

Statusupdate zum Erwerb des Meeresgrundstücks auf Santiago, Kap Verde – San-Francisco-Bucht

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

ich hoffe, Sie sind gut und erfolgreich in das neue Jahr gestartet. Auf diesem Wege wünsche ich Ihnen – auch im Namen aller Beteiligten – ein gesundes, erfolgreiches und zuversichtliches Jahr 2026.

Gerne informieren wir Sie über den aktuellen Stand zum Erwerb des exklusiven Meeresgrundstücks in der San-Francisco-Bucht auf der Insel Santiago, Kap Verde.

Der Ankauf des Grundstücks durch unsere Gesellschaft wurde Ende Oktober erfolgreich vollzogen. Seither stehen wir gemeinsam mit unseren lokalen sowie internationalen Beratern in einem konstruktiven und intensiven Austausch mit den zuständigen Regierungsstellen. Auf Basis der aktuellen Abstimmungen gehen wir heute davon aus, dass der formale Übergang der Grundstücke von staatlicher Seite bis spätestens Ende Januar / Anfang Februar abgeschlossen sein wird.

Besonders positiv ist zudem die jüngste Entwicklung im Hinblick auf die infrastrukturelle Aufwertung des Areals.

Ein renommierter Unternehmer aus der Schweiz hat das Potenzial dieses außergewöhnlichen Meeresgrundstücks in der Bucht San Francisco auch erkannt und plant, zeitnah die Realisierung eines hochwertigen Beach-Restaurants direkt vorne am Strand. Dieses Projekt stellt einen wesentlichen Meilenstein für die Entwicklung des gesamten Küstenareals dar und wird die Attraktivität sowie die langfristige Wertentwicklung des Grundstücks nachhaltig stärken.

Die ersten architektonischen Entwürfe des Beach-Restaurants finden Sie im Anhang zu diesem Schreiben. Dass ein international erfahrener Investor die Kap Verden – und insbesondere unseren Standort – als Bestandteil seiner zukünftigen Investitionsstrategie auswählt, unterstreicht die Qualität, Lage und Perspektive dieses Projekts in überzeugender Weise.

Wir halten Sie selbstverständlich weiterhin transparent über alle relevanten Schritte und Entwicklungen informiert und danken Ihnen für Ihr Vertrauen sowie Ihre kontinuierliche Unterstützung.

Abschließend möchten wir betonen, dass sich das Projekt vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Unsicherheiten – unter anderem durch internationale Konflikte und wirtschaftliche Volatilitäten – als besonders stabil und zukunftsfähig positioniert.

Sachwertbasierte Investments wie Immobilien gelten in solchen Phasen traditionell als verlässlicher und wertbeständiger Hafen. Vor diesem Hintergrund sehen wir unsere getroffene Investitionsentscheidung als strategisch sehr wertvoll an.

Wir freuen uns auf die nächsten gemeinsamen Schritte und wünschen Ihnen weiterhin einen erfolgreichen Start in das neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

Lars Schriewer





Projektiertes Entwicklungsgrundstück Verde Beach São Francisco

InterReal Estate Invest GmbH – From Vision to Value

Adresse: Hollerallee 26, 28209 Bremen



Investmentkategorie:
Projektentwicklung



Standort:
Praia, Santiago
Kap Verde



Grundstücksgröße:
65.000 m²



Laufzeitbeginn:
Juni 2025



Projektstatus:
Bebauungsplan &
Masterplan genehmigt



Marktwerteinschätzung:¹
19,5 Mio. EUR



Finanzierungsvolumen:
6,9 Mio. EUR



Laufzeitende:
Juni 2028

Kap Verde - São Francisco : Prestigeprojekt in unvergleichlicher Lage

Mit dem Projekt **"Verde Beach São Francisco"** erhalten Investoren die einmalige Möglichkeit, sich an einem außergewöhnlichen Strandedentwicklungsprojekt in einer der aufstrebenden Tourismusregionen auf Kap Verde zu beteiligen.

Die Emission der Anleihe dient der Finanzierung des Erwerbs einer Gesellschaft, die Eigentümerin eines ca. 65.000 m² großen Grundstücks direkt an der **Praia de São Francisco** auf der Insel Santiago wird. Finanziert werden damit zudem Nebenkosten, Marketing-, Vertriebs- und Beratungskosten.

Der Bebauungs- und Masterplan wurden bereits ausgearbeitet und durch die zuständigen Behörden offiziell genehmigt. Die umfassende Bewertung des Grundstücks erfolgte durch die unabhängige Beratungsgesellschaft **Worx Consultoria** (ein Partnerunternehmen der **BNP Paribas**) und weist einen Marktwert von **19,5 Mio. EUR** aus – rund das Dreifache des gesamten Finanzierungsvolumens.

Ziel des Emittenten ist die gezielte internationale und professionelle Vermarktung sowie der anschließende Weiterverkauf des Grundstücks an einen institutionellen Projektentwickler oder Investor. Sollte ein Gesamtverkauf nicht wie geplant realisierbar sein, sieht die Strategie auch die parzellenweise Veräußerung oder die Entwicklung hochwertiger **Branded Villas** in Zusammenarbeit mit renommierten Hotelgruppen wie **Marriott** vor.

Die **InterReal Estate Invest GmbH** agiert als reine Projektgesellschaft mit dem Fokus auf internationalen Immobilientransaktionen auf den Kap Verden. Begleitet wird das Vorhaben von einem eigens zusammengestellten erfahrenen Team aus Architektur-, Immobilien- und Kapitalmarktexperten.

Projektiator **Lars Schriewer** verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung im Immobiliensektor – unter anderem als ehemaliger CEO der börsennotierten **ACCENTRO Real Estate AG** – sowie ein exzellentes Netzwerk zu internationalen Kapitalmarktakteuren.

