

6,0 %
Rendite p.a.

DESSAU

Investment Exposé



4

Das Investment auf einen Blick

5

4 Gründe, warum Sie investieren sollten

6

Das Geschäftsmodell des Emittenten

8

Der Investmentstandort

- Deutschland
- Dessau-Roßlau

12

Die Immobilie

- Wesentliche Eckdaten
- Fotos
- Finanzierung
- Mittelverwendung

15

Der Emittent

17

Das Investment

- Das Investmentangebot
- Chancen und Risiken
- Die Plattform

21

PlanetHome Investment
Risikoeinschätzung

INHALT



Das Investment auf einen Blick

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittent	AS Dessauer Liegenschaften GmbH Hagenstraße 67, 14193 Berlin
Funding-Schwelle	350.000 Euro
Funding-Ziel	500.000 Euro
Verwendungszweck	Optimierung der Finanzierungsmittel sowie Durchführung der geplanten Aufteilermaßnahmen
Gebühren für Anleger	Keine
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	6,0 % p.a.
Reguläre Laufzeit	24 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich
Beginn der Fundingphase	07.02.2022

Warnhinweis

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

4 Gründe, warum Sie investieren sollten

1

STANDORT MIT POTENZIAL

Die Stadt Dessau-Roßlau verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und besitzt neben der Nähe zum internationalen Flughafen Leipzig/Halle einen eigenen Verkehrslandeplatz, welcher für den nationalen Personen- und Warenverkehr ausgelegt ist. Zudem ist Dessau-Roßlau über das Trimodale Logistikzentrum über den Wasserweg mit den größten Häfen, Rotterdam und Hamburg, verbunden.

2

ATTRAKTIV VERZINST

Für Wohnimmobilien stellen 6,0 % p.a. eine sehr gute Rendite dar. Ein ideales Investment für Anleger, die ihr Kapital nur für einen überschaubaren Zeithorizont binden möchten.

3

SICHERHEITEN UND RISIKOKLASSE A

PlanetHome Investment stuft dieses Investment in die Risikoklasse B ein. Alle 114 Wohneinheiten der Anlage sind momentan vermietet. Das unterstreicht die Attraktivität dieses Projekts in Dessau-Roßlau.

4

ERFAHRENER EMITTENT

Die AS Dessauer Liegenschaften GmbH gehört zur AS Unternehmensgruppe, die ein führender Immobilieninvestor und -entwickler mit Hauptsitz in Berlin sowie deutschen Tochtergesellschaften in Leipzig und Magdeburg ist. Kernmärkte des Unternehmens sind ausschließlich deutsche, prosperierende Metropolregionen. Die Aktivitäten der Gesellschaft umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis hin zur Realisierung und Vermarktung der Immobilienprojekte. Das Unternehmen blickt auf 17 Jahre Erfahrung zurück und kann einer Leistungsbilanz von mehr als 285 Millionen Euro vorweisen.

Dies ist eine Bewertung von PlanetHome Investment und erfolgte ohne Gewähr und versteht sich nicht als Empfehlung oder Beratung. Andere mögen zu einer anderen Bewertung des Investments kommen. Jeder Anleger muss sich daher ein eigenständiges Bild von dem Investment vor der Investition machen.

DAS GESCHÄFTSMODELL



Wie der Emittent Gewinn erzielt

Der Emittent betreibt das äußerst attraktive Aufteiler-Geschäft. Dabei wird ein Mehrfamilienhaus zu einem möglichst geringen Quadratmeterpreis eingekauft. Die Wohnanlage soll falls notwendig um- als auch ausgebaut, saniert und renoviert werden und anschließend durch Aufteilermaßnahmen und dem anschließenden Verkauf sowie der laufenden Vermietung des Anlageobjekts Eigenkapitalrendite sowie Fremdkapitalzinsen zu erwirtschaften.



