

Beteiligungs-Exposé



Werte erschließen, erhalten, beleben



**Junges Leben für brachliegende Flächen und alte Bauten:
Grundstücksentwicklung und Immobilien-Revitalisierung können auch
Kapitalerträge beleben.**

Inhalt

Vorwort	3
Die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG	4
Der Markt	6
Projekte	8
Für Investoren	9
Grundschuldbesicherte Darlehen	10
Namenschuldverschreibungs- Kapital	11
Stille Gesellschaftsbeteiligung	12
Genussrechtsbeteiligung	13
Nachrangdarlehen	14
Hinweise	15



Vorwort

Partner im Erfolg

Als Immobilieninvestor und Rendite-Optimierer wird der ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG häufig dieselbe Frage gestellt: Lohnt es sich aktuell, sein Geld in Immobilien anzulegen? Trotz des starken Preisanstiegs der vergangenen Jahre lautet die Antwort uneingeschränkt: ja. Das gilt für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum, das heute noch immer erschwinglicher als zu Zeiten ungleich höherer Zinsen ist. Es gilt aber noch viel mehr für Kapitalanlagen in Immobilien, bei denen ein erfolgreicher Partner überdurchschnittliche Wertschöpfungs- und Ertragspotenziale bei optimiertem Risiko zu realisieren versteht. Genau dieser Partner kann die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG.

Unsere Philosophie begreift die dynamische Situation auf dem Immobilienmarkt nicht als Hindernis, sondern als Chance. Durch exklusiven Marktzugang, ein starkes Branchennetzwerk, große Kapitalkraft und eine Konzentration auf die Geschäftsfelder Immobilienrevitalisierung, Grundstücksentwicklung und Erbteilankauf macht sich die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG den Nachfrageüberhang für Wohnimmobilien

Herzlichst

Michael Malte Schwanhäuser

– Inhaber –



zunutze. Mit Fokus auf die wachstumsstarken Metropolregionen Süddeutschlands erschließen wir auf einstigem Ackerland oder auf Sportstätten dringend benötigten Wohnraum, erwecken mit intelligenten Nutzungskonzepten sanierungsbedürftige Bestandsgebäude zu neuem Leben und kaufen Immobilien zu besonders günstigen Konditionen von der Erbengeneration. Unsere Leidenschaft und Leistungsbereitschaft gilt dabei dem Ziel, für das Wachstum unseres Unternehmens und den Anlageerfolg von Investoren größtmögliche Wertsteigerungen zu erzielen.

In diesem Beteiligungs-Exposé möchten wir Ihnen gerne erläutern, wie Sie mit einer Beteiligung an der ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG genau davon profitieren können. Dafür stellen wir Ihnen unsere Geschäftstätigkeit vor, veranschaulichen die Marktentwicklung, demonstrieren an ganz konkreten Business Cases, welche Erlösaussichten unsere Projekte haben, und stellen selbstverständlich die zur Auswahl stehenden Beteiligungsmodelle vor. Im Anschluss an die Lektüre würden wir uns freuen, Sie als Investor in unserem Unternehmen begrüßen zu dürfen.

Patrick Schneider-Dieterle

– Geschäftsführer –





Das Unternehmen

Drei Geschäftsbereiche, ein Ziel

Die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG mit ihrem Sitz in München / Unterhaching bündelt und nutzt die Kompetenzen und Erfahrungen eines Netzwerks von Immobilienprofis. Neben Geschäftsführer Patrick Schneider-Dieterle gehören Architekten, Fachanwälte, Finanz- und Marketingspezialisten zum Team. Zweck der Gesellschaft sind der An- und Verkauf, die Projektentwicklung und Erstellung sowie die Renovierung, Sanierung und Revitalisierung von Immobilien bzw. die Beteiligung an solchen Vorhaben. Das Ertragsmodell des Unternehmens besteht vor allem aus signifikanten Einkaufs- und Wertsteigerungsgewinnen. Dafür investiert die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG in Grundstücke und atypische Immobilien, die ein überdurchschnittliches Wertschöpfungs- und Renditepotenzial versprechen. Immobilien werden deutlich unter Marktwert erworben, durch Revitalisierung und Nutzungsoptimierung im Wert gesteigert und mit hohen Reinerlösen anschließend verkauft.

