



SÜDPARK-RING MERSEBURG

Immobilieninvestment

INHALT

3

DAS INVESTMENT

4

DIE IMMOBILIE

5

DIE EMITTENTIN

6

4 GRÜNDE, WARUM SIE INVESTIEREN SOLLTEN

7

MAKROLAGE

8

MIKROLAGE

9

CHANCEN UND RISIKEN

10

DIE PLATTFORM

11

RISIKOEINSCHÄTZUNG

12

RISIKO-BEWERTUNGSSCHEMA



DAS INVESTMENT

ART	NACHRANGDARLEHEN
EMITTENTIN	AS SAXONIA LIEGENSCHAFTEN GMBH
ZWECK	AUFTEILUNG, VERKAUF
LAUFZEIT MIN.	18 MONATE (mit 2,0% Exitzins bei vorzeitiger Rückzahlung)
LAUFZEIT MAX.	24 MONATE
RÜCKZAHLUNG	LAUFZEITENDE
ZINSAHLUNG	ENDFÄLLIG
FUNDING-SCHWELLE	150.000 €
FUNDING-LIMIT	500.000 €
FESTVERZINSUNG	7,5 % P. A.
MINDESTANLAGEBETRAG	25 €

Warnhinweis:

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

DIE IMMOBILIE

BAUJAHR

1958

WOHNFLÄCHE

5.563 m²

WOHNEINHEITEN

99

LAGE

MERSEBURG



DIE IMMOBILIE

Beim vorliegenden Immobilienprojekt handelt es sich um eine gepflegte Wohnanlage im beliebten Wohngebiet Merseburg-Süd, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum Merseburgs entfernt. Die Wohnanlage bietet mit ihrem attraktiven Preisniveau in Kombination mit einem ansprechenden Lebensumfeld die optimale Voraussetzung für eine profitable Immobilieninvestition.

Die 99 Wohneinheiten verteilen sich auf fünf Gebäude. Alle Wohneinheiten verfügen über Balkone und wurden in den vergangenen Jahren fortlaufend renoviert.

Die Wohnanlage befindet sich unweit des Südparks, welcher zu Spaziergängen durch den darin gelegenen Tierpark einlädt.

DIE EMITTENTIN

RENDITESTEIGERUNG	VERKAUF	NUTZUNGSART	ERFAHRUNG
EINKAUF	AUFTEILUNG	WOHNEN	MEHRJÄHRIG

Die AS Saxonia Liegenschaften GmbH gehört zur AS Unternehmensgruppe. Im Segment Mietwohnungsbau für private wie auch institutionelle Investoren und Kapitalanleger zählt die AS Unternehmensgruppe zu den führenden Unternehmen der Branche.

Seit knapp zwei Jahrzehnten steht die AS Unternehmensgruppe als erfahrener Partner für rentable und langfristig stabile Wertanlagen, die, als weitgehend inflationsgeschützte Sachwerte, dem Vermögensaufbau und der Kapitalanlage in Wohnimmobilien dienen.

In der Vergangenheit hat die AS Unternehmensgruppe bereits acht Projekte über unsere Plattform platziert. Allein in diesem Jahr wurden Zins- und Rückzahlung in Höhe von über 1,1 Mio. Euro geleistet. Es wurden zwei Projekte wie vereinbart zurückgezahlt, die übrigen sechs Projekte verlaufen planmäßig.

FINANZIERUNG



GESCHÄFTSMODELL MIT HOHEN MARGEN

Die Emittentin betreibt das äußerst attraktive Aufteiler-Geschäft. Dabei wird ein Mehrfamilienhaus zu einem möglichst geringen Quadratmeterpreis eingekauft, in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt und einzeln verkauft.

* Berechnet am Funding-Limit, ansonsten höher

** Funding-Limit

4 GRÜNDE, WARUM SIE INVESTIEREN SOLLTEN

1. ATTRAKTIVE VERZINSUNG

Für Wohnimmobilien stellen 7,5% Zinsen p.a. eine sehr gute Rendite dar. Ein ideales Investment für die Crowd, die ihr Kapital nur für einen überschaubaren Zeithorizont binden möchten.