Der Gewinn liegt im Einkauf

Es ist eine bekannte Kaufmannsregel, dass der Gewinn im Einkauf liegt. Für das Aufteiler-Geschäft ist es ein extrem wichtiger Erfolgsfaktor. Durch exklusive Kontakte zu Immobilieneigentümern und Maklern gelingt es dem Emittenten, Mehrfamilienhäuser zu sehr niedrigen Quadratmeterpreisen zu kaufen. Letztlich ist es eine Art Mengenrabatt, denn durch diesen Deal kaufte der Emittent auf einen Schlag 114 Wohnungen.

Maßnahmen zur Renditesteigerung

Allein durch den günstigen Einkauf entsteht bereits eine attraktive Marge. Zudem wird die Marge der Wohnanlage durch die geplante Aufteilermaßnahme des zu 100% vermieteten Investitionsprojekt weiter steigen.

Hängt die Rendite des Investments direkt vom Geschäftsmodell ab?

Als Mezzanine-Darlehensgeber erhalten Anleger einen festen Zinssatz. Dieser Zinssatz hängt nicht von der Gewinnmarge ab. Selbst wenn das Geschäftsmodell des Emittenten nicht aufgehen sollte und ein Verlust entsteht, ist sie verpflichtet, den Anlegern den vereinbarten Festzins zu zahlen. Davon unberührt bleibt das Risiko des Totalverlustes für den Anleger, wenn der Emittent in Schieflage gerät, Insolvenz anmelden muss und ihren Verbindlichkeiten nicht mehr nachkommen kann.

DER STANDORT



STANDORT

Deutschland

Gemäß einer Meldung des Immobilienverbands Deutschland IVD werden sich auf dem Wohnungsmarkt nach der Corona-Krise die Fundamentaldaten nicht großartig geändert haben. Die Nachfrage wird weiterhin hoch, der Wohnraum weiterhin knapp sein. Es wird zu keinen dramatischen Preiseinbrüchen kommen. Es gibt auch keinerlei Anzeichen für eine Blase. Es gibt keine Übertreibungen weder bei Bautätigkeiten noch bei kreditfinanzierten Transaktionen. Somit kommt der IVD zu folgendem Resümee: „Wohnimmobilien sind eine extrem sichere Anlageform. Sie werden deshalb als Anlageobjekt mehr denn je gefragt sein.“



Berliner Skyline

Weltweit Nummer 2

INVESTMENTMARKT

Das Pandemiejahr 2020 hat gezeigt, dass der deutsche Immobilien-Investmentmarkt sehr robust und stabil ist. Im Umsatzranking von JLL landet Deutschland mit 72 Mrd. USD auf Platz 2 hinter den USA mit 312 Mrd. USD. Auf den Plätzen 3 und 4 folgen Großbritannien (54 Mrd. USD) und Japan (42 Mrd. USD).

Weiter steigende Preise

WOHNINVESTMENTS

Am deutschen Transaktionsmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser konnte im vergangenen Jahr mit 36,5 Mrd. Euro nicht nur das zweitbeste Ergebnis nach dem Rekordjahr 2019 erreicht werden, in dem 37,7 Mrd. Euro erzielt wurden. Die Angebotspreise sind sogar noch stärker gestiegen als in den Vorjahren. Das ist das Ergebnis einer Studie von Engel & Völkers.

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Zinshäuser sind aber laut Bericht noch stärker gestiegen als in den Jahren zuvor. Bestandsobjekte hätten sich um rund 10,7% verteuert. In den Vorjahren waren es durchschnittlich 7,2%.

Das Maklerhaus registriert zwischen 2012 und 2020 einen Preisanstieg von 80% bei Wohn- und Geschäftshäusern.

Investmentklima deutlich verbessert

DEUTSCHE-HYPO-IMMOBILIENKLIMA-INDEX

Wenn es nach dem Deutsche-Hypo-Immobilienklima geht, hat der Immobilienmarkt den Schock der Corona-Pandemie überwunden.

Zu Beginn der Pandemie war das ermittelte Immobilienklima deutlich abgerutscht und blieb das gesamte restliche Jahr 2020 mehr oder weniger auf demselben Niveau.

