



JUPITAS®

IHR FINANZ- UND IMMOBILIENPARTNER

Beteiligungs-Exposé

Substanz
schafft Werte

Inhalt

Vorwort	3
Unternehmen	4
Projekte, Markt	6
Mittelverwendung	7
Beteiligung	8-10
Hinweise	11

Investieren wie die Profis

Die Deutschen sind Sparweltmeister. Genau das ist jetzt ihr Problem. Denn Geld vermehrt sich nicht mehr wie von selbst. Erspartes wird weniger. Schuld daran ist die Niedrigzinspolitik der EZB – aber auch der deutsche Sparer selbst. Richtig ist: Da die Zinsen für klassische Sparanlagen niedriger ausfallen als die Inflationsrate, schrumpft Vermögen, wenn es auf Konten liegt oder in Riester-Renten und Lebensversicherungen steckt. Als „schleichende Enteignung“ betiteln Medien diesen Effekt gerne. Fast 350 Mrd. Euro wird er die Deutschen bis Ende 2016 gekostet haben. Und Anzeichen für eine baldige Zinsanhebung sind nicht in Sicht. Es heißt also umdenken, soll der Traum vom Wohlstand im Alter Bestand haben. Doch Anlagealternativen sind rar. Bundesanleihen z.B. warten bereits mit negativen Zinsen auf. Aktien wiederum unterliegen den Schwankungen der Märkte, die sich nur auf lange Sicht wieder ausgleichen. Die schlechten Erfahrungen aus der Vergangenheit hat niemand vergessen. Eine Immobilie allerdings, Inbegriff des Sachwerts, lässt sich aktuell so günstig wie nie finanzieren. Doch „Betongold“ kann sich nicht jedermann leisten. Genau das will die JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG (JRKG) jetzt ändern. Unsere Gesellschaft bietet „Normalanlegern“ die Möglichkeit, ihr

Geld im Stile der Reichen zu vermehren. Durch eine Unternehmensbeteiligung kann selbst der klassische Sparer mit kleinen Beträgen von einem breit gefächerten Immobilienportfolio profitieren: Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen, Gewerbeobjekte. Ausgestattet mit dem Know-how aus zwei Jahrzehnten in der Finanz- und Immobilienbranche treffen unsere Experten Investitionsentscheidungen, die krisenfeste Sachwertanlagen mit weit überdurchschnittlichen Renditeaussichten verbinden. Dazu erwerben, entwickeln und bewirtschaften wir Objekte auf dem regionalen Immobilienmarkt Sachsens, wo wir uns auskennen und einige der „heimlichen Rendite-Stars“ unter den Groß- und Mittelstädten Deutschlands liegen. Welche Lösungen Ihnen die JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG im Einzelnen für Ihr Kapital anbietet, stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten gerne im Detail vor.

Ihr

Roberto Benzler
- Geschäftsführer -

Kersten Zweiniger
- Geschäftsführer -



Ihre Vorteile auf einen Blick

Warum sich eine Beteiligung an der JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG für Sie rechnet:

- Sie investieren auf dem grundsoliden Sachwertmarkt für Immobilien
- Sie legen Ihr Geld schon bei kleinem Kapitaleinsatz „wie die Großen“ an
- Sie beteiligen sich an einem Unternehmen mit langjähriger Branchenerfahrung
- Sie verfolgen eine bereits erfolgreich umgesetzte Wachstumsstrategie
- Sie agieren in einem Marktsegment, das weit überdurchschnittliche Erträge verspricht
- Sie können auch in Niedrigzinszeiten erstklassige Renditen erzielen

