



IMMOBILIENINVESTMENT

Historische Heinrichhöfe in Dresden

Dresden

WARNHINWEIS

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



Historische Heinrichhöfe in Dresden

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG) 5,5 %
GEPLANTE MINIMALLAUFEIT BIS 31.01.2022
GEPLANTE MAXIMALLAUFEIT BIS 31.07.2022
MINDESTANLAGESUMME 500 €
MAXIMALANLAGESUMME 25.000 €
EXPORO KLASSE B

DIE KEYFACTS

- Nachrangige vollstreckbare Grundschuld in Darlehenshöhe auf den zum Zeitpunkt der Auszahlung noch nicht veräußerten Wohnungen in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- Abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe.
- Sehr gute Mikrolage in der Inneren Neustadt in Dresden, nur rd. 1 km von der Dresdner Frauenkirche entfernt.
- Die Baugenehmigungen für das Vorhaben wurden bereits erteilt.
- Die aktuelle Vorverkaufsquote liegt bei rd. 60 % der veräußerbaren Wohn- und Gewerbefläche (für 4 weitere Einheiten liegen Angebote vor).
- Projektentwickler mit rd. 50.000 m² erfolgreich abgewickelter Wohnfläche am Dresdner Immobilienmarkt sehr gut etabliert.

DAS PROJEKT

- Die Darlehensnehmerin ist Eigentümerin des Projektgrundstücks mit einer Größe von 2.127 m², das mit einem denkmalgeschützten Altbau bebaut ist.
- Im Zuge des Projekts ist die Sanierung des Altbaus sowie die Errichtung eines Neubaus im Innenhof geplant.
- Durch die Bau- und Sanierungsmaßnahmen sollen ca. 3.240 m² Wohnfläche (33 Wohnungen) und ca. 340 m² Gewerbefläche (5 Gewerbeeinheiten) sowie 34 Kfz-Stellplätze entstehen.
- Alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten des Altbaus sind bereits veräußert.
- Die Wohn- und Gewerbeeinheiten werden im Einzelverkauf veräußert.

DIE LAGE

- Dresden ist derzeit die zwölftgrößte Stadt Deutschlands (gemessen an der Einwohnerzahl) und nach Leipzig die zweitgrößte Stadt in den neuen Bundesländern.
- Die Stadt ist das politische Zentrum Sachsens und gilt ebenfalls als Verkehrsknotenpunkt Mitteldeutschlands und wirtschaftliches Zentrum.
- Das Objekt befindet sich in sehr zentraler Lage rd. 1,0 km von der Semper Oper, 1,2 km von den Brühlschen Terrassen auf der anderen Seite der Elbe in der inneren Neustadt von Dresden.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.01.2022 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 31.07.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung ca. bis zum 31.01.2022 verkürzen.

² Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Trotz einer intensiven und sorgfältigen Vorprüfung durch Fachleute ist die Anlageform jedoch mit einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter: www.exporo.de/investment-klasse

Historische Heinrichhöfe in Dresden

Die Darlehensnehmerin ist Eigentümerin des Projektgrundstückes in der inneren Neustadt in Dresden mit einer Größe von 2.217 m². Das Projektgrundstück ist mit einem historischen Gebäude, dem Hotel "Stadt Leipzig" bebaut, welches das älteste in Dresden erhaltene Hotelgebäude ist.

Der in der Heinrichstraße gelegene Teil des Gebäudes wurde bereits bis auf die Fassade abgerissen, der in der Rähnitzgasse gelegene Altbau-Teil bleibt bestehen und wird derzeit saniert. Die Darlehensnehmerin plant außerdem im Innenhof der Gebäude die Errichtung eines Neubaus. Durch die Bau- und Sanierungsmaßnahmen sollen ca. 3.240 ² Wohnfläche mit 33 Wohnungen und 340 ² Gewerbefläche mit 5 Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage mit rund 34 Kfz-Stellplätzen entstehen.

Die einzelnen Gewerbe- und Wohneinheiten wurden bzw. werden an die jeweiligen Enderwerber veräußert. Aktuell sind alle Gewerbe- und Wohneinheiten des Altbaus bereits mit notariellen Kaufvertrag veräußert worden. Weitere Verkaufsangebote für vier Wohneinheiten des Neubaus sind an Interessenten herausgelegt worden.