Gründer, Kopf und Lenker der ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG ist der Dipl.-Immobilienökonom, Investor und Rendite-Optimierer Michael Malte Schwanhäuser. Durch seine Karriere als langjähriger Berater für

verschiedene Baufirmen und Unternehmensgruppen verfügt er über weitreichendes Know-how im Bereich des Projekt- und Risiko-Managements und vermag auch komplexe technische Projekte reibungslos abzuwickeln. Dabei gelangt das gesamte Instrumentarium digitaler Technologien zum Einsatz, die der Gesellschaft deutliche Vorteile in der Akquise, bei Finanzierungen sowie in der On- und Offline-Vermarktung von Objekten verschaffen. Patrick Schneider-Dieterle engagiert sich darüber hinaus im Aufbau bundesweiter Investoren-Netzwerke, um Co-Investoren den Einstieg





in lukrative Projekte zu ermöglichen. Die Immobilienexperten der ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG kombinieren nachhaltige Strategien mit fundierter fachlicher Expertise und frischen Ideen. In den Metropolregionen des süddeutschen Immobilienmarktes fokussiert das Unternehmen auf drei Geschäftsbereiche:

Revitalisierung von Immobilien

Kerngeschäft von ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG ist die Revitalisierung von Wohngebäuden, die über klassische Sanierungsmaßnahmen weit hinaus geht. Dabei kommen Entwicklungsstrategien zum Einsatz, mit denen günstig eingekaufte Objekte architektonisch, technisch und energetisch an eine zeitgemäße Nutzung sowie die jeweilige Markt- und Nachfragesituation angepasst werden. Das Ziel ist dabei immer eine maximale Wertsteigerung – sowohl für das Unterneh-



men und seine Investoren als auch für spätere Nutzer. Durch vorausgehende intensive Standortanalysen, die Beurteilung der baulichen Gegebenheiten und Optimierungspotenziale sowie belastbare Berechnungen von Kosten und Gewinnen sind die Risiken einer Revitalisierung deutlich niedriger als bei einem Neubauprojekt.

Grundstücksentwicklung

Der zweite Geschäftsbereich der Gesellschaft hebt große Potenziale aus dem Ankauf von unbebauten Grundstücken – Brachland oder landwirtschaftlich genutzte Flächen – und deren langfristigen Entwicklung. Hier geht es vor allem darum, für eine Liegenschaft Baugenehmigungen zu erlangen sowie Bebauungspläne für eine maximale Ausnutzung der Fläche zu erstellen. Denn durch die Beplanung mit Neubauten gewinnt das Grundstück massiv an Wert. In diesem Zusammenhang erbringt die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG sämtliche Leistungen: von Marktanalysen und Machbarkeitsstudien über Gesamtkostenkalkulationen und die Erstellung rechtssicherer Verträge bis hin zur Erbringung aller Architekturleistungen, Finanzierung, Projektsteuerung und Vermarktung.

Erbschafts- und -handel

Signifikante Einkaufsgewinne erzielt die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG schließlich auch aus dem besonders lukrativen und sicheren Erbschafts- und -handel. Dabei erwirbt das Unternehmen die Vermögensrechte an Erbschaften in Form von Immobilien oder Grundstücken mit einem Wertabschlag von mindestens 20 %, ohne die Pflicht zur Haftung für Nachlassverbindlichkeiten zu übernehmen. Einigt sich die Erbengemeinschaft auf eine Aufteilung, bei welcher der neue Miteigentümer die Immobilie erhält, kann dieser das Objekt aufwerten und ertragreich veräußern. Gelingt eine solche Einigung nicht, kann die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG den Erbschafts- und -handel, z.B. mit Gewinn an die übrige Erbengemeinschaft verkaufen, oder eine Teilungsversteigerung erwirken, bei der auch die übrigen Immobilienanteile günstig für das Unternehmen zu erwerben sind.



Der Markt

Boom ohne Ende

Immer mehr Menschen in Deutschland wünschen sich Wohneigentum. Dabei steigen die Preise seit 2010 kontinuierlich. Doch für eine Immobilienpreisblase gibt es keine Anzeichen. Selbst in der Corona-Pandemie setzt sich der Aufwärtstrend fort: Vom Rückgang der Wirtschaftsleistung zeigt sich der Immobilienmarkt unbeeindruckt. Für das zweite Quartal 2021 verzeichnete das Statistische Bundesamt gar den größten Preisanstieg seit über 20 Jahren. Dafür gibt es zahlreiche Gründe.