Entwickeln, bewirtschaften, vermarkten

Die in Chemnitz ansässige JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG ist ein junges, personell aber mit mehr als 20 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche und im Bereich der Finanzdienstleistungen ausgestattetes Unternehmen. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte sind der An- und Verkauf von Immobilien, vor allem aber der Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios. Damit fungiert unser Unternehmen als Bestands- und Handelsgesellschaft der JUPITAS-Unternehmensgruppe, die als Dienstleister bereits erfolgreichen in verschiedenen Sparten der Finanz- und Immobilienwirtschaft operiert. Neben der JRGK gehören dem Verbund ein Immobilienhandels- und ein Immobilienverwaltungsunternehmen sowie ein Finanzierungsmaklerunternehmen nach §34i GewO und ein Versicherungsmaklerunternehmen mit Erlaubnis nach §34d und 34f GewO an. Die JUPITAS-Unternehmensgruppe ist seit Jahren eine feste Größe im regionalen Immobilienmarkt Sachsens und hat sich in der Branche und bei ihren Kunden einen erstklassigen Ruf als verlässlicher Partner erworben: Rund 2.000 Immobilieneinheiten wurden von ihr und ihren Vorgängergesellschaften bislang realisiert.

Im Rahmen des Bestandsimmobilienaufbaus befasst sich die JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG mit der Identifikation und dem Erwerb von Immobilien und Liegenschaften mit hohem Wertsteigerungspotenzial sowie deren Sanierung bzw. Entwicklung und nachhaltigen Bewirtschaftung. Im Interesse einer hohen und dauerhaft stabilen Rendite aus Mieteinnahmen kommen dabei vor allem unterbewertete Objekte und Standorte infrage, die attraktive Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Das kann genauso ein Altbau oder ein Baukörper sein, der sich zur Erweiterung anbietet, wie grundsätzlich auch ein Neubauvorhaben. Ziel ist es immer, den Portfoliobestand werthaltig zu erweitern und auf diesem Wege als Unternehmen organisch zu wachsen. Dabei entstehen in enger Zusammenarbeit mit Architekten, Baufirmen und Handwerkern vor Ort interessante und zukunftssichere Bebauungs-, Nutzungs- und Mietkonzepte.



Wer in die Entwicklung von Immobilienprojekten investiert, kann auch in Niedrigzinszeiten sein Vermögen aufbauen.

Architekten für Ihren Vermögensaufbau

Geschäftsführer und Gesellschafter der JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG bringen die notwendige Erfahrung und Expertise mit, um auf dem Sachwertmarkt erfolgreich im Interesse der Unternehmensentwicklung und der Renditeerwartungen von Investoren zu agieren. Als gelernte Bankkaufleute sowie als Betriebswirt waren sie bereits vor der JRKG-Gründung mit der Finanzierung von Bestandsimmobilien, Bauträgervorhaben bzw. gewerblichen Immobilienprojekten beschäftigt wie auch selbst als Bauträger und Immobilienhändler aktiv. Ihr in langjähriger Tätigkeit erworbenes Know-how fließt in die gewissenhafte Analyse eines jeden Projekts ein, um eine maximale Wertschöpfung zu gewährleisten.

Gemeinsam haben wir ein Finanzierungsmodell für die Realisierung von Immobilienkauf und -entwicklung gestaltet, das ein besonders schnelles Wachstum der Gesellschaft ermöglicht. Dabei refinanziert sich die JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG aus grundschuldbesicherten Privatdarlehen, die bei zum Ertrag geführten Objekten das von der JRKG investierte Eigenkapital ersetzen. Eigenkapital des Unternehmens wird so nur vergleichsweise kurzfristig gebunden und steht schon bald für neue Immobilieninvestments zur Verfügung. Auf diese Weise können der Aufbau des Immobilienportfolios und damit die Expansion der Gesellschaft zum Nutzen seiner Anleger beschleunigt werden.





Historisch niedrige Zinsen sind eine historische Chance für Immobilieninvestments.