Im März stieg der Index dann um 11,3% auf 79,1 Zählerpunkte. Das Deutsche-Hypo-Immobilienklima wird monatlich von Bulwiengesa im Auftrag der Bank in einer Umfrage unter 1.200 Fachleuten ermittelt.

Dessau-Roßlau

Koop.Stadt und Bauhaus-Stadt - Ein Ort der Kultur, Natur und der Verbundenheit von Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft mit zukunftssträchtigen Verkehrsanbindungen die beste Voraussetzung für einen starken Wirtschaftsstandort sind.



Dessau-Roßlau

Kultur

Dessau-Roßlau als Bauhausstadt besitzt zahlreiche UNESCO-Kulturstätten und ist zudem Teil des UNESCO-Biosphärenreservats der "Flusslandschaft Elbe", und beinhaltet das UNESCO Gartenreich Dessau Wörlitz.

Die 1919 in Weimar gegründete Bauhaus Hochschule wird am stärksten mit der Stadt Dessau verbunden und erlebte zwischen 1925 und 1932 seine Blütezeit. Auch heute ist die Hochschule der Stadt für Design als auch für Architektur bei Studierenden sehr beliebt und hoch angesehen. Das Bauhaus Museum in Dessau im Dezember 2021 von Vertretern der deutschen Sektion des Internationalen Kunstrikikerverbands AICA zum "Museum des Jahres" 2020 gewählt.



Bauhaus in Dessau-Roßlau

Wirtschaft & Verkehr

Neben des Pharmakonzerns BioPharma, welches mehr als 2.400 Personen beschäftigt, hat die Stadt Dessau mit dem Klinikum Dessau eines der modernsten Gesundheitszentren Deutschlands, welches als international ausgerichtetes Wissenschaftszentrum fungiert. Die Stadt Dessau-Roßlau verfügt über ein großes Angebot für Existenzgründungen um Menschen den Einstieg in die Selbstständigkeit zu erleichtern und den Standort für zukunftssträchtige Innovationen zu öffnen um damit den Wandel und den Einfluss, welchen das Bauhaus vor nahezu 100 Jahren geschaffen hat, erneut in die Welt zu tragen.

