

6 % Rendite p.a.

BERLIN SCHEIBLERSTRASSE

INVESTMENT-EXPOSÉ

STAND: APRIL 2020

Scheiblerstraße 3, 12437 Berlin



4 Das Investment auf einen Blick

5 4 Gründe, warum Sie investieren sollten

7 Der Investmentstandort

- Deutschland
- Berlin
- Baumschulenweg

11 Die Immobilie

- Wesentliche Eckdaten
- Objektfotos & Renderings
- Finanzierung
- Mittelverwendung

17 Die Emittentin

19 Das Investment

- Das Investmentangebot
- Chancen und Risiken
- Die Plattform

23 iFunded Risikoeinschätzung

INHALT



Das Investment auf einen Blick

Art der Vermögensanlage	Anteilige Forderungen aus Darlehen als sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnG
Emittentin	237. GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG Kurt-Schumacher-Str. 18- 20, 53113 Bonn
Funding-Schwelle	475.000 Euro
Funding-Ziel	625.000 Euro
Funding-Limit	675.000 Euro
Verwendungszweck	Bestandssanierung eines Mehrfamilienhauses und Ausbau des Dachgeschosses
Investmentplattform	iFunded.de
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	6 % p.a.
Reguläre Laufzeit	12 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich zum 30.6. und 31.12. des jeweiligen Jahres, erstmalig zum 31.12.2020
Beginn der Fundingphase	21.04.2020

Warnhinweis

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

4 Gründe, warum Sie investieren sollten

1

WACHSTUMSSTARKER STANDORT

Berlin ist mit fast vier Millionen Einwohnern die größte Stadt Deutschlands und die Hauptstadt der wirtschaftsstärksten Nation Europas. Die Bevölkerung wächst und auch die Wirtschaft entwickelt sich sehr stark positiv.

Das Objekt selbst liegt im Berliner Ortsteil Berlin-Baumschulenweg. Nicht zuletzt aufgrund der guten Anbindung werden auch in diesem Bezirk die noch relativ günstigen Kaufpreise spürbar anziehen.

2

ATTRAKTIVE VERZINSUNG

Die Verzinsung i.H.v. 6,0% p.a. stellt eine sehr attraktive Verzinsung für Wohn-Bestandsimmobilien dar.

Ein Plus ist auch die halbjährliche Verzinsung. Die erste Zinszahlung erfolgt bereits am 31.12.2020.

3

INVESTMENT MIT SICHERHEITEN

Das Investment verfügt über mehrere Sicherheiten für den Anleger. Die Emittentin hat ihre Gewinnansprüche aus den Miet- und Kaufpreisen an einen Treuhänder zu Gunsten der Anleger abgetreten. Dadurch wird abgesichert, dass aus dem Projekt keine Gewinne abgeführt werden, bevor die Anlegergelder inklusive Zinsen komplett zurück- bzw. ausgezahlt wurden. Hinzu kommt, dass die Emittentin für das Investitionsobjekt keine weiteren Finanzierungen aufnehmen wird, welche gegenüber der von iFunded vermittelten Finanzierung gleich- oder vorrangig sind.

4

KURZE LAUFZEIT

Mit einer geplanten Laufzeit von zwölf Monaten ist das Projekt in einem für Immobilien sehr überschaubaren Zeitraum abgeschlossen. Selbst bei der optionalen Verlängerung um sechs Monate wären es insgesamt lediglich 18 Monate. Dadurch können Anleger das Risiko des Investments und die möglichen negativen Einflussfaktoren auf das Projekt einfacher prognostizieren.



Rendering der Scheibelstraße 3, 12437

DER INVESTMENTSTANDORT



STANDORT

Deutschland

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



Berliner Skyline

26,7 Mrd. Euro in Q1 2020

INVESTMENTMARKT

Das mit einem Volumen von 26,7 Milliarden Euro mit Abstand stärkste Auftaktquartal aller Zeiten dürfte zugleich auch das Ende des zehn Jahre währenden zyklischen Aufschwungs am deutschen Immobilieninvestmentmarkt markieren. Bedingt durch die COVID-19-Pandemie ist in den nächsten Wochen und Monaten mit einem deutlichen Rückgang der Transaktionsaktivität zu rechnen. Demnach wird das Transaktionsvolumen bei Hotels am stärksten zurückgehen, gefolgt von Einzelhandels- und – mit etwas Abstand – Büroimmobilien. Die geringsten Auswirkungen sind für Logistik-, Gesundheits- und Wohnimmobilien zu erwarten (Savills Report April 2020).