Bei vollständiger Zahlung aller Kaufpreise der bisher veräußerten Wohnungen, würde bereits beim Verkauf und Zahlung weiterer 7 der 14 verbleibenden Wohnungen zu den kalkulierten Preisen das Darlehen zurückgezahlt werden können.

AUF EINEN BLICK	
PROJEKTNAME	Historische Heinrichhöfe in Dresden
VERMITTLER	Exporo AG
INVESTITIONSFORM	Darlehensforderungsabkauf
PROJEKTENTWICKLER	IIG Projektgesellschaft mbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	IIG Projekt Neustadt GmbH & Co. KG
DARLEHENSNEHMER	IIG Projekt Neustadt GmbH & Co. KG
MITTELVERWENDUNG	Sanierung und Neubau
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	Einzelverkauf (WEG)

FAKTEN	
PROJEKTART	Finanzierung
NUTZUNGSARTEN	Wohn- und Gewerbeimmobilie
EINHEITEN	38
GESAMTNUTZFLÄCHE	ca. 3.583 m²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2127

Finanzierungsstruktur



550.000 €
EIGENKAPITAL
(Projektentwickler)

10.082.000 €
REINVESTITIONEN
(MaBV-Zahlungen)

1.326.000 €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo-Anleger)

5.500.000 €
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)

Lage

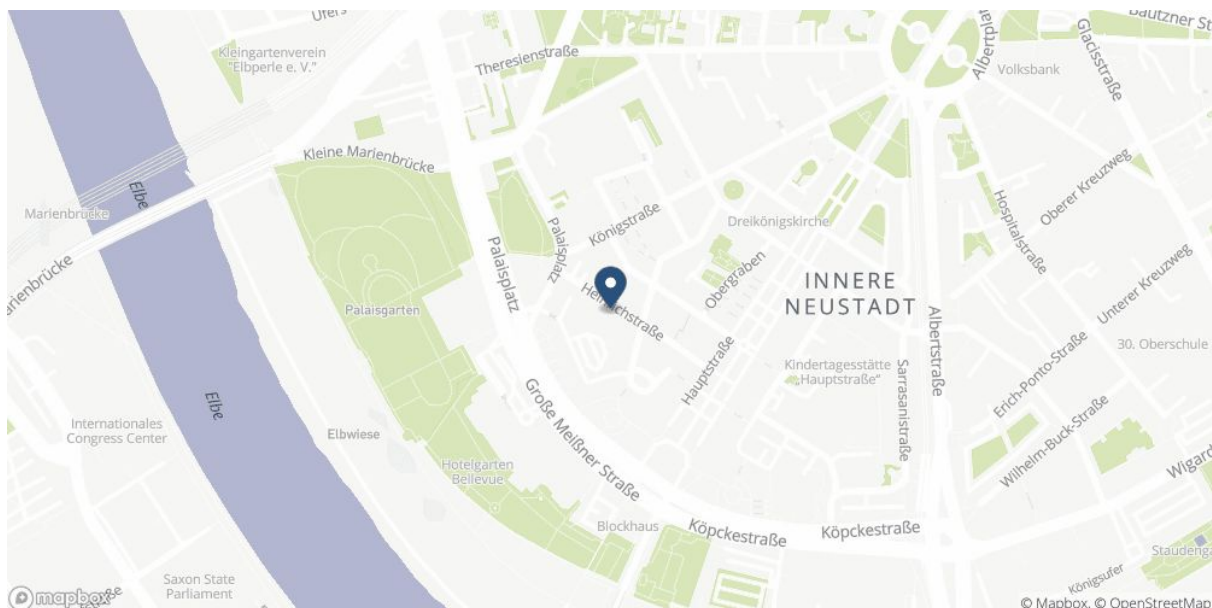
Dresden ist mit rund 560.000 Einwohnern derzeit die 12.-größte Stadt Deutschlands (gemessen an der Einwohnerzahl) und nach Leipzig die zweitgrößte Stadt in den neuen Bundesländern. Die Landeshauptstadt Dresden ist das politische Zentrum Sachsens und gilt gleichfalls als Verkehrsknotenpunkt Mitteldeutschlands und wirtschaftliches Zentrum. Im Flächenvergleich deutscher Großstädte steht Dresden nach Berlin, Hamburg und Köln an vierter Stelle. Alle großen Forschungsinstitute sind genauso vertreten wie die neun Hochschulen und Universitäten. Die Technische Universität ist mit 35.000 Studierenden eine der größten Universitäten Deutschlands. In der Stadt hat sich ein Netzwerk aus Forschung, Wirtschaft und Kultur etabliert und verfügt über eine Vielzahl gemeinsam mit der Wirtschaft betriebener Forschungseinrichtungen. Dresden gehört zu den führenden technologischen Standorten in Europa in den Bereichen Chipindustrie, Biotechnologie und Nanotechnologie.