2. ERFAHRENE EMITTENTIN

Die AS Saxonia 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 eine Leistungsbilanz von mehr als 500 Millionen Euro vorweisen.

3. GESCHÄFTSMODELL MIT HOHEN MARGEN

Die Emittentin betreibt das äußerst attraktive Aufteilergeschäft. Dabei wird ein Mehrfamilienhaus zu einem möglichst geringen Quadratmeterpreis eingekauft. Anschließend wird das Haus ggf. saniert und in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt, die dann zu einem deutlich höheren Quadratmeterpreis verkauft werden können.

4. STANDORT MIT POTENZIAL

Die Domstadt Merseburg ist lediglich 30 Kilometer von der Großstadt Leipzig und 18 Kilometer von der größten Stadt Sachsen-Anhalts Halle (Saale) entfernt und hat aufgrund seiner Lage schon enormes Potenzial. Während der vergangenen Jahre wurde das Wohnen im Speckgürtel von großen Städten immer attraktiver, da die Nähe zum Arbeitsplatz aufgrund der Etablierung des Mobilen Arbeitens immer mehr an Bedeutung verliert. Hinzu kommen die geringeren Wohnkosten, die bislang noch weit unter den Preisen in den Städten liegen.

Die Hochschule bietet zukunftssträchtige Studiengängen wie beispielsweise Angewandte Chemie, Angewandte Informatik oder Green Engineering. Zusammen mit dem nahe gelegenen Chemiestandort Leuna werden neue Fachkräfte ausgebildet, welche mit attraktiven Jobs an die Region gebunden werden können.

Dies ist eine Bewertung der PlanetHome Investment AG. Sie erfolgte ohne Gewähr und versteht sich daher nicht als Empfehlung oder Beratung. Wir weisen darauf hin, dass es seitens unserer Wettbewerber zu alternativen Bewertungen des Investments kommen kann. Für Anlegende ist es unabdingbar sich vor Investitionstätigung ein eigenständiges Bild von dem Investment zu machen.

MAKROLAGE

STADT

Leipzig

BUNDESLAND

SN

EINWOHNER

620.859

FLÄCHE

297,8 km²

KULTUR

Leipzig überzeugt nicht nur durch seine weit zurückreichende Kulturgeschichte, die vor allem durch das langjährige Wirken von Johann Sebastian Bach und Felix Mendelssohn Bartholdy geprägt wurde. So garantieren bis heute Oper und Gewandhaus ganzjährig sowie das Bachfest alljährlich Musikliebenden ein abwechslungsreiches Programm.



WIRTSCHAFT UND VERKEHR

Neben ihrer wichtigen Rolle als internationaler Wissenschaftsstandort, unter anderem bedingt durch die zweitälteste Universität Deutschlands, drei Max-Planck-Instituten sowie der seit 1846 in Leipzig ansässigen Sächsischen Akademie der Wissenschaften fungiert die Stadt auch als Dreh- und Angelpunkt für die deutsche Wirtschaft: Große Industrieunternehmen wie Siemens, Porsche, BMW, Amazon und DHL sowie deren Partner- und Zuliefererunternehmen sind hier ansässig.

Mit ihrer Lage in Mitteldeutschland verfügt die Stadt und ihr Umland nicht nur über ein weitreichendes Autobahn-, Schienen- und Wasserwegenetz. Gleich zwei Flughäfen liegen in unmittelbarer Nähe zur Stadt und garantieren so eine schnelle und effiziente Abwicklung von Personen- und Frachtverkehr. Darüber hinaus etablierte sich die Stadt zu einem wichtigen Zentrum des Informationswesens sowie der Energie- und Finanzwirtschaft.

STADTENTWICKLUNG

In den vergangenen Jahren hat Leipzig aufkommende Chancen genutzt und sich hierdurch als aktive und lebenswerte Stadt positionieren können. Während die Entwicklung auf wirtschaftlicher Ebene einen positiven Trend aufweist, ist auf Ebene der Bevölkerung ein starker Zuwachs zu verzeichnen. Dies steht für eine gesteigerte Attraktivität der Stadt als Arbeits- und Lebensmittelpunkt.