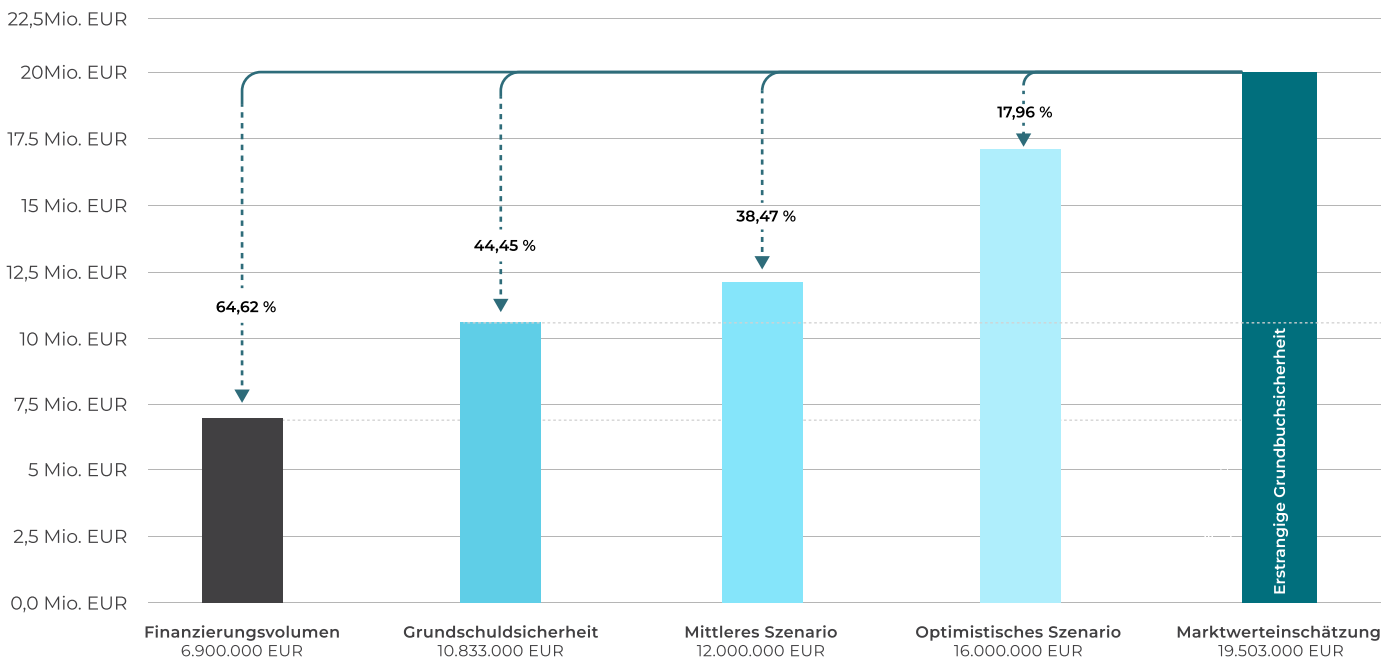
Die lokale architektonische und behördliche Umsetzung verantwortet **Pedro Gregorio Lopes**, der enge Verbindungen zu den zuständigen Behörden auf Kap Verde pflegt und den Masterplan für das Projekt eingereicht hat. Ergänzt wird das Team durch **Krause Bohne Architects**, ein renommiertes, international tätiges Architekturbüro mit jahrzehntelanger Erfahrung in der Planung hochwertiger Resort- und Hotelprojekte.

Das Finanzierungsvolumen der Anleihe **Verde Beach São Francisco** beläuft sich auf **6,9 Mio. EUR**. Investoren profitieren von einem endfälligen **Festzins** sowie einem endfälligen, verkaufsabhängigen **Zusatzzinssatz**, der sich am späteren Verkaufspreis des Grundstücks orientiert.

Investitionshighlights

- Verzinsung von 4 % p.a. bis 21 % p.a.** (je nach Szenario und Mindestzeichnungssumme)
- Feste Laufzeit** bis Juni 2028 (3 Jahre)
- Fundiertes Marktwertgutachten** in Höhe von **19,5 Mio. EUR**
- Erstrangige Grundsichersicherheit** in Höhe von **10,83 Mio. EUR**
- Sicherheitspuffer von 64,62 %** zu aktuellem Marktwertgutachten¹
- Vorzeitige Rückzahlung möglich** - Mindestverzinsung bis zum 14.06.2026
- Erfahrene Projektpartner mit internationalem Renommee**
- Makrostandort Kap Verde: **Stabilität, Eurobindung und touristischer Aufschwung**
- Premium-Strandlage** in direkter Nähe zur Hauptstadt Praia

Verkaufspreisschwelle: Szenario Visualisierung/ Marktwerteinschätzung



Aktuelles Marktwertgutachten - 19,5 Mio. EUR - Worx Consultoria Lda.

[Mehr Infos](#)

Die Bewertung des Grundstücks erfolgte im April 2025 durch die renommierte Immobilienberatung **Worx Consultoria Lda. – ein international tätiger Partner von BNP Paribas Real Estate** mit Sitz in Lissabon. Das Gutachten basiert auf den internationalen Bewertungsstandards der **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors) sowie den **IVS** (International Valuation Standards) und weist einen Marktwert von 19.503.000 Euro aus. Im Rahmen der Analyse wurden zwei international anerkannte Bewertungsmethoden angewendet:

- 1. Marktvergleichswertverfahren (Market Method)**
- 2. Residualwertverfahren auf Basis diskontierter Cashflows (Discounted Cash Flow / DCF)**

Die Wertermittlung berücksichtigt die vollständige Projektgenehmigung für ein geplantes 5*-Resort mit 120 Hotelzimmern, weiteren 185 Keys in Apartments, 325 hochwertigen Villen sowie einem Spa-, Freizeit- und Handelskonzept. Die Masterplanung wurde durch die Cabo Verde Investimentos und das Umweltministerium offiziell genehmigt.

