auf zwei Kilometer. Die Entfernung zur S-Bahn-Station Chemnitz-Mitte beläuft sich auf 1,5 Kilometer. Bis zur anerkannten Technischen Universität sind es etwa 2,4 Kilometer.

Familien überzeugt das vielfältige Betreuungs- und Bildungsangebot in Kaßberg sowie den umliegenden Stadtteilen. Zu diesem gehören neben Kindergärten ebenfalls unterschiedliche Schultypen. Vereine und Musikschule erlauben einen hohen Freizeitwert für alle Altersklassen. Zweifelsohne ist Kaßberg mit all seinen vielen Pull-Faktoren ein attraktiver Wohnort, der für Alt und Jung gleichsam reizvoll ist. Es verwundert daher nicht, dass der Stadtteil bereits seit mehr als 17 Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweist.





GRUNDRISS ERDGESCHOSS



BEDEUTENDE DENKMALIMMOBILIE IM AUFSTREBENDEN CHEMNITZ

Das Projekt "Weststraße" befindet sich in der gleichnamigen Straße, die mitten durch den Stadtteil Kaßberg führt. Das 1905 erbaute, 4-geschossige Eckgebäude reiht sich in die zahlreichen, gründerzeitlichen Karrees ein und ist aufgrund der besonderen Stellung für das Erscheinungsbild und die städtebauliche Geschlossenheit von hoher Bedeutung.

Daher wird nun im Zuge des Projektes "Weststraße" das denkmalgeschützte Gebäude saniert und modernisiert. Die Baugenehmigung hat die Projektgesellschaft bereits erhalten. Bereits Ende Juli soll mit den ersten Baumaßnahmen begonnen werden.

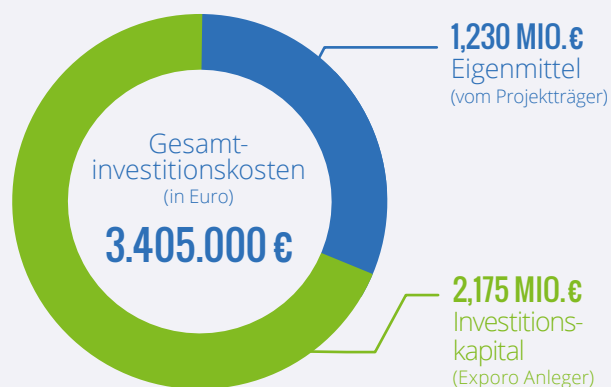
Es ist vorgesehen, die Grundrisse den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen, soweit es der Denkmalschutz zulässt. Insgesamt entstehen auf dem ca. 720 m² großen Grundstück, wozu auch ein Innenhof gehört, 18 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.447 m². Das Dachgeschoss wird zu diesem Zweck komplett ausgebaut. Zusätzlich werden 16 Wohnungen durch Balkone aufgewertet und ein Personenaufzug errichtet. Im Innenhof werden 3 PKW-Stellplätze verfügbar sein sowie 3 Garagenstellplätze. Zusätzlich wird die Hofdurchfahrt erneuert und mit einem Roll-/Sektionaltor ausgestattet. Der Garten wird im Rahmen der Gesamtplanung neu gestaltet und Wege sowie eine angenehme Gartenbeleuchtung, die zum Teil über Bewegungsmelder geschaltet wird, werden neu entstehen.

Die Ausstattung der Wohnräume wird den Ansprüchen an ein modernes Wohnumfeld gerecht. Die Grundrisse

werden entsprechend den heutigen Bedürfnissen neu gestaltet, die Wohnräume sollen mit Parkettboden und einer Fußbodenheizung ausgestattet werden.

Der TÜV SÜD führt bei diesem Bauvorhaben ein baubegleitendes Qualitätscontrolling mit gutachterlichen Dienstleistungen durch mit dem Ziel, die Nutzungsqualität, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit der jeweiligen Bauvorhaben insbesondere durch Minimierung von Baumängeln vertragsgemäß zu erfüllen.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



Projektende (geplant)
ca. 11/2018

Baubeginn (geplant)
ca. 07/2017

Vertriebsstart
bereits erfolgt

Erwarteter Projekterlös
ca. 4,409 Mio. €

Verkaufspreis (je nach Geschoss)
ca. 2900 € bis ca. 3.100 €/m²

SACHWERT CAPITAL UNTERNEHMENSGRUPPE

www.sachwertcapital.de

Die Wurzeln der Sachwert Capital Unternehmensgruppe gehen in das Jahr 2012 zurück. Damals fand sich in München eine Gruppe von Spezialisten mit langjähriger Erfahrung in den Bereichen Wertpapier- und Immobilienmanagement zusammen.

in jedes der eigenen Projekte investiert ist. Das Team um Matthias Schmidt umfasst derzeit sieben Mitarbeiter, die ihre unterschiedlichen Expertisen engagiert einbringen.