9,3 Mrd. Euro in Q1 2020

WOHNINVESTMENTS

Der internationale Immobilienberater BNP Paribas hat ein Transaktionsvolumen von 9,3 Milliarden Euro im 1. Quartal 2020 registriert. Im Q1 Report von BNP Paribas heißt es bezogen auf die Zukunft: „Aufgrund der grundsätzlich geringeren Krisenanfälligkeit dieser Assetklasse zeichnen sich aus heutiger Sicht sowohl kurz- als auch mittelfristig keine deutlichen Preisänderungen ab.“

93 % halten Deutschland für attraktiv

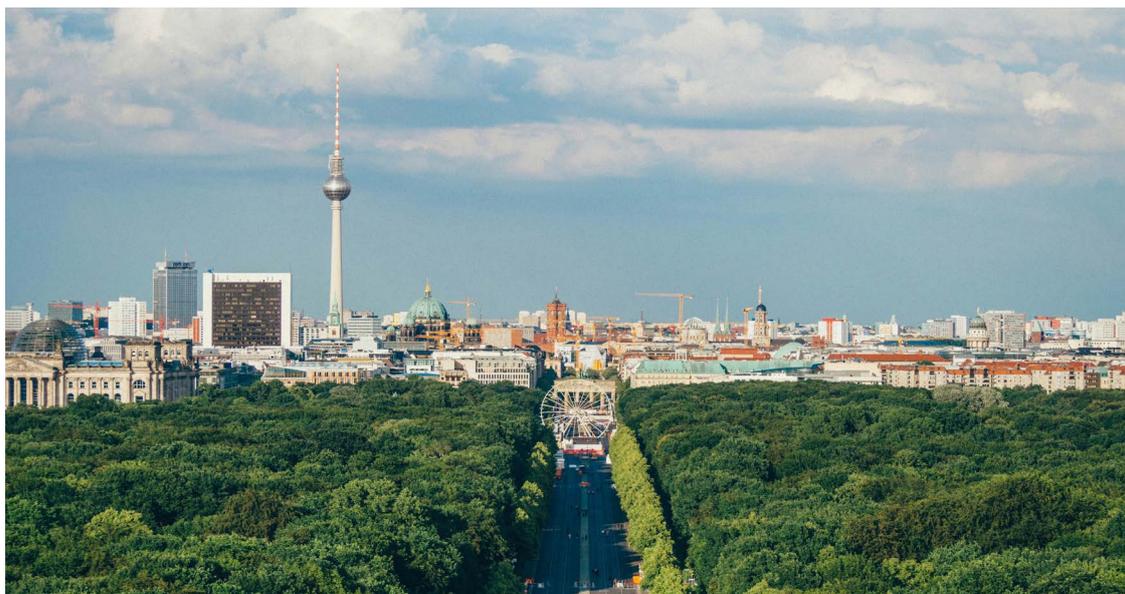
TRENDBAROMETER 2019

Dem Trendbarometer 2020 von EY Real Estate zufolge halten 93 % der befragten Investoren Deutschland für einen attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Für das Barometer wurden im Oktober 2019 rund 250 Investoren befragt, die in den vergangenen Jahren am Markt aktiv waren.

MAKROLAGE

Berlin

“Berlin gehört weiterhin zu den dynamischsten Städten Deutschlands. Einwohnerzahl und Wirtschaftsleistung steigen kontinuierlich seit vielen Jahren – und damit der Bedarf an Wohnraum”, so das Fazit des Wohnmarktreports von Berlin Hyp und CBRE.