Klare Verwertungsstrategie mit definiertem Zeithorizont

Monate	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
Phase 1	Finalisierung des Vermarktungskonzepts																																				
Phase 2			Investorenansprache & Developer-Screening																																		
Phase 3						Due Dilligence & LOI-Verhandlungen																															
Phase 4													Strukturierung & Finanzierung potenzieller Käufer																								
Phase 5																		Abschluss & Exit																			
Phase 6																									Verzögerungspuffer												

Das Projekt verfolgt einen Exit innerhalb eines festen Zeitrahmens von drei Jahren über verschiedene Exit-Strategien. Dieser Zeitraum ist breit gefasst und berücksichtigt die gezielte Ansprache potenzieller Käufer, die Koordination und Begleitung ihrer Due-Diligence-Prozesse, die Strukturierung der jeweiligen Kaufpreisfinanzierung sowie die vollständige Kaufpreisabwicklung.

Der Verkauf des Grundstücks soll idealerweise innerhalb von 24 Monaten abgeschlossen werden. Die verbleibenden 12 Monate dienen als strategischer Puffer, um potenziellen Verzögerungen proaktiv zu begegnen.

Exit-Strategien im Überblick:

1. Gesamtverkauf (bevorzugt)

Verkauf des gesamten Areals an einen internationalen Projektentwickler vorgesehen. Erste Gespräche mit renommierten globalen Hotelmarken fanden bereits statt.

Vorteil: schnellstmöglicher Kapitalrückfluss und hoher Skaleneffekt

2. Parzellenverkauf

Flexible Einzelverkäufe der vier Projektparzellen an unterschiedliche Entwickler – etwa für Wohn- oder touristische Nutzungen.

Vorteil: breiterer Käuferkreis und sukzessive Rückführung der Anlegergelder nach Teilverkäufen.

3. Eigene Entwicklung – Branded Villas

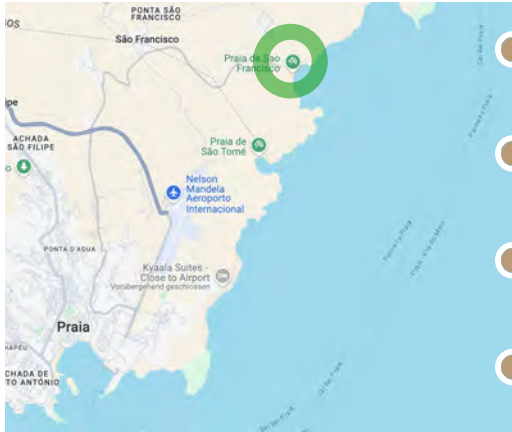
Optionale Teilentwicklung hochwertiger Wohneinheiten in Zusammenarbeit mit international renommierten Hotelmarken wie Marriott.

Vorteil: Durch die Positionierung im Premiumsegment und die Markenstärke des Hotelpartners lassen sich tendenziell höhere Verkaufspreise erzielen. Dies erhöht die potenzielle Rendite für Investoren. Zudem ermöglicht die stufenweise Veräußerung eine planbare Rückführung der Mittel.

Standortprofil: Praia de São Francisco, Insel Santiago (Kap Verde)

Mitten in einer naturgeschützten Bucht an der Ostküste der Insel Santiago liegt eines der spektakulärsten Entwicklungsgrundstücke der Kapverden. Das Areal erstreckt sich über rund 65.000 m², besitzt direkten Meerzugang, ist eingebettet zwischen sanften Hügeln – und das alles nur 20 Minuten von der Hauptstadt Praia sowie 15 Minuten vom internationalen Flughafen entfernt.

Perfekte Erreichbarkeit gepaart mit völliger Ruhe – eine Kombination, die auf den Kapverden einzigartig ist. Ob für Resorts, Branded Villas oder exklusive Ferienimmobilien: dieses Grundstück ist der neue Maßstab.



Unmittelbare Nähe zur Hauptstadt

Nur 20 Minuten zur Hauptstadt Praia – Zugang zu Kultur, Behörden und urbaner Infrastruktur. Hier trifft Küstenruhe auf städtische Lebensqualität.

Internationale Anbindung

Flughafen Nelson Mandela in nur 15 Minuten Entfernung. Direkte Flugverbindungen nach Europa, Afrika & Brasilien sorgen für sehr gute Erreichbarkeit.

Infrastruktur - ready

Bereits existierende, neu gebaute Straße zum Grundstück. Kein Vergleich zum Rohland in abgelegenen Lagen.

Einzigartige Topographie

Direkter Strandzugang, kristallklares Wasser und natürlicher Windschutz durch umliegende Hügel – ein Setting, das sich kein Architekt besser ausdenken könnte.

Makrostandort – Kap Verde im Überblick - Interview

Kap Verde zählt zu den **politisch stabilsten** und **wirtschaftlich dynamischsten Ländern Westafrikas**. Seit der Unabhängigkeit im Jahr 1975 hat sich das Land zu einer gefestigten Demokratie ohne Terrorismusrisiken und vergleichsweise sehr geringer Korruption entwickelt – eine Seltenheit in der Region. Auch die Sicherheitslage ist herausragend: Es gibt keine Gewaltkriminalität gegenüber Touristen, keine Einreisebeschränkungen und ein hohes Maß an gesellschaftlicher Offenheit.