Geschäftsführer des Unternehmens ist Matthias Schmidt, der seit 1995 im den Bereichen des Immobilienmanagements und der Immobilienfinanzierung tätig ist. Er arbeitete bereits als Prokurist für BNP Paribas, Wüstenrot und Veritas. Der Diplom-Betriebswirt ist ein Kenner der Immobilienbranche und führt mit der Sachwert Capital ein Unternehmen, das von Beginn an unabhängig geblieben ist und sich dadurch auszeichnet,



REFERENZPROJEKTE DER SACHWERT CAPITAL UNTERNEHMENSGRUPPE



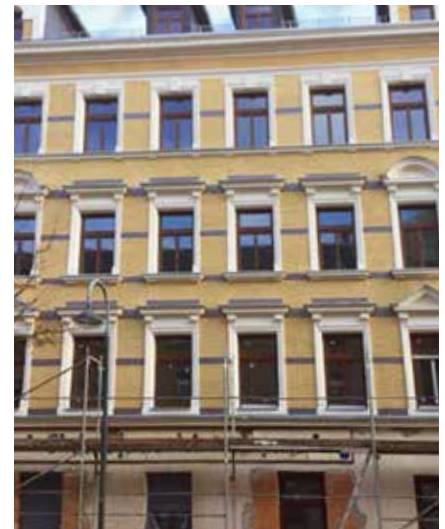
ELISABETHSTRASSE 25 LEIPZIG

Projektart Denkmalsanierung
Wohneinheiten..... 10
Wohnfläche ca. 730 m²
Fertigstellung 09/2017
Projektvolumen ca. 2,2 Mio. €



OEDERNAER STRASSE 4&6 DRESDEN

Projektart Denkmalsanierung
Wohneinheiten..... 20
Wohnfläche ca. 1.580 m²
Fertigstellung Mitte 2018
Projektvolumen ca. 5,2 Mio. €



KANZLERSTRASSE 66&68 CHEMNITZ

Projektart Denkmalsanierung
Wohneinheiten..... 18
Wohnfläche ca. 1480 m²
Fertigstellung 09/2016
Projektvolumen ca. 2,5 Mio. €



Bereits zurückgezahlt

7 EICHEN
Hamburg - 914.000€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

HOLZ 5¼
Hamburg - 402.500€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

MEIN OHMOOR
Hamburg - 755.000€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

OSTSEEHEILBAD ZINGST
Zingst - 850.775€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

DROSSELGÄRTEN
Hamburg - 1.266.000€ investiertes Kapital



VIS A VIS
Potsdam - 405.853€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

BARRIO E
Hamburg - 1.815.000€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

FELDBRUNNENSTRASSE
Hamburg - 2.116.200€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

GLOBUS VILLA
Leipzig - 403.750€ investiertes Kapital



KAUFHAUSHELD
Leipzig - 1.109.850€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

FRIEDRICHSTRASSE
Koblenz - 1.513.700€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

RIEHLUFER
Berlin - 761.314€ investiertes Kapital



ZÜLPICHER STRASSE
Köln - 778.949€ investiertes Kapital



AM TAUNUS
Schwalbach - 576.405€ investiertes Kapital



STUDENTS LIVING
Lübeck - 1.250.566€ investiertes Kapital



NEU FAHRLAND
Potsdam - 896.499€ investiertes Kapital



KASTANIENPARK
Dresden - 1.681.007€ investiertes Kapital



GALERIE GIFHORN
Gifhorn - 803.992€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

RADERBERGER STRASSE
Köln - 852.575€ investiertes Kapital



TUCHFABRIK
Malchow - 867.400€ investiertes Kapital

Eine vollständige Übersicht der Exporo-Referenzen finden Sie auf:
www.exporo.de/Projekte

Mehr erfahren Sie auf
www.exporo.de



E X P O R O

Exporo AG

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-0 | Mail. info@exporo.de

Vertreten durch den Vorstand

Dr. Björn Maronde, Simon Brunke, Julian Oertzen

Die Angaben und Zahlen in dieser Unterlage wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für den Eintritt der Renditeprognosen sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Änderungen kann trotzdem nicht übernommen werden. Es wird versichert, dass keine unrichtigen Angaben gemacht wurden oder nachteilige Tatsachen verschwiegen wurden. Fotografien, Pläne und Zeichnungen sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Der Anbieter geht von der Richtigkeit der Angaben aus. Der Prospekt kann für den Nachrangdarlehensgeber nur eine Informationsgrundlage über das Investitionsangebot und die Investitionsstruktur darstellen. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine derartige Anlageform fehlen, sollten daher keine Investitionsentscheidung treffen, ohne sich durch Experten beraten zu lassen.