Hohe Einkommen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist gut. Viele Menschen sind in Beschäftigung; ihr Einkommen entwickelt sich positiv. Seit Jahren wird zudem viel vererbt. Dadurch steht mehr Eigenkapital zur Verfügung. Das Bedürfnis, in den eigenen vier Wänden zu wohnen und Geld sicher anzulegen, wurde durch die Corona-Pandemie nochmals verstärkt.

Niedrige Zinsen

Seit über zehn Jahren werden die Preise durch ein anhaltend niedriges Zinsniveau und entsprechend günstige Baufinanzierungskondi-

tionen getrieben. Immobilieninvestments sind für Kapitalanleger im Vergleich zu anderen Anlageformen deshalb noch attraktiver geworden. Eine grundlegende Zinswende ist auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

Schwache Neubauquote

Es wird zu wenig gebaut. Gemessen an der hohen Nachfrage fehlen jedes Jahr rund 50.000 Einheiten – und alles spricht dafür, dass dies noch auf Jahre so bleiben wird. Es mangelt zudem an Bauland und ausreichenden Kapazitäten in Bauämtern und Bauwirtschaft.

Demographische Entwicklung

Deutschland ist ein Einwanderungsland. Immer mehr Menschen kommen hierher. Gleichzeitig besteht ein starker Trend zur Urbanisierung. Die Nachfrage konzentriert sich auf die Großstädte und ihr Umland und gestaltet den Immobilienmarkt dort besonders dynamisch. Forciert wird diese Entwicklung durch die rasch steigende Zahl kleiner Haushalte mit nur ein oder zwei Bewohnern.



Internationales Interesse

Im internationalen Vergleich befindet sich der deutsche Immobilienmarkt lediglich im Mittelfeld. Gemessen am hohen Jahresdurchschnittseinkommen der Deutschen, gelten die Preise für Häuser und Grundstücke sogar als relativ niedrig. Das macht den Markt auch für ausländische Investoren interessant.

Umland ist das neue München

Mit dem Marktfokus Süddeutschland und ihrem besonderen Konzept der Grundstücks- und Immobilienentwicklung ist die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG bestmöglich aufgestellt, um vom anhaltenden Boom auf dem Immobilienmarkt maximal zu profitieren. Wirtschaftlich dynamische Städte im Einzugsgebiet der prosperierenden Region München sind be-



**Süddeutschlands
Metropolregionen
sind ein Magnet.
Für Menschen,
Unternehmen und
Wachstumschancen.**

Eine gute Konjunktur, zu wenige neue Wohnungen und günstige Zinsen werden die Preise am Immobilienmarkt weiter nach oben treiben. Für das gesamte kommende Jahrzehnt gehen Experten von mittleren Preissteigerungen für Wohnimmobilien von 5-7 % pro Jahr aus. In großen und zunehmend auch mittelgroßen Städten wird der Preisanstieg deutlich höher ausfallen. Die aktuelle Studie „Soziodemografischer Wandel und regionale Immobilienmärkte“ der Universität Freiburg prognostiziert, dass sich dieser Trend in begehrten Metropolen sogar bis 2060 fortsetzen wird.

geht wie nie, ohne bereits an die Immobilienpreise der Landeshauptstadt heranzureichen. Die Einwohnerzahl im schönen Schwabenland explodiert geradezu. Und Städte wie Augsburg, Ulm, Regensburg und die Metropolregion Nürnberg versprechen dank hoher Lebensqualität, ausgezeichneter Wirtschaftssituation und perfekter Infrastruktur besonders renditestarke Investments.