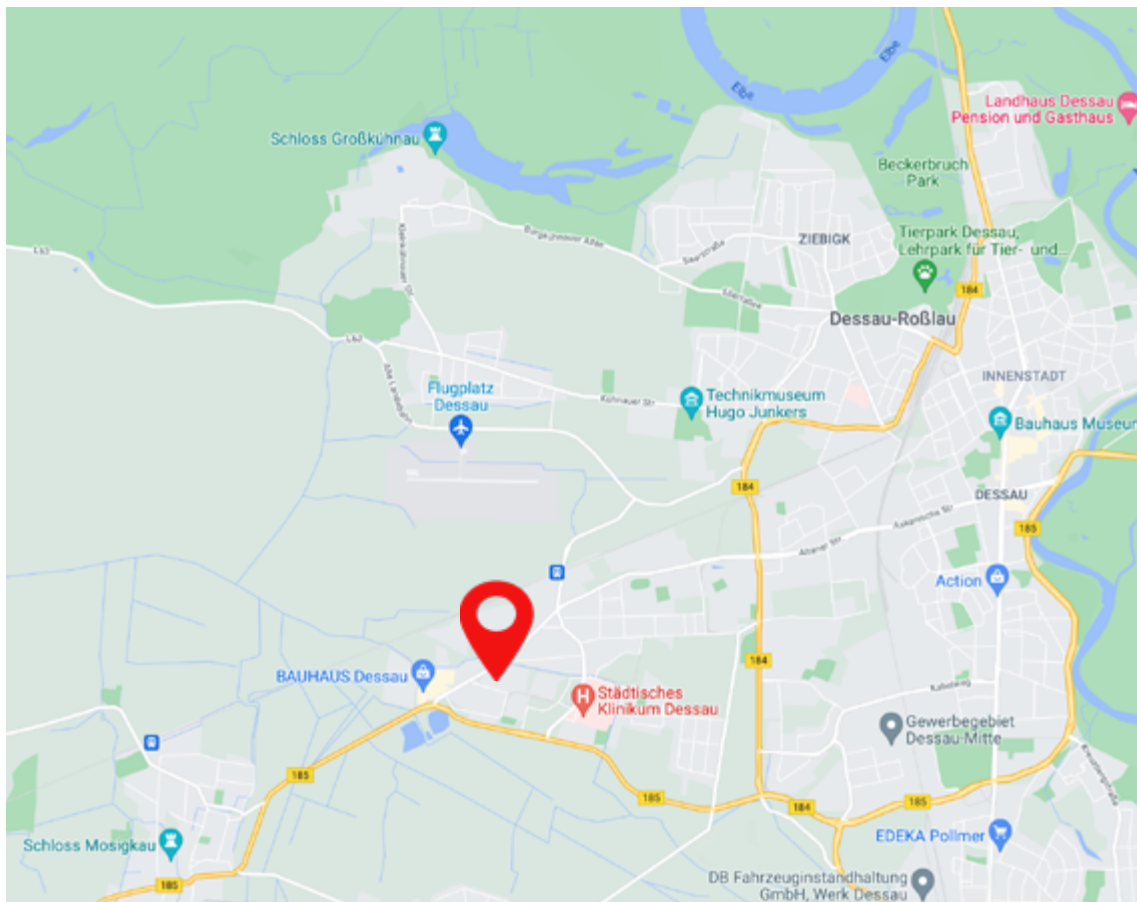
Die Stadt hat eine sehr gute Verkehrsanbindung, mitunter den Verkehrslandeplatz welcher für den Personen- und Warenverkehr ausgelegt ist. Zudem ist Dessau-Roßlau über das Trimodale Logistikzentrum über den Wasserweg mit den größten Häfen, Rotterdam und Hamburg, verbunden.

Stadtentwicklung

Im Jahr 2021 wurde Dessau-Roßlau eine von 13 Städten als kooperativen Stadt (Koop.Stadt) ausgezeichnet. Dieser Preis wurde für eine vorbildliche Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft vergeben. Auch die niedrighschwellige Möglichkeit der Raumaneynung und Selbstorganisation für junge Menschen wurde hervorgehoben.

Dessau-Roßlau - die Bauhausstadt

Das Portfolio befindet sich in der Köthener Straße 61 K, I, L, M und Ellerbreite 25 A am Rande Dessau-Roßlaus unweit der Zoberbergseen, welche sich bei Anglern großer Beliebtheit erfreuen. Die angrenzenden Waldgebiete bieten viel Freiraum zum Wandern und Erholen.