MIKROLAGE

ORT

MERSEBURG

LAGE

SÜD

VERKEHRSANBINDUNG

SEHR GUT

EINWOHNER

34.785

GENERELLES

Die Objekte befinden sich im Bergmannsring in Merseburg Süd. Die Domstadt Merseburg ist aufgrund ihrer Lage und Infrastruktur per Bahn, Bus sowie der Nähe zur B91 in Richtung Halle (Saale), zur B181 in Richtung Leipzig sowie A38 per Auto gut zu erreichen.

Die Hochschule Merseburg bietet diverse Studiengänge in den Bereichen Ingenieur- und Naturwissenschaften, Wirtschafts- und Informationswissenschaften sowie Soziale Arbeit, Medien und Kultur.



EINKAUF

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Supermarkt, Metzgerei sowie auch Apotheke, Restaurants, Reisebüro, und Arztpraxen. Geldautomaten sowie Paketshops und Packstationen befinden sich ebenfalls in der Nähe der Objekte.



NACHBARSCHAFT

Schulen und Kindergärten sind im Bezirk fußläufig erreichbar. Auch Sportvereine und Spielplätze liegen in unmittelbarer Nähe der Objekte. Der Südpark Merseburg liegt nur wenige Gehminuten entfernt, in dem unter anderem ein Wildtierpark mit Pferden, Schafen, Wildschweinen und anderen Tierarten zu finden ist.



LAGE

Merseburg liegt südlich von Halle (Saale), der größten Stadt Sachsen-Anhalts, sowie westlich von Leipzig, der größten Stadt Sachsens. Süd-westlich von Merseburg liegt das Landschaftsschutzgebiet Geiselaue mit dem Geiseltalsee, welcher zusammen mit dem Runstedter See, dem Hassesee und dem Südfeldsee den Geiseltaler Seenkomplex bildet.



ANBINDUNG

Die Objekte sind sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe des Objektes und somit fußläufig zu erreichen, befindet sich die Bahnhaltestelle Merseburg Bergmannsring, deren Linien nach Querfurt und Halle (Saale) führen. Die Bushaltestelle Benndorfer Str. ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

CHANCEN UND RISIKEN

CHANCEN

-  Feste Verzinsung von 7,5 % p. a.
-  Keine Gebühren für Anlegende: weder Agio noch laufende Management-Fee.
-  Keine Nachschusspflicht für Anlegende.
-  Bis jetzt konnten alle von unserer Crowd mitfinanzierten Projekte realisiert und sämtliches eingebrachtes Kapital zurück- sowie die Zinsen ausgezahlt werden. Dementsprechend verfügt PlanetHome Investment seit Unternehmensgründung über eine Rückzahlungsquote von 100% (Stand 11/2022).
-  Jedes Projekt muss unseren sehr hohen Anforderungen entsprechen und durchläuft stets eine strenge Due-Diligence-Prüfung, bevor es eine Freigabe für unsere Plattform erhält.

RISIKEN

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

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 Kapitalanlegende und bringt sie mit der führenden Bauträgerschaft und Immobilienentwickelnden zur gemeinsamen Investition in ausgewählte Immobilienprojekte zusammen. Damit ermöglicht PlanetHome Investment den Zugang zu exklusiven Projektfinanzierungen, die bislang nur institutionellen Anlegenden vorbehalten waren.

planethOme investment

Das Anlagekapital wird zunächst auf das Konto der treuhändisch Beauftragten überwiesen. Sie überprüfen die Auszahlungsbedingungen.

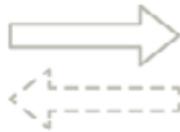
Das Nachrangdarlehen ist zweckgebunden und darf nur für den bestimmten Zweck eingesetzt werden.