Transparenz bedeutet Investmentkontrolle

Durch die Revitalisierung von Immobilien passt die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG Gebäude an eine zeitgemäße Nutzung an und entfaltet das volle

Potenzial im Bestand. Jede Objektentwicklung erfolgt nach vier Grundsätzen:

Ankauf unter Marktwert Erwerb zu Einkaufspreisen bis zu 35 % unter Marktwert	Schnelle Sanierung Kurze Umsetzungszeiten durch kompetentes Netzwerk	Zielführende Qualität Individuelle Kosten-Nutzen-Abwägung für jedes Projekt	Renditestarker Verkauf Hohe Erlöse durch Aufwertung und emotionale Präsentation
--	--	---	---

Kürzlich abgeschlossene Projekte

Projekt CBS, 95 m² 4-Zimmer Wohnung
Laufzeit: Feb.-Sep. 2021
Maßnahmen: Tiefenreinigung Wohnung/Keller/Garage, Innenanstrich, Bodenausgleich/-verlegung, Renovierung Balkon, Home Staging.
Ankaufspreis: 285.000 € (3.000 €/m ²)
Verkaufspreis: 390.000 € (4.105 €/m ²)
Reinerlös: 39.600 € (Marge 10 %)
Projekt E96, 60 m² 2-Zimmer Wohnung
Laufzeit: Juli-Okt. 2021
Maßnahmen: Erneuerung Elektro-Installation, Bodenverlegung, Badsanierung, Restauration Originaltüren, Verputzung/Anstrich Innenwände, Home Staging.
Ankaufspreis: 162.000 € (2.700 €/m ²)
Verkaufspreis: 270.000 € (4.500 €/m ²)
Reinerlös: 48.600 € (Marge 18 %)

Projekt H23, 83 m² 4-Zimmer Wohnung
Laufzeit: Feb.-Okt. 2021
Maßnahmen: Neugestaltung Grundriss, Licht- und Elektrokonzept, Ersatz Heizung/Sanitär, Neuaufbau Bad, Bodenverlegung, Verputzung/Anstrich Innenwände.
Ankaufspreis: 252.000 € (3.036 €/m ²)
Verkaufspreis: 470.000 € (5.660 €/m ²)
Reinerlös: 95.300 € (Marge 20 %)
Projekt L5, 48 m², 1,5 Zimmer Wohnung
Laufzeit: Oktober 2021 bis Januar 2022
Maßnahmen: Licht & Elektrokonzept erneuert, Heizung & Sanitär erneuert, Bodenverlegt, Verputzen & neu Streichen der Innenwände, neue Küche.
Ankaufspreis: 310.000 € (6.458 €/m ²)
Verkaufspreis: 480.000 € (10.000 €/m ²)
Reinerlös: 95.000 € (Marge 20 %)



Das Investment

Club-Deals für jedermann

Wer sein Vermögen mit Immobilien absichern oder mehren möchte, sollte genau wissen, wie sein Geld eingesetzt wird. Deshalb investieren Anleger bei ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG nicht in kühne Pläne, die mit unsicherem Ausgang zunächst nur auf dem Reißbrett existieren. Mit belastbaren Referenzen und konkreten Zahlen gewährleistet das Unternehmen maximale Transparenz und macht seine erfolgreiche Geschäftsstrategie für jedermann nachvollziehbar. Anlegerkapital fließt nahezu vollumfänglich in den Einkauf gewissenhaft geprüfter Potenzialgrundstücke und -immobilien sowie deren wertsteigernde Entwicklung bzw. Revitalisierung.

Aktuell investiert das Unternehmen z.B. in ein 860 m²-Mehrfamilienhaus im bevölkerungsreichsten Münchner Stadtteil Maxvorstadt. Das stark sanierungsbedürftige Objekt punktet durch zentrumsnahe Lage sowie perfekte Infrastruktur und bietet mit 12 kleineren bis mittleren Wohneinheiten ein überdurchschnittliches Optimierungspotenzial für eine WG- und familienfreundliche Gestaltung.

Auch plant die ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG den Ankauf einer etwa 12.850 m² großen



Brachfläche im Randbereich von Regensburg, um dort eine Entwicklung mit 20 Einfamilienhäusern zu realisieren. Regensburg gilt aktuell neben München als einer der beliebtesten Orte zum Wohnen in Süddeutschland. Dies liegt nicht nur an der idealen Verkehrs- und Infrastrukturlage, sondern besonders auch an den wirtschaftlichen Gegebenheiten.