Weniger Kosten im Osten

Einen Schwerpunkt in der Projektarbeit, zugleich aber auch eine Herzensangelegenheit der JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG, stellt die liebevolle Sanierung, Aufteilung und Privatisierung hochwertiger Altbauten mit historischer Substanz sowie der Handel mit solchen Qualitätsimmobilien dar. Der Erhalt dieses Kulturerbes verheißt eine besonders positive Wertentwicklung, ermöglicht eine sehr gute Vermietbarkeit und eröffnet geförderte Finanzierungskonditionen sowie nicht zuletzt eine hohe steuerliche Abschreibung der Sanierungskosten.

Dabei konzentriert sich die JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG auf den regionalen Immobilienmarkt Sachsens. Hier verfügen wir über profunde Marktkenntnisse sowie die erforderlichen Kontakte und treffen auf ein Marktumfeld, das deutlich höhere Erträge verspricht, als die vermeint-

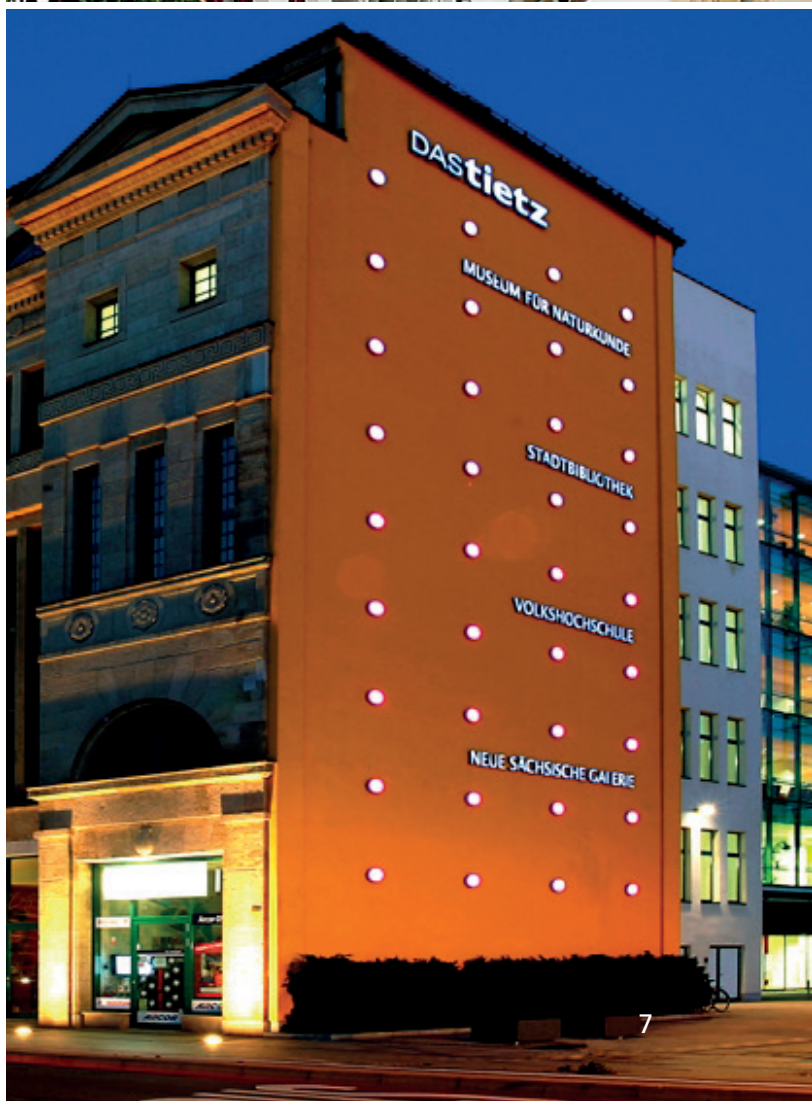
lichen Boom-Metropolen Westdeutschlands, wo kaum mehr Angebot vorhanden ist und die Kaufpreise längst ins Unermessliche explodiert sind. Denn private und professionelle Investoren haben in der Vergangenheit gerade die mittelgroßen Städte Sachsens – zu Unrecht – weitgehend außer Acht gelassen. Deshalb sind dort die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser bei weitem nicht so stark gestiegen. Vielmehr haben sie sich im Einklang mit den Mieten entwickelt. Kaufpreise von etwa dem Zehnfachen der Jahresmiete versprechen Renditen zwischen neun und über zwölf Prozent. In Verbindung mit einem wieder leichten Bevölkerungswachstum durch Zuzug, einem zuletzt deutlichen Anstieg der Kaufkraft sowie sinkenden Leerstandsquoten ist hier von einer anhaltend positiven Entwicklung auszugehen.