Internationale Rankings bestätigen diesen Eindruck:

- **Platz 3 in Afrika im Governance Index** (Mo Ibrahim Foundation)²
- **Rang 35 weltweit im Korruptionswahrnehmungsindex** ^{*(Transparency International)}, vor Ländern wie Portugal, Spanien oder Polen³

Die stabile politische Lage wird ergänzt durch eine robuste wirtschaftliche Entwicklung in 2023 mit einem Wachstum von +5,1 %. Bis 2026 erwartet der IWF ein durchschnittliches Wachstum von 4,7 % p.a.

Ein **zentraler Wachstumstreiber ist der Tourismus**, der über 25 % des BIP ausmacht. Mit über einer Million Touristen im Jahr 2023 erreichte Kap Verde ein neues Rekordniveau. Die **durchschnittliche Wachstumsrate im Tourismussektor lag von 2010 bis 2023 bei 10,5 % p.a.** Die Regierung fördert aktiv ausländische Investitionen in nachhaltige Tourismusprojekte.

Dies spiegelt sich auch in den Aktivitäten internationaler Hotelketten wider: **TUI, Marriott, Barceló, Bahia Principe** und **Oásis Atlântico** haben teils **dreistellige Millionenbeträge investiert** oder befinden sich in konkreter Expansion auf den kapverdischen Inseln.



Geostrategisch vorteilhafte Lage & stabiles Klima

Kap Verde liegt zentral zwischen Europa, Afrika und Südamerika – mit direkter Anbindung an drei Kontinente. Das ganzjährig warme, trockene Klima mit Temperaturen zwischen 22°C und 30°C schafft ideale Bedingungen für Tourismusprojekte.

Politische Stabilität & transparente Rahmenbedingungen

Kap Verde gilt als eine der stabilsten Demokratien Afrikas, frei von Terrorismus und mit niedriger Korruption.

Investorenfreundliches Umfeld

Die an den Euro gekoppelte Währung minimiert Wechselkursrisiken. Die Regierung fördert aktiv internationale Investitionen und bietet verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen.

Tourismus als starker Wachstumstreiber

Der Tourismussektor trägt über 25% zum BIP bei und wächst mit mehr als 10,5 % p.a. – ein wesentlicher Motor für wirtschaftliche Entwicklung und attraktive Rahmenbedingungen für touristische Investments.

Projektbeteiligte – Kompetenz, Erfahrung und internationales Netzwerk

Das Projekt „Verde Beach Verde Beach São Francisco“ entstand aus einem vertrauensvollen, persönlichen Netzwerk dreier erfahrener Experten mit fundiertem Hintergrund im Bereich Immobilien, Architektur und lokaler Projektentwicklung.

Herr Schriewer und Herr Krause kennen sich seit vielen Jahren, woraus sich eine enge, freundschaftliche Zusammenarbeit entwickelte. Herr Krause wiederum hatte bereits früher mit Pedro Gregorio Lopes an verschiedenen Projekten gearbeitet. Im Rahmen dieser Verbindung berichtete Lopes von einer außergewöhnlichen Chance: einem langjährig unentwickelten Strandgrundstück in erstklassiger Lage, das sich im indirekten Besitz eines älteren deutschen Investors befand, der dieses langwierige Investment nun geordnet liquidieren wolle. Aus dem ersten Austausch entwickelte sich rasch ein konkretes Vorhaben. Schriewer erkannte das Potenzial und initiierte gemeinsam mit Herrn Krause und Herrn Lopes die Strukturierung des Projekts. Dabei bringt jeder seine spezifische Kompetenz ein – von Kapitalmarkt- und Vertriebsfragen über internationale Architektur bis hin zur lokalen Genehmigungsplanung.



Lars Schriewer

Initiator & Geschäftsführer - Deal Talk

Mit einer mehr als 25-jährigen Karriere in der Immobilienbranche verfügt Lars Schriewer über umfassende Expertise. Er bekleidete leitende Positionen, darunter die mehrjährige Tätigkeit als CEO der börsennotierten ACCENTRO Real Estate AG, wo er erfolgreich die Strukturierung, Finanzierung und Vermarktung großvolumiger Immobilienprojekte verantwortete. Als Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter der InterReal Estate Invest GmbH koordiniert er das Projekt ganzheitlich – von der Investorenkommunikation über die Finanzierungsarchitektur bis zur strategischen Exitplanung. Sein weitreichendes Netzwerk zu internationalen Projektentwicklern, institutionellen Investoren und Family Offices bildet das Rückgrat für die geplante Transaktion.

Internationale Architektur & Resortkonzepte - Interview

Das Aachener Architekturbüro Krause Bohne bringt über 30 Jahre Erfahrung in der Entwicklung und Planung internationaler Hotel- und Resortprojekte mit. Mit mehr als 50 realisierten internationalen Projekten im Bereich Resort- und Städteplanung gilt es als eines der renommiertesten Architekturbüros in diesem Segment in Europa. Referenzprojekte in Südeuropa, Nordafrika und Asien machen das Büro zu einem gefragten Partner für anspruchsvolle Hospitality-Architektur. Im Rahmen des Projekts „Verde Beach Santiago“ übernimmt Krause Bohne die konzeptionelle architektonische Beratung – insbesondere im Hinblick auf die spätere Entwicklung für zukünftige Developer. Ziel ist es, das Resort so zu gestalten, dass es internationalen Standards entspricht und sowohl durch seine architektonische Qualität als auch durch seine Marktängigkeit überzeugt.