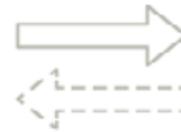
Projektentwickelnde



Investierende Personen



Treuhändisch Beauftragte



Objektgesellschaft der Projektentwickelnden

planethOme investment

Kurfürstendamm 32
10719 BERLIN

+49 (0)30 555 728 550
info@planethome-invest.com

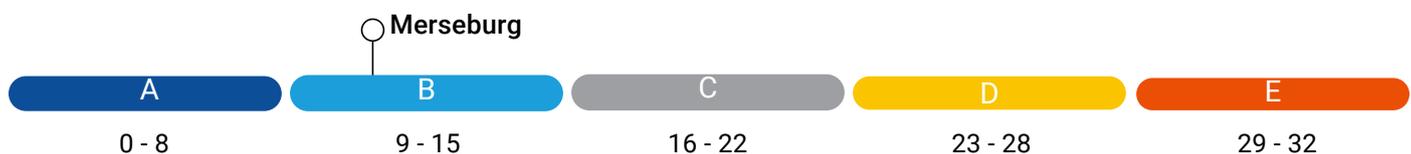
RISIKOEINSCHÄTZUNG

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

Dabei gibt es insgesamt acht 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 Merseburg - Südpark-Ring kommt insgesamt auf 11 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

RISIKOKRITERIUM	AUSPRÄGUNG	RISIKOPUNKTE
Fremdkapitalquote	83 %	4 ● ● ● ●
Eigenkapitalquote	Bei Funding-Limit: 9,8 %	4 ● ● ● ●
Makrostandort	Leipzig	1 ● ○ ○ ○
Mikrostandort	Merseburg-Süd	1 ● ○ ○ ○
Entwicklungsphase	Geringer Instandhaltungstau	1 ● ○ ○ ○
Erfahrung Emittentin	Gesamtinvestitionsvolumen >500 Mio. €	0 ○ ○ ○ ○
Vermietungsquote	Ca. 12% Leerstand	0 ○ ○ ○ ○
Anzahl Wohneinheiten	99 Wohneinheiten	0 ○ ○ ○ ○
INSGESAMT		11



Hinweis: PlanetHome Investment erbringt keine Anlageberatung und trifft mit der vorstehenden Risikoeinschätzung keine Aussage dazu, ob die Vermögensanlage der individuellen Risikoneigung einer Anlegerin oder eines Anlegers entspricht. Eine eigene Risikobewertung muss grundsätzlich durch die Anlegenden 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

WIE HOCH IST DIE FREMDKAPITALQUOTE?

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

WIE HOCH IST DIE EIGENKAPITALQUOTE?*

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

*Berechnet an Funding-Limit

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MAKROSTANDORTES?

A-Städte	B-Städte und Landeshauptstädte	C-Städte und Städte mit min. 200K-Bevölkerung	D-Städte und Städte mit min. 100K-Bevölkerung	Alle anderen Städte
0	1	2	3	4

A-Städte: Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung

C-Städte: Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte: Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

Quelle: RIWIS Online

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MIKROSTANDORTES?

Innerstädtische Lage mit hervorragender Anbindung	In unmittelbarer Nähe zu inner- städtischer Lage	Gute Wohngegend mit guter Versorgung	Am Stadtrand mit ÖPNV-Anbindung	Am Stadtrand ohne ÖPNV-Anbindung
0	1	2	3	4

IN WELCHER ENTWICKLUNGSPHASE BEFINDET SICH DIE IMMOBILIE?

Bestandsimmobilie ohne Instand- haltungsstau 0	Bestandsimmobilie mit wenig Instand- haltungsstau 1	Bestandsimmobilie mit viel Instand- haltungsstau 2	Bestandsimmobilie mit Kernsanierungs- bedarf 3	Neubau 4
---	--	---	---	-------------

WIE HOCH IST DAS BISHERIGE GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN DER EMITTENTIN?

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

WIE HOCH IST DIE VERMIETUNGSQUOTE?

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

WIE VIELE WOHNHEITEN ENTHÄLT DAS OBJEKT?

> 10 0	6-10 1	2-5 2	1 3	0 4
-----------	-----------	----------	--------	--------