Um von diesem und vergleichbaren anderen Projekten wirtschaftlich zu profitieren, können Anleger zwischen verschiedenen Modellen für eine Beteiligung an der ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG wählen. Durch alle partizipieren sie unmittelbar am Unternehmenserfolg und dürfen mit hohen, sachwertgestützten Renditen rechnen.

Die Vorteile auf einen Blick

- Die Emittentin verfügt nachweislich über eine langjährige Expertise auf dem Immobilienmarkt und nutzt diese, um mit innovativen Strategien größtmögliche Erträge zu erwirtschaften.
- Immobilien sind und bleiben eines der werthaltigsten Anlagesegmente. Die nachfragestarken Metropolregionen Süddeutschlands versprechen noch auf Jahre erhebliche Wertzuwächse.
- Die Geschäftsfelder von ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG bieten weit überdurchschnittliche Renditeaussichten und ein gegenüber Neubauprojekten optimiertes Chancen-Risiko-Verhältnis.
- Transparente Business Cases machen die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und seine zu erwartende wirtschaftliche Entwicklung für Interessenten bestmöglich nachvollziehbar.
- Durch die Auswahl unterschiedlicher Beteiligungsmodelle können Investoren ihr Engagement exakt auf die individuelle Anlagestrategie sowie ihre finanziellen Möglichkeiten und Ziele abstimmen.



Grundschuldbesicherte Darlehen

Kapitalmarktrechtliche Zulässigkeit für das grundschuldbesicherte Darlehen von privater Seite ist, dass dem Darlehensgeber eine Grundschuldabsicherung eingeräumt und eine Orderschuldverschreibung in Form einer (Teil-)Briefgrundschuld ausgestellt sein muss, die ihm selbst unabhängig von Dritten eigene Verwertungsrechte in Bezug auf die Grundschuld gewährt und es muss ein Verzicht gem. § 1160 BGB erklärt sein. Es kann sich dabei um eine Eigentümergrundschuld handeln, deren Rechte an die Anleger anteilmäßig abgetreten werden. Geschieht die Besicherung dadurch, dass für die Anleger keine (Teil-)Grundschuldbriefe ausgestellt werden, sondern nur der Mitbesitz am Stammbrief eingeräumt wird, so ist zusätzlich erforderlich, dass auf das Widerspruchsrecht des jeweiligen Grundstückseigentümers aus § 1160 BGB verzichtet und der Verzicht ins Grundbuch eingetragen wird.

Für die hier dargestellte Darlehensanlage besteht gem. § 1 Abs. 1 S. 2 Kreditwesengesetz (KWG) keine Prospektpflicht.

Sofern ein Notar oder ein anderer Ehrenberufler (RA, StB oder WP) die (Teil-)Briefgrundschulden verwahrt, darf er keine eigenen Zurückweisungsrechte haben, wenn der Anleger eine vollstreckbare Ausfertigung beantragt.

Die Beteiligung

Art: Grundschuldbesicherte Darlehen

Ausgestaltung: Grundschuldbesichertes Darlehen
Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit

Laufzeit: 5 und 7 Jahre

Emissionsvolumen: 10 Mio. €

Mindestzeichnung: ab 10.000,- €

Rechte und Pflichten der Beteiligten

Festverzinsung (je nach individueller Vereinbarung):

10.000,- € bei 5 Jahren: 6,5 %, Agio 3%

50.000,- € bei 7 Jahren: 7,5 %, Agio 2%

Zahlung der Zinsen: $\frac{1}{4}$ × jährlich oder ab

50.000,- € erfolgt Zinszahlung monatlich

Verzinsungseffekte unterjähriger Zinszahlungen sind nicht berücksichtigt.

Festverzinsung ab 6,5 % p. a.

Mindestzeichnung ab 10.000,- €

Mindestlaufzeit 5 Jahre

(je nach Laufzeit individuell verhandelbar)



Namenschuldverschreibungs-Kapital

Schuldverschreibungen (= Anleihen, Bonds oder auch Rentenpapiere genannt) sind schuldrechtliche Verträge gemäß dem § 793 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) mit einem Gläubiger-Forderungsrecht („Geld gegen Zins“). Schuldverschreibungen können namenlos auf den Inhaber (der verbrieften Wertpapiere) laufen (= Inhaberschuldverschreibungen) oder auf den Namen des Eigentümers der Schuldverschreibung ausgestellt werden (= Namensschuldverschreibungen). Sofern die Namensschuldverschreibungen nicht als Wertpapier verbrieft werden, gelten sie als wertpapierfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 6 Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG).