Krause Bohne Architects
Referenzen

In der Einschätzung des Architektenteams zeigt sich das außergewöhnliche Potenzial des Standorts:

- „Dieses Resort auf internationalem Niveau hat sämtliche Möglichkeiten und Chancen, das umfassendste touristische Angebot auf den gesamten Kapverden bereitzustellen. Es wird sich als Vorzeigeprojekt entwickeln – insbesondere in Bezug auf nachhaltige Umwelttechnologien für Wasseraufbereitung, Abfallwirtschaft und Energiegewinnung.“



Pedro Gregorio Lopes
Referenzen

Lokale Projektentwicklung & Behördenkoordination - Interview

Pedro Gregorio Lopes wurde auf Kap Verde geboren und ist als Architekt und städtebaulicher Berater sowohl vor Ort als auch in Deutschland tätig. Er studierte an der Bauhaus-Universität Weimar und berät seit vielen Jahren öffentliche Institutionen und private Investoren in Planungs- und Genehmigungsfragen.

Für das Projekt ist er verantwortlich für die Einreichung, Verhandlung und Freigabe des Masterplans durch die lokalen Behörden. Seine sehr engen und etablierten Verbindungen zu allen relevanten Behörden und seine profunde Kenntnis der regulatorischen Gegebenheiten auf Kap Verde sind ein zentraler Erfolgsfaktor für die Realisierung des Projekts – reibungslos, effizient und lokal abgestimmt.

- „Die Bucht von São Francisco ist wie ein ungeschliffener Diamant – bereit, in vollem Glanz zu erstrahlen. Charakteristisch ist das kristallklare Atlantikwasser, das sich majestätisch entlang der Küstenlinie dieser besonderen Liegenschaft erstreckt. Als Architekt und gebürtiger Kapverdier träume ich davon, hier ein Luxusresort zu verwirklichen, das die Einzigartigkeit dieser Insel zelebriert.“

Gesetzlicher Risikohinweis: Der Erwerb dieser Wertpapiere (tokenisierte Anleihen) ist mit erheblichen Risiken verbunden. Das maximale Risiko ist der Totalverlust. Illustrative Abbildungen, Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Prospekthinweis: Die Informationen in diesem Dokument richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der tokenisierten Anleihen noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der tokenisierten Anleihen der Emittentin dar. Die Informationen dienen ausschließlich zu Werbezwecken. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hierin enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Anleger- und Anlageberatung nicht ersetzen. Die Emittentin weist ausdrücklich darauf hin, dass für die Beurteilung der tokenisierten Anleihen ausschließlich die Angaben im Basisinformationsblatt und in den Anleihebedingungen der Emittentin maßgeblich sind, die auf der Internetseite der Emittentin (<https://finexty.com/ire-invest>) veröffentlicht sind und dort kostenlos abgerufen werden können.

Disclaimer: Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Leistungen. Das Ende der Laufzeit ist für den 14. Juni 2028 vorgesehen. Die Prognoseberechnungen beruhen auf Szenarien, die auf der Grundlage einer sorgfältigen Prüfung aller verfügbaren Informationen berechnet wurden. Diese Entwicklung ist nicht garantiert, Abweichungen sind möglich. Die Anlagemöglichkeit bietet weder eine feste Verzinsung noch einen Anspruch auf Kapitalrückzahlung. Das maximale Risiko ist das Risiko des Totalverlustes. Die Angaben zum Unternehmen, insbesondere zu den Finanzprognosen und zum Umsatzvolumen und -verlauf, beruhen auf den aktuellen Planungen des Emittenten und stellen keine ausdrückliche Garantie für die tatsächlich erreichten Werte des Unternehmens dar. Es ist möglich, dass es zu Abweichungen von den ursprünglichen Planungen kommt.

¹ Die Bewertung des Grundstücks wurde durch die unabhängige Beratungsgesellschaft WORX Consultoria durchgeführt. Der ausgewiesene Marktwert von 19,5 Mio. EUR basiert auf dem Stand vom 29.04.2025 und wurde unter Anwendung von Vergleichswert- sowie Discounted-Cashflow-Methoden (DCF) ermittelt. Es handelt sich um eine indikative Einschätzung auf Grundlage der zum Bewertungszeitpunkt verfügbaren Marktinformationen und getroffenen Annahmen. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das Objekt zu diesem Preis tatsächlich verkauft werden kann. Abweichungen bei einer späteren Veräußerung, einer erneuten Bewertung oder infolge von Marktveränderungen sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

² Mo Ibrahim Foundation: 2024 Ibrahim Index of African Governance – Index Report. Oktober 2024. Online verfügbar unter: <https://mo.ibrahim.foundation/sites/default/files/2024-10/2024-index-report.pdf> (zuletzt abgerufen am 30. April 2025).

³ Transparency International: Corruption Perceptions Index 2024. Veröffentlicht am 11. Februar 2025. Online verfügbar unter: <https://www.transparency.org/en/cpi/2024> (zuletzt abgerufen am 30. April 2025).

FAMILY & FRIENDS – INNER CIRCLE
Mindestzeichnungssumme: 100.000 EUR
Verzinsung: 19,00 % p.a. (endfällig)¹
Volumenskontingent: 3.000.000 EUR



Projektiertes Entwicklungsgrundstück **Verde Beach São Francisco**

InterReal Estate Invest GmbH – From Vision to Value

Adresse: Hollerallee 26, 28209 Bremen



Investmentkategorie:
Projektentwicklung



Standort:
Praia, Santiago
Kap Verde



Grundstücksgröße:
65.000 m²



Laufzeitbeginn:
Juni 2025



Projektstatus:
Bebauungsplan &
Masterplan genehmigt



Marktwerteinschätzung:¹
19,5 Mio. EUR



Finanzierungsvolumen:
6,9 Mio. EUR



Laufzeitende:
Juni 2028

Kap Verde - São Francisco : Prestigeprojekt in unvergleichlicher Lage

Mit dem Projekt **"Verde Beach São Francisco"** erhalten Investoren die einmalige Möglichkeit, sich an einem außergewöhnlichen Strandedevelopmentsprojekt in einer der aufstrebenden Tourismusregionen auf Kap Verde zu beteiligen.