DIE IMMOBILIE



Wesentliche Eckdaten

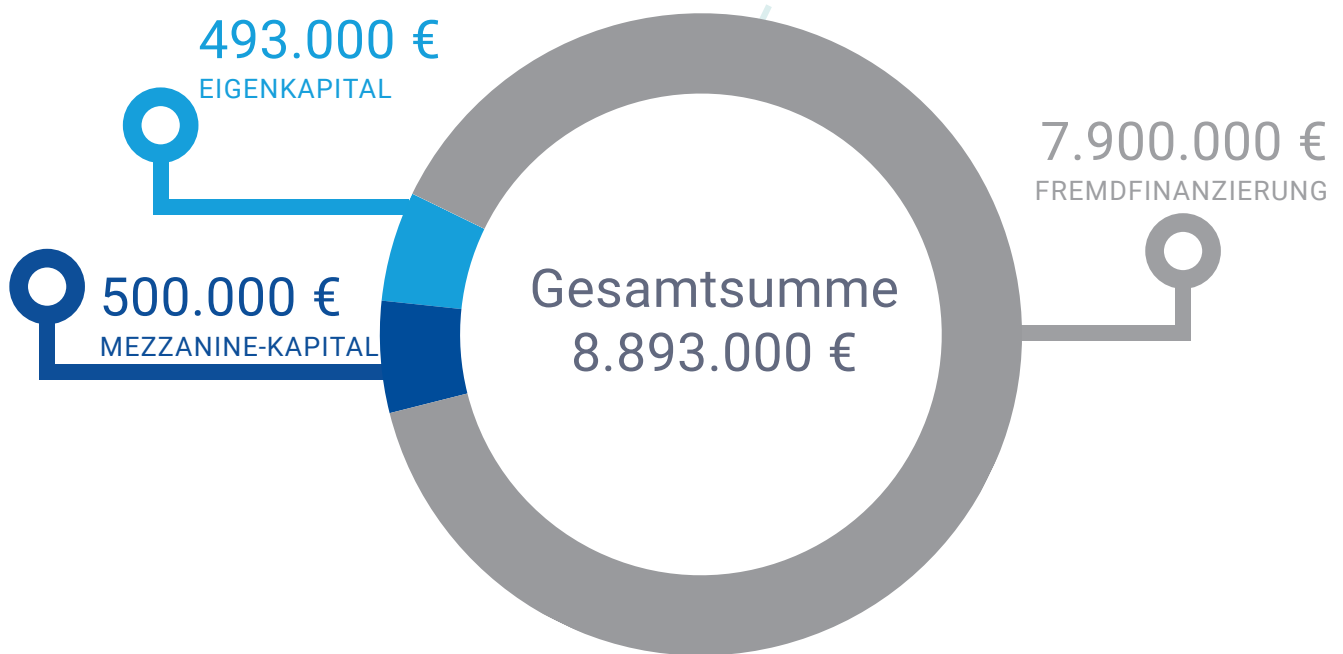
Adresse	Köthener Straße 61 K, I, L, M in 06847 Dessau-Roßlau Ellerbreite 25 A in 06847 Dessau-Roßlau
Baujahr	1997
Wohnfläche	Ca. 7.650 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	114
Vertriebsstrategie	Einzelverkauf



Warnhinweis:

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

Finanzierung



Mittelverwendung

Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit den Aufteilermaßnahmen und dem anschließenden Verkauf sowie der laufenden Vermietung des Anlageobjekts, die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen zu tilgen und eine Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Die Finanzierungsmittel sollen im Rahmen dieser hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden.

DER EMITTENT



Der Emittent



Die Dessauer Liegenschaften GmbH gehört zur AS Unternehmensgruppe, die ein führender Immobilieninvestor und -entwickler mit Hauptsitz in Berlin sowie deutschen Tochtergesellschaften in Leipzig, Magdeburg, Köln und Frankfurt am Main ist. Kernmärkte des Unternehmens sind ausschließlich deutsche, prosperierende Metropolregionen.

Die Aktivitäten der Gesellschaft umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis hin zur Realisierung und Vermarktung der Immobilienprojekte. Das Unternehmen blickt auf 17 Jahre Erfahrung zurück und kann einer Leistungsbilanz von mehr als 285 Millionen Euro vorweisen

DAS INVESTMENT



Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Es sollen insgesamt bis zu 500.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 500 Euro beteiligen können. Im Gegenzug erhalten sie eine Verzinsung von 6,0% p. a. bei einer Laufzeit von 24 Monaten. Emittent ist die AS Dessauer Liegenschaften GmbH, welche das Darlehen zur Optimierung der Finanzmittel nutzt.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittent	AS Dessauer Liegenschaften GmbH Hagenstraße 67; 14193 Berlin
Investoren-Zielgruppe	Private und semiprofessionelle Anleger
Funding-Schwelle	350.000 Euro
Funding-Ziel	500.000 Euro
Verwendungszweck	Optimierung der Finanzierungsmittel und Durchführung der geplanten Aufteilermaßnahmen
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	planethome-invest.com
Einkunftsart für den Anleger	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	6,0 % p.a
Reguläre Laufzeit	24 Monate
Mindestlaufzeit	18 Monate (mit 2,0% Exitzins bei vorzeitiger Rückzahlung)
Maximallaufzeit	24 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich
Beginn der Fundingphase	07.02.2022