Wachsende Region

Die Investitionsbank Berlin hat Ende März den IBB Wohnungsmarktbericht 2019 vorgestellt. Die Berliner Bevölkerung hat 2018 um 31.300 Personen weiter zugenommen. Das Berliner Umland wächst sogar noch dynamischer als die Bundeshauptstadt. Die Baufertigstellungen haben 2018 weiter angezogen. Sie sind in Berlin mit 16.706 Wohnungen auf dem höchsten Stand seit 1998. Dennoch fehlen 145.000 Wohnungen. Das Angebot hinkt weiterhin der Nachfrage hinterher. Dadurch bleibt die Wohnimmobilie auch in Zeiten von Corona ein krisensicheres Investment. Denn gewohnt wird immer.

Hohe Mieten

Die mittlere Angebotsmiete liegt berlinweit bei 10,45 Euro pro m². In der Innenstadt liegen die Angebotsmieten fast flächendeckend oberhalb von 12,00 Euro pro m². Die durchschnittliche Mietbelastungsquote liegt in Berlin aktuell bei 28,2 %.

Steigende Immobilienpreise

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten verzeichneten sowohl die angebotenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin einen dynamischen Anstieg. Im Mittel wurden Eigentumswohnungen für 4.777 Euro pro m² angeboten (2018: 4.200 Euro pro m²). Die Verwirklichung eines Eigenheimes kostete 2019 im Durchschnitt 549.990 Euro (2018: 498.600 Euro). Erstmals gab es dabei keinen Unterschied mehr zwischen den angebotenen Kaufpreisen für Bestands- und Neubauobjekte.

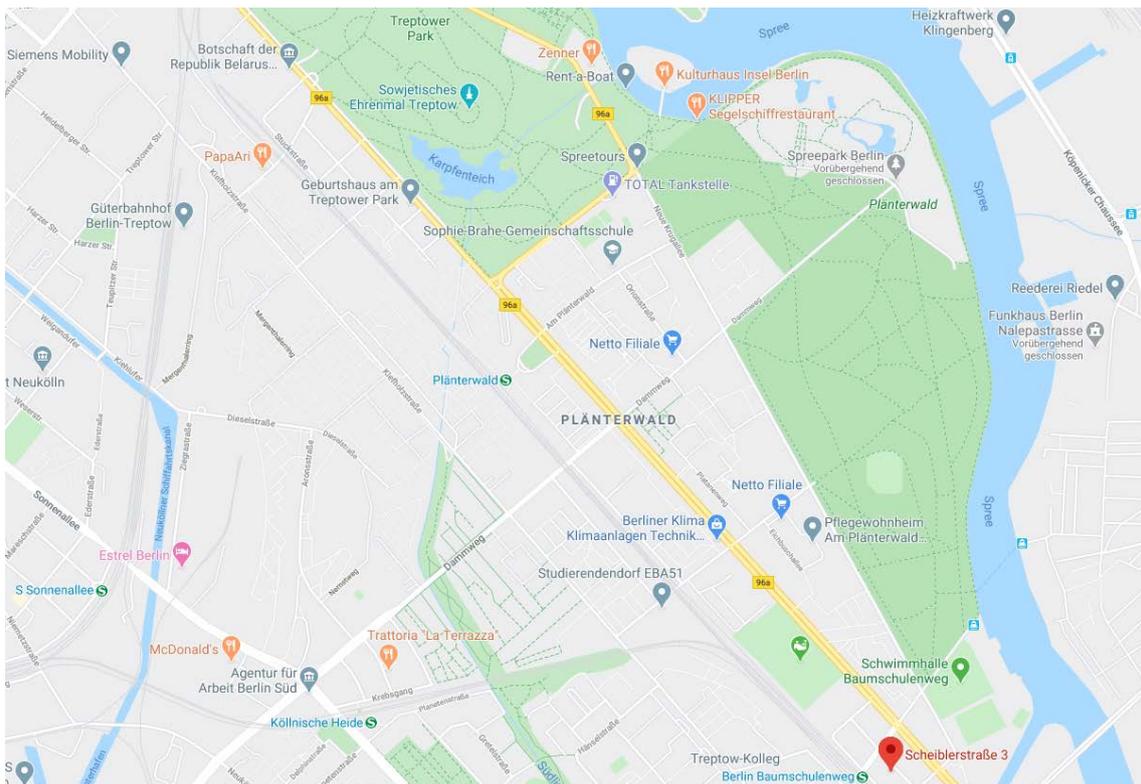
MIKROLAGE

Berlin-Baumschulenweg

Das Objekt liegt im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Berlin-Baumschulenweg. Seit 2009 ist die Bevölkerungszahl hier um 13,5 % angestiegen. Das Durchschnittsalter gehörte 2018 mit knapp 44,7 Jahren zu den höchsten der Stadt. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen betrug 2.200 EUR und lag somit über dem gesamtstädtischen Niveau. Der Anteil der Arbeitslosen war mit 6,1 % (Oktober 2019) der zweitniedrigste Berlins (IBB Wohnmarktbericht 2019, S.104).