Für die hier dargestellte Vermögensanlage besteht gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 Vermögensanlagengesetz keine Prospektpflicht.

Anleihen als Namensschuldverschreibungen werden in ein Namensschuldverschreibungs-Register eingetragen. Gemäß den Bereichsausnahmen des § 2 Nr. 3 VermAnlG dürfen 20 Namensschuldverschreibungen ohne Wertpapierverbriefung prospektfrei mit einem qualifizierten Rangrücktritt ausgegeben werden. Es besteht für Anleger keine Nachschussverpflichtung. Im Steuerrecht werden die Erträge aus Schuldverschreibungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschläge zzgl. eventueller Kirchensteuer. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt

Die Beteiligung
Art: Grundschuldbesicherte Darlehen
Ausgestaltung: Anleihe als Namensschuldverschreibung Festverzinsung ab 8 % p. a. Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit
Laufzeit: 5 volle Jahre (feste Laufzeit)
Emissionsvolumen: 1,5 Mio. €
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 20.000,- €, Agio 5%
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten der Beteiligten
Zinsen: Festverzinsung: ab 8 % p. a. Zahlung der Zinsen: ¼x jährlich oder ab 40.000,- € erfolgt Zinszahlung monatlich

Festverzinsung ab 8,0 % p. a.
Mindestzeichnung ab 20.000,- €
Mindestlaufzeit 5 Jahre
(je nach Laufzeit individuell verhandelbar)



Stille Gesellschaftsbeteiligung

Die stille Gesellschaft ist eine Sonderform der Innengesellschaft bürgerlichen Rechts ohne rechtliche Außenbeziehung. Der stille Gesellschafter ist auf Zeit am Gewinn und Verlust der ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG beteiligt. Im Geschäftsverkehr tritt nur das im Handelsregister eingetragene Unternehmen auf und nur dieses wird im Vertragsverkehr rechtlich verpflichtet.

Für die hier dargestellte Vermögensanlage besteht gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 Vermögensanlagengesetz keine Prospektspflicht.

Der stille Gesellschafter ist lediglich Kapitalgeber, dessen Beteiligungsgeld in das Vermögen bzw. Eigentum der ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG übergeht. Es besteht bei vertragsgemäßer Kündigung ein schuldrechtlicher Rückforderungsanspruch des Einlagekapitals. Der stille Gesellschafter haftet beschränkt wie der Kommanditist, nämlich nur in Höhe der von ihm vertraglich übernommenen stillen Gesellschaftseinlage. Ist diese Einlage erbracht, besteht keinerlei Haftung mehr und ebenso ist eine Nachschussverpflichtung ausgeschlossen.

Gewinnausschüttungen sind beim stillen Gesellschafter Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer mit maximal 25 % plus Solidaritätszuschlag zzgl. eventueller Kirchensteuer unterliegen. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Die Beteiligung

Art: Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von stillem Gesellschaftskapital für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 stille Gesellschaftsbeteiligungen = Small-Capital- Beteiligung)

Ausgestaltung:

- Typisch stilles Gesellschaftskapital
- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin (individuell verhandelbar)
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Anspruch auf Überschussdividende
- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung

Laufzeit: Mindestens 5 volle Jahre

Emissionsvolumen: 2,5 Mio. €

Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 10.000,- €, Agio 5%

Anlaufverluste: keine

Rechte und Pflichten der Beteiligten

Dividende / Bonus:

- Grunddividende: ab 7,5 % p. a. des Beteiligungsbetrages
- Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahres Überschusses

Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

Zahlung der Ausschüttungen: 1× jährlich.

Grunddividende ab 7,5 % p. a.