Die Emission der Anleihe dient der Finanzierung des Erwerbs einer Gesellschaft, die Eigentümerin eines ca. 65.000 m² großen Grundstücks direkt an der **Praia de São Francisco** auf der Insel Santiago wird. Finanziert werden damit zudem Nebenkosten, Marketing-, Vertriebs- und Beratungskosten.

Der Bebauungs- und Masterplan wurden bereits ausgearbeitet und durch die zuständigen Behörden offiziell genehmigt. Die umfassende Bewertung des Grundstücks erfolgte durch die unabhängige Beratungsgesellschaft **Worx Consultoria** (ein Partnerunternehmen der **BNP Paribas**) und weist einen Marktwert von **19,5 Mio. EUR** aus – rund das Dreifache des gesamten Finanzierungsvolumens.

Ziel des Emittenten ist die gezielte internationale und professionelle Vermarktung sowie der anschließende Weiterverkauf des Grundstücks an einen institutionellen Projektentwickler oder Investor. Sollte ein Gesamtverkauf nicht wie geplant realisierbar sein, sieht die Strategie auch die parzellenweise Veräußerung oder die Entwicklung hochwertiger **Branded Villas** in Zusammenarbeit mit renommierten Hotelgruppen wie **Marriott** vor.

Die **InterReal Estate Invest GmbH** agiert als reine Projektgesellschaft mit dem Fokus auf internationalen Immobilientransaktionen auf den Kap Verden. Begleitet wird das Vorhaben von einem eigens zusammengestellten erfahrenen Team aus Architektur-, Immobilien- und Kapitalmarktexperten.

Projektiator **Lars Schriewer** verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung im Immobiliensektor – unter anderem als ehemaliger CEO der börsennotierten **ACCENTRO Real Estate AG** – sowie ein exzellentes Netzwerk zu internationalen Kapitalmarktakteuren.

Die lokale architektonische und behördliche Umsetzung verantwortet **Pedro Gregorio Lopes**, der enge Verbindungen zu den zuständigen Behörden auf Kap Verde pflegt und den Masterplan für das Projekt eingereicht hat. Ergänzt wird das Team durch **Krause Bohne Architects**, ein renommiertes, international tätiges Architekturbüro mit jahrzehntelanger Erfahrung in der Planung hochwertiger Resort- und Hotelprojekte.

Das Finanzierungsvolumen der Anleihe **Verde Beach São Francisco** beläuft sich auf **6,9 Mio. EUR**. Investoren profitieren von einem endfälligen **Festzins** sowie einem endfälligen, verkaufsabhängigen **Zusatzzinssatz**, der sich am späteren Verkaufspreis des Grundstücks orientiert.

Investitionshighlights

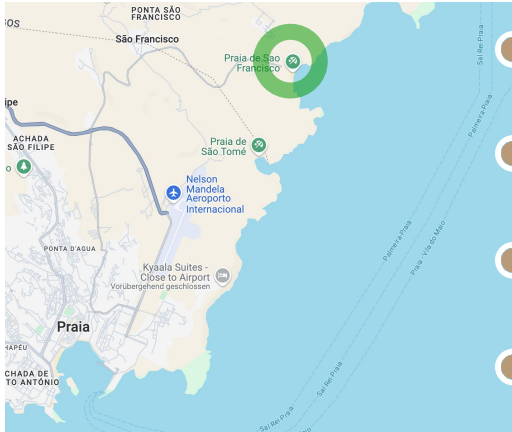
1. **Mindestzeichnungssumme:**
100.000 EUR
Verzinsung: 19,00 % p.a.¹
2. **Feste Laufzeit** bis Juni 2028
(3 Jahre)
3. **Fundiertes Marktwertgutachten** in Höhe von **19,5 Mio. EUR**
4. **Erstrangige Grundsichsicherheit** in Höhe von **10,83 Mio. EUR**
5. **Sicherheitspuffer** von **64,62 %** zu aktuellem Marktwertgutachten²
6. **Vorzeitige Rückzahlung möglich** - Mindestverzinsung bis zum 14.06.2026
7. **Erfahrene Projektpartner mit internationalem Renommee**

Makrostandort Kap Verde:
8. **Stabilität, Eurobindung und touristischer Aufschwung**
9. **Premium-Strandlage** in direkter Nähe zur Hauptstadt Praia

Standortprofil: Praia de São Francisco, Insel Santiago (Kap Verde)

Mitten in einer naturgeschützten Bucht an der Ostküste der Insel Santiago liegt eines der spektakulärsten Entwicklungsgrundstücke der Kapverden. Das Areal erstreckt sich über rund 65.000 m², besitzt direkten Meerzugang, ist eingebettet zwischen sanften Hügeln – und das alles nur 20 Minuten von der Hauptstadt Praia sowie 15 Minuten vom internationalen Flughafen entfernt.

Perfekte Erreichbarkeit gepaart mit völliger Ruhe – eine Kombination, die auf den Kapverden einzigartig ist. Ob für Resorts, Branded Villas oder exklusive Ferienimmobilien: dieses Grundstück ist der neue Maßstab.



Unmittelbare Nähe zur Hauptstadt

Nur 20 Minuten zur Hauptstadt Praia – Zugang zu Kultur, Behörden und urbaner Infrastruktur. Hier trifft Küstenruhe auf städtische Lebensqualität.

Internationale Anbindung

Flughafen Nelson Mandela in nur 15 Minuten Entfernung. Direkte Flugverbindungen nach Europa, Afrika & Brasilien sorgen für sehr gute Erreichbarkeit.

Infrastruktur - ready

Bereits existierende, neu gebaute Straße zum Grundstück. Kein Vergleich zum Rohland in abgelegenen Lagen.