Das Wohnhaus ist ruhig und idyllisch gelegen. Zum Treptower Park sowie zum Plänterwald und zur Spree ist es nicht weit. Gleichzeitig ist das Haus hervorragend angebunden. Der S-Bahnhof Baumschulenweg ist nur 3 Gehminuten entfernt. Von dort sind es mit der S-Bahn nur 15 Minuten bis zum Alexanderplatz.

Nicht zuletzt aufgrund der guten Anbindung in das Stadtzentrum werden auch in dem Bezirk die noch relativ günstigen Kaufpreise spürbar anziehen. Dies wird sich auch positiv auf den Standort Baumschulenweg auswirken, wo schon heute die Preise höher sind als in vielen anderen Teilen in Treptow.



DIE IMMOBILIE



Wesentliche Eckdaten

Adresse	Scheiblerstraße 3 in 12437 Berlin
Baujahr	1910
Mietfläche	1.032 m ²
Wohnungsflächen	44 m ² bis 117 m ²
Wohneinheiten	14
Vermietungsstand	68 %
Jahresnettokaltmiete	55.788 Euro (6,61 Euro / m ² im Schnitt)



Objektfoto Scheiblerstraße 3, Rückansicht

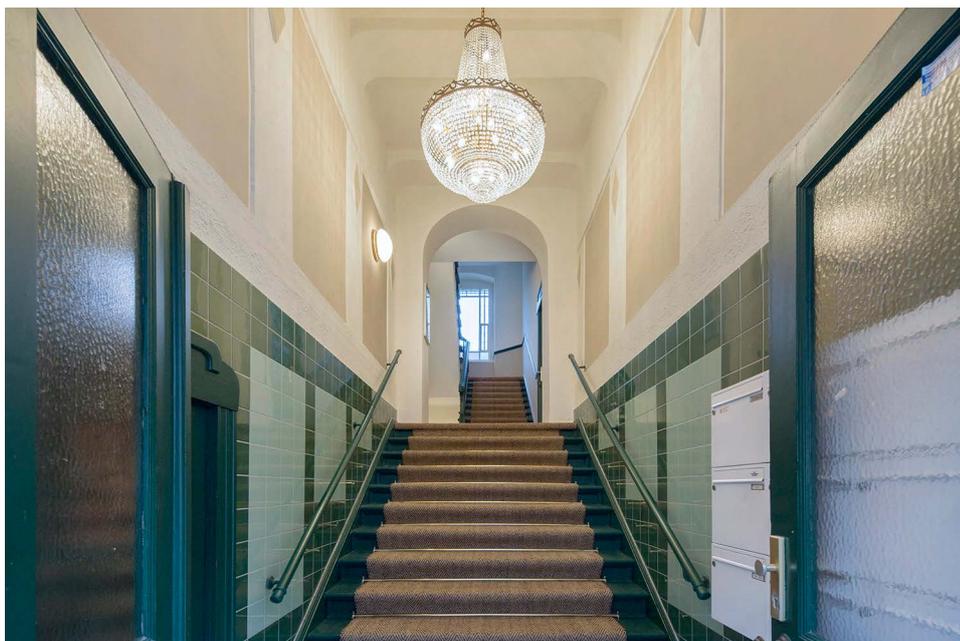
Warnhinweis:

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

Objektfotos & Renderings*



Außenansicht Scheiblerstraße 3



Treppenhaus Scheiblerstraße 3

* Bei manchen Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Renderings. Abweichungen sind möglich.



Renderings von Wohn- und Badezimmer
Scheiblerstraße 3

* Bei manchen Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Renderings. Abweichungen sind möglich.