Ihr Erfolg liegt in unserem Interesse

In wirtschaftlich unsicheren Zeiten wie heute sind Anleger gut beraten, werthaltige, zugleich aber zukunftsorientierte Investments zu suchen. Die vielerorts geforderte „neue Aktienkultur“ in Deutschland als Reaktion auf die Niedrigzinsphase zwingt Sparer jedoch ins Risiko. Denn attraktiven Renditen steht die Volatilität der Märkte gegenüber – und aus der Dax-Rally kann schnell eine Aktien-Blase werden. Weit risikoärmer lassen sich liquide Mittel in Immobilien investieren. Denn als sachwertgeschützte Kapitalanlage verspricht „Betongold“ neben hohen Erträgen ein Höchstmaß an Stabilität.

Voraussetzungen für den Erfolg von Anlageimmobilien sind allerdings umfassende Marktkenntnisse, eine gewissenhafte Analyse jedes einzelnen Objekts, der Aufbau eines breit gefächerten Portfolios sowie ein eigenständiges Konzept für die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien bzw. deren Handel. Das alles finden Anleger bei der JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG. Mehr noch: Hier stehen ihnen gleich vier unterschiedliche Beteiligungsmodelle zur Auswahl, mit denen Sie Ihr Engagement hinsichtlich Laufzeit, Einlagehöhe und Renditevorstellungen exakt auf Ihre Wünsche und wirtschaftlichen Voraussetzungen abstimmen können.

Anlegerkapital investiert die JRKG in weit überwiegenderem Umfang in den Erwerb und die Entwicklung geeigneter Immobilien. Dadurch trägt es direkt zu Bestandsaufbau und Unternehmenserfolg bei, an dem unsere Anleger wiederum unmittelbar partizipieren. So entsteht aus der Finanzpartnerschaft ein Wachstumsmodell, mit dem sich weitgehend konjunktur- und leitzinsunabhängig dauerhaft attraktive Renditen erwirtschaften lassen.



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 JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG beteiligt. Im Geschäftsverkehr tritt nur das im Handelsregister eingetragene Unternehmen auf und nur dieses wird im Vertragsverkehr rechtlich verpflichtet.

Der stille Gesellschafter ist lediglich Kapitalgeber, dessen Beteiligungsgeld in das Vermögen bzw. Eigentum der JUPITAS Realwert 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.

Grunddividende 5,0 % p. a.
Mindestzeichnung 20.000,- EUR
Laufzeit mind. 8 Jahre

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
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Anspruch auf Überschussdividende
- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung

Laufzeit: Mindestens 8 volle Jahre

Emissionsvolumen: 2,5 Mio. EUR

Kündigungsfrist:
Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres

Mindestzeichnung:
Einmaleinlage ab 20.000,- EUR

Emissionskosten:
Agio 4,5 % aus der Zeichnungssumme

Anlaufverluste: keine

Rechte und Pflichten des Beteiligten

Dividende/Bonus:
- Grunddividende: 5,0 % p. a. des Beteiligungsbetrages
- Überschussdividende anteilig aus 15 % des Jahresüberschusses begrenzt auf max. 1,0 % der Zeichnungssumme

Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

Zahlung der Dividende: 1 x jährlich

Genussrechts- beteiligung

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 JUPITAS Realwert 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.

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.

Grunddividende 5,5 % p. a.