NACHBARSCHAFT

Das Projektgrundstück befindet sich in der inneren Neustadt Dresdens, die sich auf der Nordseite der Elbe befindet. Besonders die gut erhaltene Bausubstanz der Straßenzüge machen diesen Teil der Landeshauptstadt so besonders. Es gibt eine Vielzahl von Kultureinrichtungen sowie ein reichhaltiges Angebot internationaler gastronomischer Betriebe. Den hohen Freizeitwert macht unter anderem die reizvolle Lage an den Elbwiesen aus, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

ANBINDUNGEN

Das Objekt befindet sich in sehr zentraler Lage rd. 1,0 km von der Semper Oper, 1,2 km von den Brühlschen Terrassen auf der anderen Seite der Elbe in der inneren Neustadt von Dresden. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch den 800 m entfernten Bahnhof Dresden-Neustadt sowie durch die B170 zu der A4 gewährleistet. Alle Belange des täglichen Lebens sind fußläufig (im Umkreis von einem Kilometer) erreichbar, wie Supermarkt, Restaurants, Arzt-Praxen, Apotheke usw.

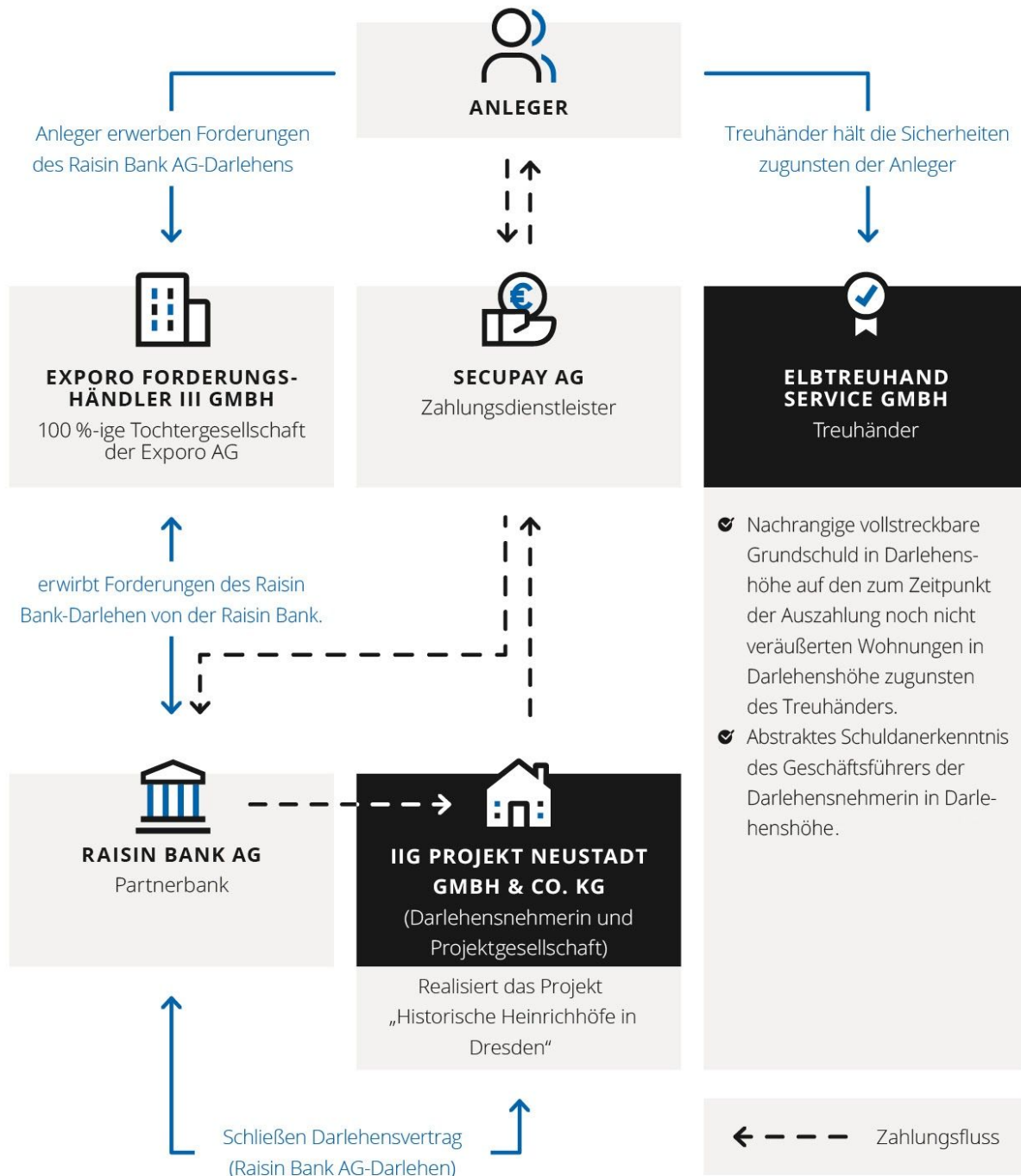


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 12 bis maximal 18 Monaten.	Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Historische Heinrichhöfe in Dresden. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.	Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
Nachrangige vollstreckbare Grundschuld in Darlehenshöhe auf den zum Zeitpunkt der Auszahlung noch nicht veräußerten Wohnungen in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.	Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.
Abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe.	Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
Investitionsform ist ein Darlehensforderungsabkauf und damit eine regulierte Vermögensanlage.	Immobilienpezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

Siehe hierzu auch die wichtigen Risikohinweise im Vermögensanlagen-Informationsblatt.

Die Struktur des Investments



Exporo-Klasse - B

Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Für die sechs Kriterien werden Punkte vergeben - je mehr Punkte, desto höher das hierbei eingeschätzte Risiko. Zu beachten ist, dass die Exporo-Klasse eine starke Vereinfachung von komplexen Zusammenhängen darstellt und dabei keinesfalls sämtliche Risiken, die eine Immobilie oder ein Immobilienprojekt mit sich bringt, betrachtet werden können.