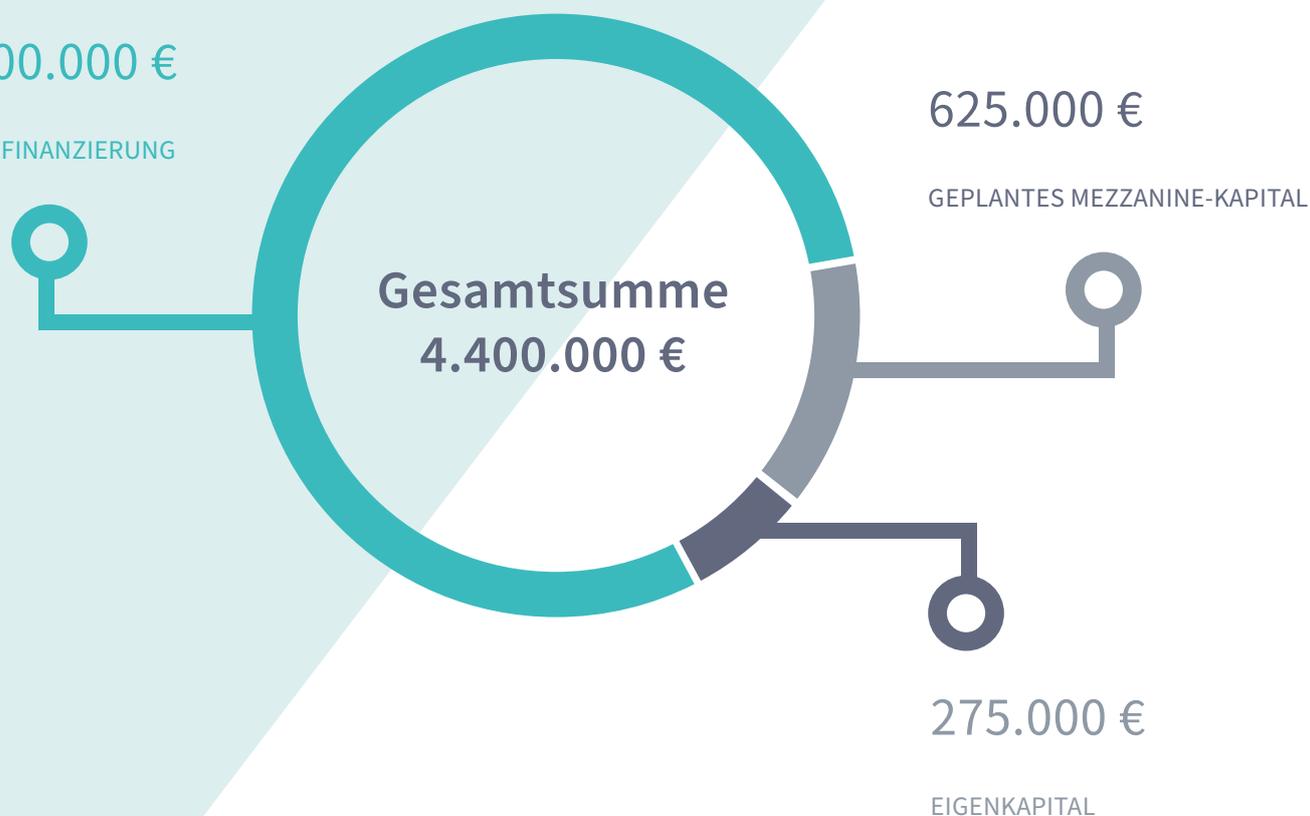


Renderings von Esszimmer und Küche
Scheiblerstraße 3

Finanzierung

3.500.000 €

FREMDFINANZIERUNG



Mittelverwendung

Die Emittentin investiert in die Sanierung eines Mehrfamilienhauses in der Scheiblerstraße 3, 12437 in Berlin. Die Emittentin hat das Gebäude bereits im Jahr 2019 erworben. Nun sollen die leerstehenden und freiwerdenden Wohnungen renoviert, das Dachgeschoss ausgebaut sowie ein Aufzug installiert werden. Das Mehrfamilienhaus verfügt derzeit über eine vermietbare Wohnfläche von rd. 1.032 m². Durch den Ausbau des Dachgeschosses wird zusätzlich rd. 190 m² vermietbare Wohnfläche entstehen.