Einzigartige Topographie

Direkter Strandzugang, kristallklares Wasser und natürlicher Windschutz durch umliegende Hügel – ein Setting, das sich kein Architekt besser ausdenken könnte.

Makrostandort – Kap Verde im Überblick - Interview

Kap Verde zählt zu den **politisch stabilsten** und **wirtschaftlich dynamischsten Ländern Westafrikas**. Seit der Unabhängigkeit im Jahr 1975 hat sich das Land zu einer gefestigten Demokratie ohne Terrorismusrisiken und vergleichsweise sehr geringer Korruption entwickelt – eine Seltenheit in der Region. Auch die Sicherheitslage ist herausragend: Es gibt keine Gewaltkriminalität gegenüber Touristen, keine Einreisebeschränkungen und ein hohes Maß an gesellschaftlicher Offenheit.

Internationale Rankings bestätigen diesen Eindruck:

- **Platz 3 in Afrika im Governance Index** (Mo Ibrahim Foundation)³
- **Rang 35 weltweit im Korruptionswahrnehmungsindex *(Transparency International), vor Ländern wie Portugal, Spanien oder Polen**⁴

Die stabile politische Lage wird ergänzt durch eine robuste wirtschaftliche Entwicklung in 2023 mit einem Wachstum von +5,1 %. Bis 2026 erwartet der IWF ein durchschnittliches Wachstum von 4,7 % p.a.

Ein **zentraler Wachstumstreiber ist der Tourismus**, der über 25 % des BIP ausmacht. Mit über einer Million Touristen im Jahr 2023 erreichte Kap Verde ein neues Rekordniveau. Die **durchschnittliche Wachstumsrate im Tourismussektor lag von 2010 bis 2023 bei 10,5 % p.a.** Die Regierung fördert aktiv ausländische Investitionen in nachhaltige Tourismusprojekte.

Dies spiegelt sich auch in den Aktivitäten internationaler Hotelketten wider: **TUI, Marriott, Barceló, Bahia Principe** und **Oásis Atlântico** haben teils **dreistellige Millionenbeträge investiert** oder befinden sich in konkreter Expansion auf den kapverdischen Inseln.



Geostrategisch vorteilhafte Lage & stabiles Klima

Kap Verde liegt zentral zwischen Europa, Afrika und Südamerika – mit direkter Anbindung an drei Kontinente. Das ganzjährig warme, trockene Klima mit Temperaturen zwischen 22°C und 30°C schafft ideale Bedingungen für Tourismusprojekte.

Politische Stabilität & transparente Rahmenbedingungen

Kap Verde gilt als eine der stabilsten Demokratien Afrikas, frei von Terrorismus und mit niedriger Korruption.

Investorenfreundliches Umfeld

Die an den Euro gekoppelte Währung minimiert Wechselkursrisiken. Die Regierung fördert aktiv internationale Investitionen und bietet verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen.

Tourismus als starker Wachstumstreiber

Der Tourismussektor trägt über 25% zum BIP bei und wächst mit mehr als 10,5 % p.a. – ein wesentlicher Motor für wirtschaftliche Entwicklung und attraktive Rahmenbedingungen für touristische Investments.

Projektbeteiligte – Kompetenz, Erfahrung und internationales Netzwerk

Das Projekt „Verde Beach Verde Beach São Francisco“ entstand aus einem vertrauensvollen, persönlichen Netzwerk dreier erfahrener Experten mit fundiertem Hintergrund im Bereich Immobilien, Architektur und lokaler Projektentwicklung.

Herr Schriewer und Herr Krause kennen sich seit vielen Jahren, woraus sich eine enge, freundschaftliche Zusammenarbeit entwickelte. Herr Krause wiederum hatte bereits früher mit Pedro Gregorio Lopes an verschiedenen Projekten gearbeitet. Im Rahmen dieser Verbindung berichtete Lopes von einer außergewöhnlichen Chance: einem langjährig unentwickelten Strandgrundstück in erstklassiger Lage, das sich im indirekten Besitz eines älteren deutschen Investors befand, der dieses langwierige Investment nun geordnet liquidieren wolle. Aus dem ersten Austausch entwickelte sich rasch ein konkretes Vorhaben. Schriewer erkannte das Potenzial und initiierte gemeinsam mit Herrn Krause und Herrn Lopes die Strukturierung des Projekts. Dabei bringt jeder seine spezifische Kompetenz ein – von Kapitalmarkt- und Vertriebsfragen über internationale Architektur bis hin zur lokalen Genehmigungsplanung.



Lars Schriewer

Initiator & Geschäftsführer - Deal Talk

Mit einer mehr als 25-jährigen Karriere in der Immobilienbranche verfügt Lars Schriewer über umfassende Expertise. Er bekleidete leitende Positionen, darunter die mehrjährige Tätigkeit als CEO der börsennotierten ACCENTRO Real Estate AG, wo er erfolgreich die Strukturierung, Finanzierung und Vermarktung großvolumiger Immobilienprojekte verantwortete. Als Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter der InterReal Estate Invest GmbH koordiniert er das Projekt ganzheitlich – von der Investorenkommunikation über die Finanzierungsarchitektur bis zur strategischen Exitplanung. Sein weitreichendes Netzwerk zu internationalen Projektentwicklern, institutionellen Investoren und Family Offices bildet das Rückgrat für die geplante Transaktion.

Internationale Architektur & Resortkonzepte - Interview

Das Aachener Architekturbüro Krause Bohne bringt über 30 Jahre Erfahrung in der Entwicklung und Planung internationaler Hotel- und Resortprojekte mit. Mit mehr als 50 realisierten internationalen Projekten im Bereich Resort- und Städteplanung gilt es als eines der renommiertesten Architekturbüros in diesem Segment in Europa. Referenzprojekte in Südeuropa, Nordafrika und Asien machen das Büro zu einem gefragten Partner für anspruchsvolle Hospitality-Architektur. Im Rahmen des Projekts „Verde Beach Santiago“ übernimmt Krause Bohne die konzeptionelle architektonische Beratung – insbesondere im Hinblick auf die spätere Entwicklung für zukünftige Developer. Ziel ist es, das Resort so zu gestalten, dass es internationalen Standards entspricht und sowohl durch seine architektonische Qualität als auch durch seine Marktgängigkeit überzeugt.