Mindestzeichnung 15.000,- EUR

Laufzeit mind. 7 Jahre

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
Emissionsvolumen: 2,5 Mio. EUR
Kündigungsfrist: Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 15.000,- EUR
Emissionskosten: Agio 5 % aus der Zeichnungssumme
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten des Beteiligten
Dividende/Bonus: - Grunddividende: 5,5 % p. a. des Beteiligungsbetrages - Überschussdividende anteilig aus 20 % des Jahresüberschusses begrenzt auf max. 1,0 % der Zeichnungssumme Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse
Zahlung der Dividende: 1 x jährlich

Anleihekaptal

Schuldverschreibungen (= Anleihen, Bonds oder auch Rentenpapiere genannt) sind schuldrechtliche Verträge gem. den §§793 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches mit einem Gläubiger-Forderungsrecht („Geld gegen Zins“) und dienen der Finanzierung von Unternehmen. Anleihen bzw. Schuldverschreibungen – gleich in welchen Ausprägungen – sind kapitalmarktrechtlich grundsätzlich Wertpapiere und zwar unabhängig davon, ob eine Verbriefung durch ein physisches Wertpapier stattfindet oder nicht. Die Bedeutung von Anleihen besteht darin, dass sie dem Anleger eine feste jährliche Verzinsung und einen terminierten Rückzahlungstermin bieten. Bei einer Mindesteinlage ab 100.000,- EUR stellt das Wertpapierprospektgesetz die Ausgabe von Anleihen frei von einer Prospektpflicht.

Die Beteiligung	
Art: Inhaberschuldverschreibung mit Festverzinsung	
Ausgestaltung: - Anleihe - Festverzinsung von 4,5 % p. a. - Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit	
Laufzeit: 5 volle Jahre (feste Laufzeit)	
Emissionsvolumen: 5 Mio. EUR	
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 100.000,- EUR	
Emissionskosten: kein Agio	
Anlaufverluste: keine	
Rechte und Pflichten des Beteiligten	
Festverzinsung: 4,5 % p. a.	
Zahlung der Zinsen: 1 x jährlich	

Festverzinsung 4,5 % p. a.
Mindestzeichnung 100.000,- EUR
Laufzeit 5 Jahre

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.

Die Beteiligung	
Art: Nachrangdarlehens-Vertrag mit nachrangig zahlbarer Festverzinsung (max. 20 Nachrangdarlehen = Small-Capital-Beteiligung)	
Festverzinsung: 4 % p. a.	Festverzinsung: 5 % p. a.
Laufzeit: 5 Jahre	Laufzeit: 10 Jahre
Agio: 4 %	Agio: 5 %
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 5.000,- EUR	
Zahlung der Zinsen: 1 x jährlich	

Festverzinsung bei 5 JLZ 4 % p. a.
bei 10 JLZ 5 % p. a.
Mindestzeichnung 5.000,- EUR
Laufzeit 5 Jahre und 10 Jahre

Hinweise

Angabenvorbehalt

Das vorliegende Konzept wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Konzept 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 Konzept 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 Genussrechtskapital, typisch stillem Gesellschaftskapital, Anleihekaptal und/oder Nachrangdarlehens-Kapital handelt es sich nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung 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.





*Stabilität und Zuverlässigkeit
sollten die Grundpfeiler einer
jeden Anlageentscheidung sein.*

JUPITAS[®]
IHR FINANZ- UND IMMOBILIENPARTNER

JUPITAS Realwert GmbH & Co. KG

Kaßbergstr. 24
09112 Chemnitz

Tel +49 371 267905 11
Fax +49 371 267905 20

E-Mail: info@jupitas.de
www.jupitas.de

Alle Informationen aus diesem Konzept werden dem interessierten Geschäftspartner oder Kapitalgeber ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und sollen nicht als Verkaufsangebot verstanden werden. Stand: Januar 2017

Bildmaterial: JUPITAS GmbH // Stadt Chemnitz, Pressestelle /
Fotograf: Lars Rosenkranz // fotolia.com