Die Wohneinheiten sollen im Anschluss durch Einzelverkauf veräußert werden. Die avisierten Verkaufserlöse werden vom Projektierer mit rd. 5,6 Mio. Euro veranschlagt. Das Mezzanine-Darlehen in Höhe von 625.000 Euro setzt die Emittentin zum größten Teil für den Ausbau des Dachgeschosses ein. Dank kommender Zahlungen aus Mieteinnahmen ist es für die Emittentin möglich, zum 31. Dezember 2020 eine Zinszahlung vorzunehmen. Das Mezzanine-Darlehen wird mit dem Verkauf der Wohneinheiten zurückgezahlt werden.

MASSNAHME	KOSTEN*
Kaufpreis	3.000.000 €
Ankaufsnebenkosten	380.000 €
Baukosten inkl. Aufzug	676.000 €
Unvorhergesehenes / Reserve	90.000 €
Finanzierungskosten (inkl. Gebühren und Zinsen)	179.000 €
Nicht- Abzugsfähige Umsatzsteuer	74.000 €
Summe	4.400.000 €

* Die Kostenangaben entsprechen vorläufigen Annahmen und können in ihrem Umfang und ihrer Gewichtung abweichen.

DIE

EMITTENTIN



Die Emittentin

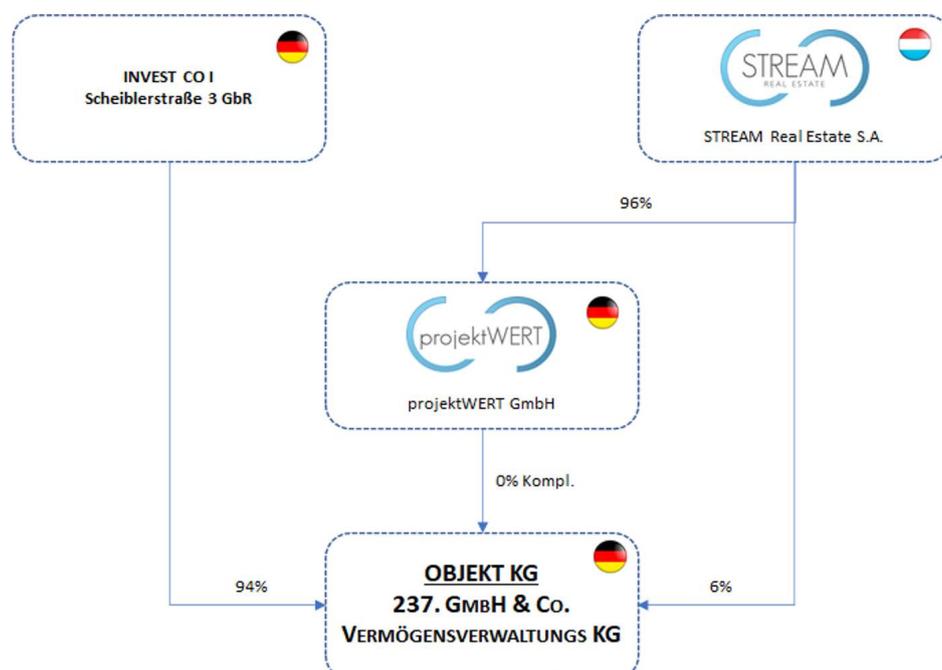


STREAM REAL ESTATE S.A.

Das Mezzanine-Darlehen wird von der 237. GmbH & Co. Vermögensverwaltung KG aufgenommen. Die Projektgesellschaft wurde für die Abwicklung des Vorhabens gegründet. Hinter der Projektgesellschaft steht die Stream Real Estate S.A.

STREAM Real Estate S.A. wurde gegründet, um institutionellen Investoren und vermögenden Privatkunden einen breiten Zugang zum Immobilienmarkt zu bieten und um die gestiegenen Anforderungen an Strukturen und deren Management zu erfüllen.