AUF EINEN BLICK	
STANDORT-BEWERTUNG	B
OBJEKTVERKAUF / VERMIETUNG	Objekt teilweise verkauft oder vermietet
PROJEKTSTATUS	Neubau (reife Phase)
ERFAHRUNG DES PROJEKTENTWICKLERS	75 - 150 Mio Euro
KAPITAL VORRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (IN % P. A)	89.25
KAPITAL NACHRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (IN % P. A)	3.15
VORAUSSICHTLICHE GRUNDSCHULD	Nachrangige Grundschuld
VORAUSSICHTLICHE BÜRGSCHAFT BZW. PATRONATSERKLÄRUNG	Persönliche Bürgschaft oder Patronatserklärung
GESAMTBEWERTUNGSPUNKTE	11

DER PROJEKTENTWICKLER

IIG Projektgesellschaft mbH

Die IIG mit Sitz in Dresden und Düsseldorf wurde im Jahr 1995 gegründet. Seitdem betätigen sie sich als Bauträger und haben sich auf die hochwertige Sanierung von denkmalgeschützten Altbauten und Objekten in Sanierungsgebieten spezialisiert.

Ihr partnerschaftlicher Umgang mit Denkmalschutzbehörden und Architekturanforderungen vergangener Zeiten verbunden mit einem einheitlichen Stil führt immer wieder zum Erfolg. Das Angebot umfasst sowohl Investment-Immobilien wie Wohn- und Geschäftshäuser bis hin zu Eigentumswohnungen, als auch Immobilien- und Grundstücksverkauf an Eigennutzer. Das Unternehmen ist mit ca. 50.000 m² erfolgreich abgeschlossenen Projekten am Dresdner Immobilienmarkt sehr gut etabliert.

AUF EINEN BLICK	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	IIG Projektgesellschaft mbH
HOME PAGE	www.iig-dresden.de
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Uwe Werwach
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 130.000.000 €
UNTERNEHMENSFOKUS	Sanierung von denkmalgeschützten Altbauten
UNTERNEHMENSSITZ	Dresden
GRÜNDUNGSJAHR	1995

Mehr erfahren Sie auf

WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

Exporo Forderungshändler III GmbH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 2109173-00 | E-Mail. info@exporo.de

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Anbieterin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Teil-Kreditforderung aus Darlehen ausschließlich die Angaben im Vermögensinformationsblatt maßgeblich sind, das kostenlos bei der Anbieterin angefordert werden kann.