Warnhinweis:

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

Chancen und Risiken

CHANCEN

- + Feste Verzinsung von 6,0 % p.a.
- + Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Management-Fee
- + Keine Nachschusspflicht für Anleger

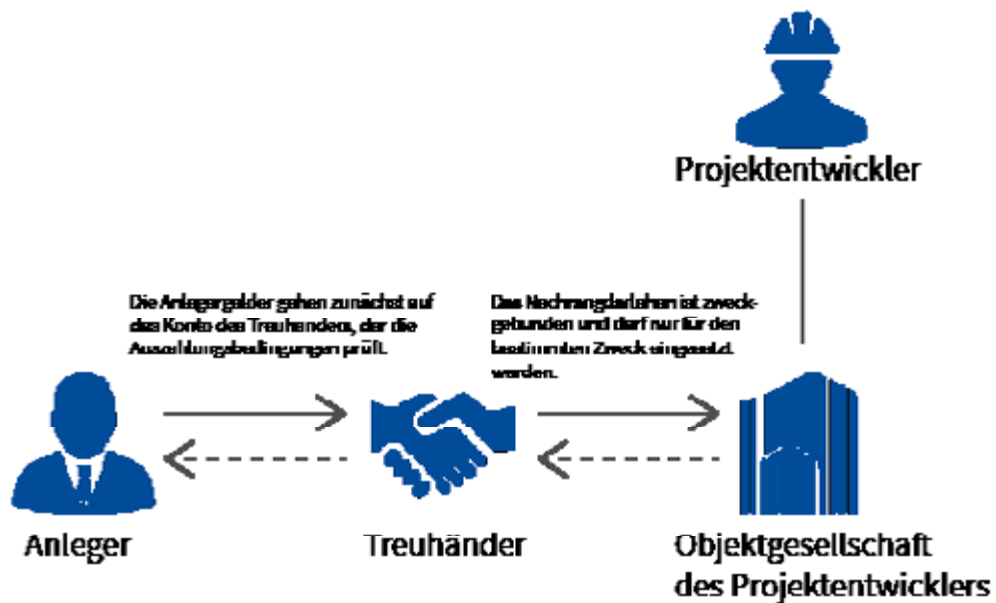
RISIKEN

- Es besteht das Risiko, dass der Immobilienmarkt in Dessau-Roßlau zurückgeht und die einzelnen Wohneinheiten nicht im geplanten Zeitfenster oder zu einem sehr viel niedrigeren Preis verkauft werden können.
- Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlustes hinsichtlich der von PlanetHome Investment vermittelten Vermögensanlage.
- Es ist denkbar, dass der Investor beispielsweise den jeweiligen Anlagebetrag individuell fremd finanziert (z.B. durch Bankdarlehen), wodurch Zahlungsverpflichtungen entstehen können. Dies kann individuell bis zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen, wenn dieser nicht mehr in der Lage ist, seine individuellen Zahlungsverpflichtungen zu bedienen.
- Ein geregelter Zweitmarkt existiert für diese Vermögensanlage nicht. Sie ist somit grundsätzlich nicht handelbar.

planethOme investment

DIE PLATTFORM

Das Investment kann nur über die Plattform planethome-invest.com getätigt werden, die von der PlanetHome Investment AG in Berlin betrieben wird. PlanetHome Investment öffnet die Welt der Immobilien für interessierte Anleger und bringt sie mit führenden Bauträgern und Immobilienentwicklern zur gemeinsamen Investition in ausgewählte Immobilienprojekte zusammen. Damit ermöglicht iFunded den Zugang zu exklusiven Projektfinanzierungen, die bislang nur institutionellen Anlegern vorbehalten waren.