Für die immobilien-spezifischen Aufgaben ist die deutsche Tochtergesellschaft projektWERT GmbH (vorm. STREAM Real Estate Services GmbH) zuständig. Die projektWERT GmbH ist Komplementärin der Projektgesellschaft. In ihren Niederlassungen in Trier und Ratingen kümmern sich erfahrene Immobilienexperten um ein aktives Investment & Asset Management, um eine nachhaltige Wertschöpfung zu erreichen.



DAS INVESTMENT



Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Anteilige Forderungen aus Darlehen. Es sollen insgesamt bis zu 675.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 500 Euro beteiligen können. Im Gegenzug erhalten sie eine halbjährliche Verzinsung von 6,0% p. a. bei einer Laufzeit von 12 Monaten. Emittentin ist die 237. GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG, die mit dem Mezzanine-Darlehen die Sanierung des Mehrfamilienhauses in Berlin tätigen möchte.

Art der Vermögensanlage	Anteilige Forderungen aus Darlehen als sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG
Emittentin	237. GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG Kurt-Schumacher-Str. 18- 20, 53113 Bonn
Funding-Schwelle	475.000 Euro
Funding-Ziel	625.000 Euro
Funding-Limit	675.000 Euro
Verwendungszweck	Bestandssanierung eines Mehrfamilienhauses und Ausbau des Dachgeschosses
Investmentplattform	iFunded.de
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	6 % p.a.
Reguläre Laufzeit	12 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich zum 30.6. und 31.12. des jeweiligen Jahres, erstmalig zum 31.12.2020
Beginn der Fundingphase	21.04.2020

Warnhinweis:

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

Chancen und Risiken

CHANCEN

- + Feste Verzinsung von 6 % p.a.
- + Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Management-Fee
- + Keine Nachschusspflicht für Anleger
- + Halbjährliche Verzinsung
- + Kurze Laufzeit von 12 Monaten

RISIKEN

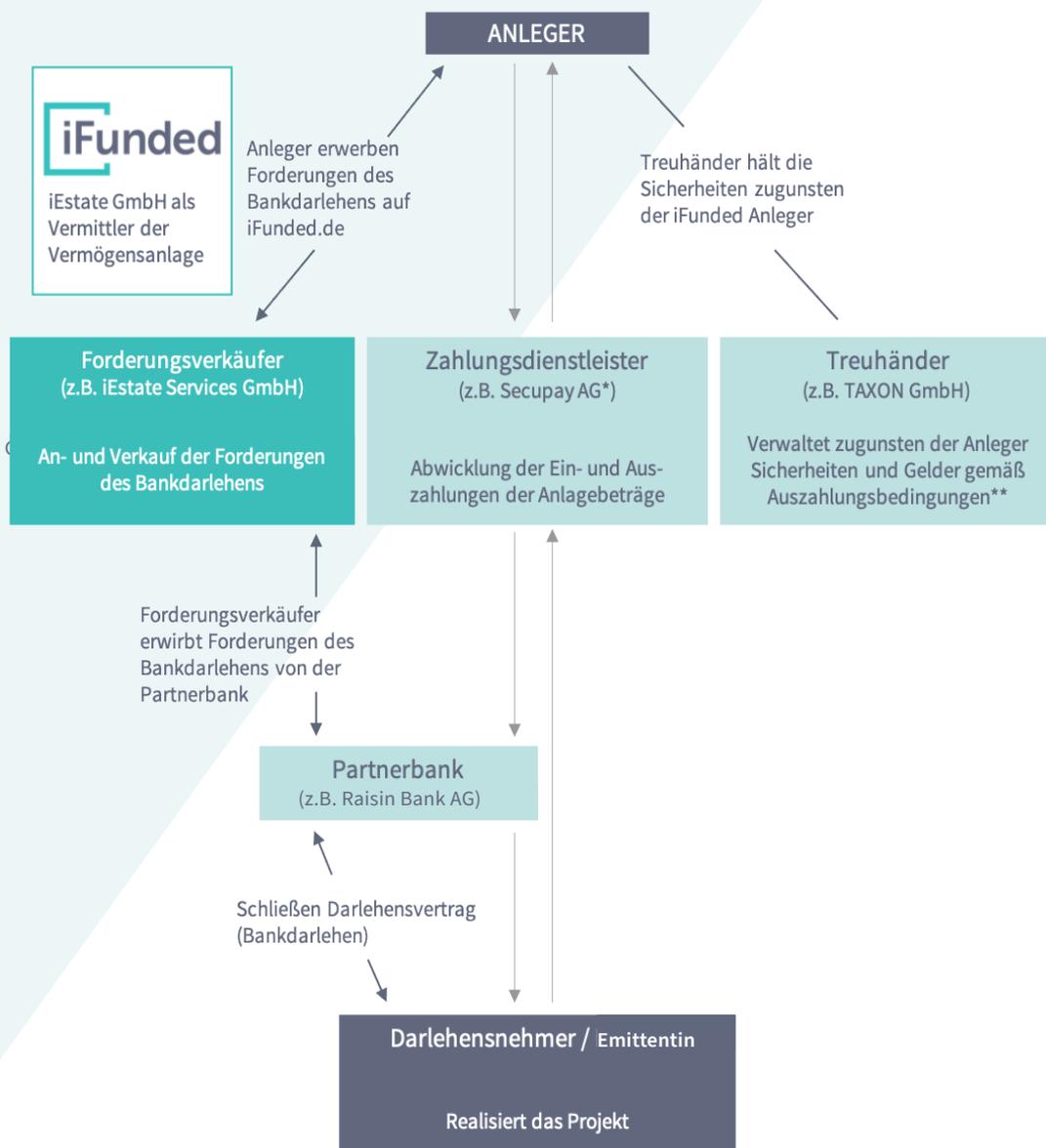
- Es besteht das Risiko, dass der Immobilienmarkt in Berlin zurückgeht und die einzelnen Wohneinheiten nicht im geplanten Zeitfenster oder zu einem sehr viel niedrigeren Preis verkauft werden können.
- Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlustes hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage.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