Mindestzeichnung ab 10.000,- €

Mindestlaufzeit 5 Jahre

(je nach Laufzeit individuell verhandelbar)



Genussrechtsbeteiligung

Das Genussrecht ist seit dem frühen Mittelalter gewohnheitsrechtlich anerkannt und taucht erstmalig im 14. Jahrhundert als Finanzierungsform urkundlich auf. Genussrechte haben eine wertpapierrechtliche Grundlage und gewähren eine Beteiligung am Gewinn eines Unternehmens; also keinen festen Zins. Die Genussrechte nehmen am Erfolg (Gewinn) der ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG aber auch an Verlusten teil. Die Genussrechte werden als Namensgenussrechte ausgegeben und in ein Genussrechtsregister eingetragen. Die Übertragbarkeit ist aus kapitalmarktrechtlichen Gründen eingeschränkt. Die Genussrechte werden dementsprechend als sogenannte vinkulierte Namensgenussrechte ohne Wertpapierverbriefung ausgegeben.

Für die hier dargestellte Vermögensanlage besteht gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 Vermögensanlagengesetz keine Prospektspflicht.

Es besteht keine Nachschussverpflichtung. Im Steuerrecht werden die Erträge aus Genussrechten als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag zzgl. eventueller Kirchensteuer. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Die Beteiligung

Art: Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von Genussrechten für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 Genussrechtsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)

Ausgestaltung:

- Genussrechte
- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Anspruch auf Überschussdividende
- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung

Laufzeit: Mindestens 7 volle Jahre

Kündigungsfrist: Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres

Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 20.000,- €, Agio 3%

Anlaufverluste: keine

Rechte und Pflichten der Beteiligten

Dividende / Bonus:

- Grunddividende: ab 9 % p. a. des Beteiligungsbetrages
- Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahresüberschusses

Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

Zahlung der Ausschüttungen: 1× jährlich.

Grunddividende ab 9 % p. a.

Mindestzeichnung ab 20.000,- €

Mindestlaufzeit 7 Jahre

(je nach Laufzeit individuell verhandelbar)



Nachrangdarlehen

Das Nachrangdarlehen ist ein Darlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Kapitalgebers hinter die Ansprüche von erstrangigen Gläubigern. Das Kapital wird fest verzinst. Bei dem Nachrangdarlehen erfolgen die jährliche Zinszahlung und später dessen Kapitalrückführung erst nach der Befriedigung von bevorrechtigten Finanzierungspartnern (z.B. Banken) des Unternehmens. Die Ansprüche des Nachrangdarlehens-Gebers werden also erst an zweiter Stelle bedient. Soweit zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt keine Zahlung des Unternehmens erfolgen kann, bleiben dennoch die Ansprüche (lediglich mit zeitlicher Verschiebung) erhalten. Im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Unternehmens dürfen Zahlungen auf das Nachrangdarlehen erst dann durchgeführt werden, nachdem alle bevorrechtigten Gläubiger ihre Forderungen bezahlt bekommen haben.

Für die hier dargestellte Vermögensanlage besteht gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 Vermögensanlagengesetz keine Prospektspflicht.

Die Beteiligung

Art: Nachrangdarlehens-Vertrag mit nachrangig zahlbarer Festverzinsung (max. 20 Nachrangdarlehen = Small-Capital-Beteiligung))

Festverzinsung: ab 9 % p. a.

Laufzeit: Mindestens 3 volle Jahre

Emissionsvolumen: 1,0 Mio. €

Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 10.000,- €, Agio 3%

Zahlung der Zinsen: 1× jährlich oder ab 20.000,- € erfolgt Zinszahlung ¼ jährlich

Festverzinsung 9 % p. a.

Mindestzeichnung ab 10.000,- €

Mindestlaufzeit 3 Jahre

(je nach Laufzeit individuell verhandelbar)



Hinweise

Angabenvorbehalt

Das vorliegende Exposé wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Exposé dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder -verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