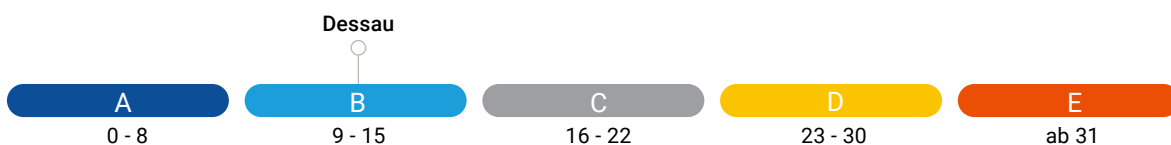
PlanetHome Investment Risikoeinschätzung

Für jedes Projekt auf PlanetHome Investment wird das Risiko nach einem standardisierten Verfahren von unseren Immobilienexperten ermittelt.

Dabei gibt es insgesamt sechs Kriterien, mithilfe derer das Projektrisiko eingeschätzt wird. Je nach Ausprägung der einzelnen Risikokriterien werden Risikopunkte vergeben und am Ende addiert. Je nach Anzahl der Risikopunkte wird das Immobilienprojekt in eine der fünf Risikoklassen eingeteilt.

Es gibt die Risikoklassen A bis E, wobei A für risikoarm und E für risikoreich steht. Das Bewertungsschema befindet sich auf den nachfolgenden Seiten. Das Projekt BRANDIS kommt insgesamt auf 8 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse A eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	89 %	4 ● ● ● ●
Eigenkapitalquote	6 %	4 ● ● ● ●
Makrostandort	Dessau-Roßlau (ca. 79.000 Einwohner)	4 ● ● ● ●
Entwicklungsphase	Immobilie mit wenig Instandhaltungsstau	1 ● ○ ○ ○
Erfahrung Emittent	Gesamtinvestitionsvolumen > 250 Mio. €	0 ○ ○ ○ ○
Sicherheiten	Reservierungsquote	0 ○ ○ ○ ○
INSGESAMT		13



Hinweis: PlanetHome Investment erbringt keine Anlageberatung und trifft mit der vorstehenden Risikoeinschätzung keine Aussage dazu, ob die Vermögensanlage der individuellen Risikoneigung eines Anlegers entspricht. Eine eigene Risikobewertung muss grundsätzlich durch den Anleger selbst erfolgen und wird durch die Risikobewertung von PlanetHome Investment nicht ersetzt. Die Risikoeinschätzung basiert auf standardisierten Kriterien, die bei Auflegung der Vermögensanlage bewertet werden. Der tatsächliche Verlauf der Vermögensanlage in der Zukunft kann ungünstiger ausfallen. Auch bei einer niedrigen Risikoeinstufung besteht ein Verlustrisiko bis hin zum Totalverlust.

Risiko-Bewertungsschema

1

WIE HOCH IST DIE FREMDKAPITALQUOTE?

0%	1% - 49%	50% - 59%	60% - 69%	70% und mehr
0	1	2	3	4

2

WIE HOCH IST DIE EIGENKAPITALQUOTE?

>40%	30% - 39%	20% - 29%	10% - 19%	0% - 9%
0	1	2	3	4

3

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MAKROSTANDORTES?

Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt	Alle anderen Landeshauptstädte	Stadt mit mindestens 200.000 Einwohnern	Stadt mit mindestens 100.000 Einwohnern	Alle anderen Städte
0	1	2	3	4

Risiko-Bewertungsschema

4

IN WELCHER ENTWICKLUNGSPHASE BEFINDET SICH DIE IMMOBILIE?

Bestandsimmobilie ohne Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit viel Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit Kernsanierungsbedarf	Neubau
0	1	2	3	4

5

WIE HOCH IST DAS GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN, DAS DER PROJEKT-ENTWICKLER BISHER GESTEMMT HAT?

> 250 Mio. Euro	200 - 249 Mio. Euro	100 - 199 Mio. Euro	50 - 99 Mio- Euro	< 50 Mio. Euro
0	1	2	3	4

6

BEI AUFTEILER-PROJEKTEN: WIE HOCH IST DIE RESERVIERUNGSQUOTE?

> 75%	50% - 74%	25% - 49%	1% - 25%	0%
0	1	2	3	4



AS UNTERNEHMENSGRUPPE®

Hagenstraße 76
14193 Berlin