In der Einschätzung des Architektenteams zeigt sich das außergewöhnliche Potenzial des Standorts:

- „Dieses Resort auf internationalem Niveau hat sämtliche Möglichkeiten und Chancen, das umfassendste touristische Angebot auf den gesamten Kapverden bereitzustellen. Es wird sich als Vorzeigeprojekt entwickeln – insbesondere in Bezug auf nachhaltige Umwelttechnologien für Wasseraufbereitung, Abfallwirtschaft und Energiegewinnung.“



Krause Bohne Architects
Referenzen

Lokale Projektentwicklung & Behördenkoordination - Interview



Pedro Gregorio Lopes
Referenzen

Pedro Gregorio Lopes wurde auf Kap Verde geboren und ist als Architekt und städtebaulicher Berater sowohl vor Ort als auch in Deutschland tätig. Er studierte an der Bauhaus-Universität Weimar und berät seit vielen Jahren öffentliche Institutionen und private Investoren in Planungs- und Genehmigungsfragen.

Für das Projekt ist er verantwortlich für die Einreichung, Verhandlung und Freigabe des Masterplans durch die lokalen Behörden. Seine sehr engen und etablierten Verbindungen zu allen relevanten Behörden und seine profunde Kenntnis der regulatorischen Gegebenheiten auf Kap Verde sind ein zentraler Erfolgsfaktor für die Realisierung des Projekts – reibungslos, effizient und lokal abgestimmt.

- „Die Bucht von São Francisco ist wie ein ungeschliffener Diamant – bereit, in vollem Glanz zu erstrahlen. Charakteristisch ist das kristallklare Atlantikwasser, das sich majestätisch entlang der Küstenlinie dieser besonderen Liegenschaft erstreckt. Als Architekt und gebürtiger Kapverdier träume ich davon, hier ein Luxusresort zu verwirklichen, das die Einzigartigkeit dieser Insel zelebriert.“

Gesetzlicher Risikohinweis: Der Erwerb dieser Wertpapiere (tokenisierte Anleihen) ist mit erheblichen Risiken verbunden. Das maximale Risiko ist der Totalverlust. Illustrative Abbildungen, Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Prospekthinweis: Die Informationen in diesem Dokument richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der tokenisierten Anleihen noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der tokenisierten Anleihen der Emittentin dar. Die Informationen dienen ausschließlich zu Werbezwecken. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hierin enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Anleger- und Anlageberatung nicht ersetzen. Die Emittentin weist ausdrücklich darauf hin, dass für die Beurteilung der tokenisierten Anleihen ausschließlich die Angaben im Basisinformationsblatt und in den Anleihebedingungen der Emittentin maßgeblich sind, die auf der Internetseite der Emittentin (<https://finexity.com/ire-invest>) veröffentlicht sind und dort kostenlos abgerufen werden können.

Disclaimer: Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Leistungen. Das Ende der Laufzeit ist für den 14. Juni 2028 vorgesehen. Die Prognoseberechnungen beruhen auf Szenarien, die auf der Grundlage einer sorgfältigen Prüfung aller verfügbaren Informationen berechnet wurden. Diese Entwicklung ist nicht garantiert. Abweichungen sind möglich. Die Anlagemöglichkeit bietet weder eine feste Verzinsung noch einen Anspruch auf Kapitalrückzahlung. Das maximale Risiko ist das Risiko des Totalverlustes. Die Angaben zum Unternehmen, insbesondere zu den Finanzprognosen und zum Umsatzvolumen und -verlauf, beruhen auf den aktuellen Planungen des Emittenten und stellen keine ausdrückliche Garantie für die tatsächlich erreichten Werte des Unternehmens dar. Es ist möglich, dass es zu Abweichungen von den ursprünglichen Planungen kommt.

¹ Die Grundverzinsung der Anleihe beträgt 15,00 % p.a. mit einer möglichen Zusatzverzinsung von 4,00 % p.a. im mittleren und 6,00 % im optimistischen Szenario. Für weitere Informationen wird auf die Schuldverschreibungsbedingungen verwiesen

² Die Bewertung des Grundstücks wurde durch die unabhängige Beratungsgesellschaft WORX Consultoria durchgeführt. Der ausgewiesene Marktwert von 19,5 Mio. EUR basiert auf dem Stand vom 29.04.2025 und wurde unter Anwendung von Vergleichswert- sowie Discounted-Cashflow-Methoden (DCF) ermittelt. Es handelt sich um eine indikative Einschätzung auf Grundlage der zum Bewertungszeitpunkt verfügbaren Marktinformationen und getroffenen Annahmen. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das Objekt zu diesem Preis tatsächlich verkauft werden kann. Abweichungen bei einer späteren Bewertung, einer erneuten Bewertung oder infolge von Marktveränderungen sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

³ Mo Ibrahim Foundation: 2024 Ibrahim Index of African Governance – Index Report. Oktober 2024. Online verfügbar unter: <https://mo.ibrahim.foundation/sites/default/files/2024-10/2024-index-report.pdf> (zuletzt abgerufen am 30. April 2025).

⁴ Transparency International: Corruption Perceptions Index 2024. Veröffentlicht am 11. Februar 2025. Online verfügbar unter: <https://www.transparency.org/en/cpi/2024> (zuletzt abgerufen am 30. April 2025).