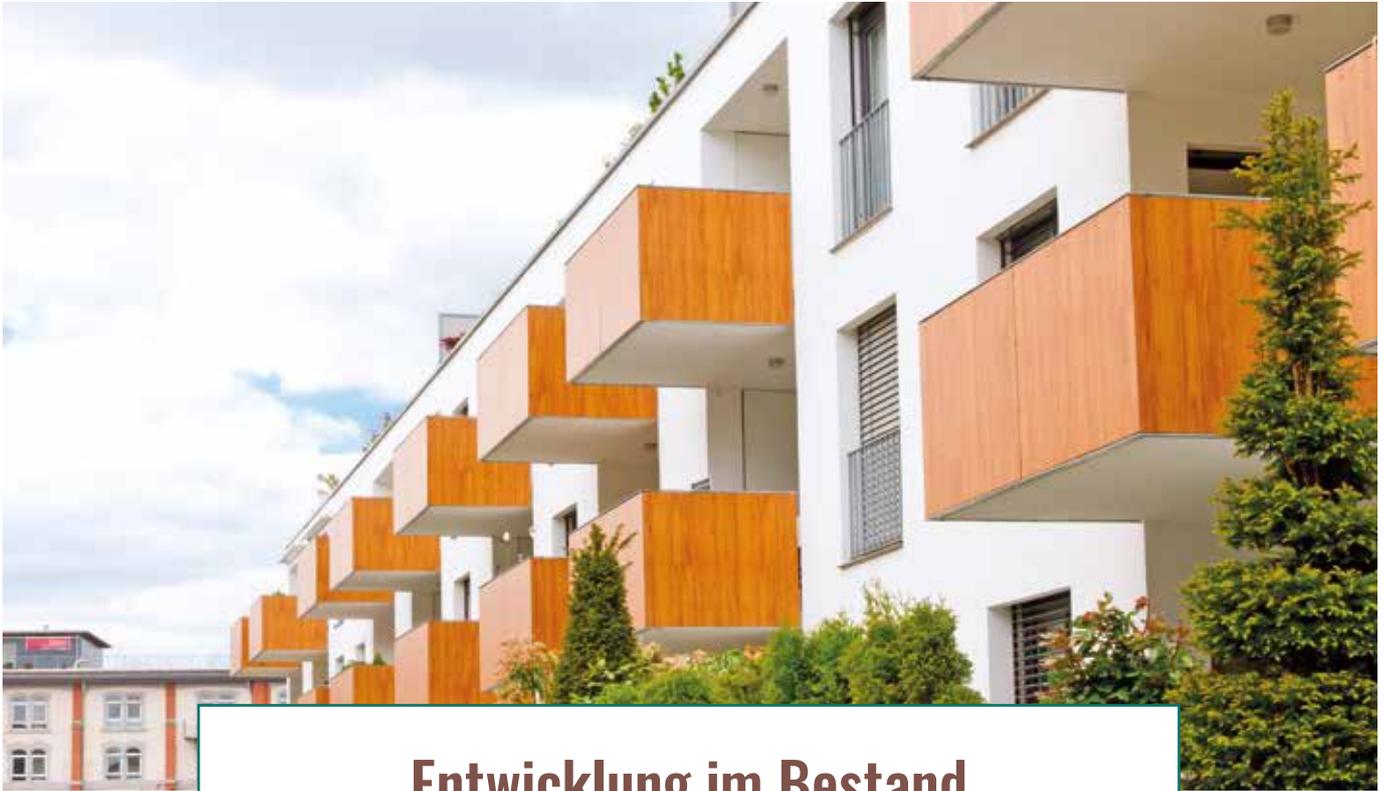
Haftungsvorbehalt

Die in diesem Exposé enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten. Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, da diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden.

Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposés.

Risikobelehrung

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Grundschuldbesichertem Darlehen, typisch stillem Gesellschaftskapital, Genussrechtskapital, Anleihekaptal als Namensschuldverschreibungen und Nachrangdarlehens-Kapital handelt es sich jeweils nicht um sogenannte mündelsichere Kapitalanlagen, sondern um Unternehmensbeteiligungen mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können. Zudem ist der Anleger über einen längeren Zeitraum an die Beteiligung gebunden und kann während dessen nicht über sein eingesetztes Kapital verfügen, da vorzeitige Kündigungen ausgeschlossen sind. In der Regel kann ein Anleger seine Beteiligung auch nicht ohne Weiteres an dritte veräußern (mangelnde Fungibilität). Sofern der Anleger den Erwerb seiner Kapitalanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus der Kapitalanlage erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern aus dem Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe oder Rückzahlung der Kapitalanlage sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Kapitalanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen.



**Entwicklung im Bestand
entfaltet das ganze Potenzial
von Immobilien und Vermögensaufbau.**



ALWAREIS Grund & Boden GmbH & Co. KG

Nördliche Münchner Str. 16
82031 Grünwald

Fon: +49 (0) 89 52300780

E-Mail: ms@alwareis-grund-boden.de