iFunded

by iEstate GmbH

DIE PLATTFORM

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



* Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

** Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem vermögensanlagen-informationsblatt (VIB).

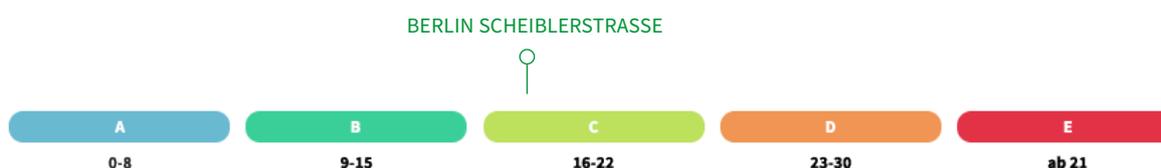
iFunded Risikoeinschätzung

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

Dabei gibt es insgesamt neun 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 eingeordnet.

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 Berlin Scheiblerstraße kommt insgesamt auf 18 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse C eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	79,5 %	4 ●●●●
Eigenkapitalquote	6,3 %	4 ●●●●
Makrostandort	Berlin	0 ●●●●
Mikrolage	Treptow-Köpenick	1 ●●●●
Vermietungsstand	68 %	2 ●●●●
Mieteranzahl	8	1 ●●●●
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilien mit wenig Instandhaltungsstau	1 ●●●●
Erfahrung Emittent	Gesamtinvestitionsvolumen ca. 80 Mio Euro	3 ●●●●
Sicherheiten	Persönliche Bürgschaft oder Verpfändung der Gesellschaftsanteile	0 ●●
	Grundschild 2. Ranges	2 ●●
	Negativerklärung oder Abtretung Mietzins- und Kaufpreisansprüche	0 ●●
INSGESAMT		18



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

Risiko-Bewertungsschema

1

WIE HOCH IST DIE FREMDKAPITALQUOTE?

0%	1% - 49%	50% - 59%	60% - 69%	70% and more
0	1	2	3	4

2

WIE HOCH IST DIE EIGENKAPITALQUOTE?

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

3

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MAKROSTANDORTES?

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

4

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MIKROSTANDORTES?

Innerstädtische Lage mit hervorragender Anbindung.	In unmittelbarer Nähe zu innerstädtischer Lage.	Gute Wohngegend mit guter Versorgung.	Am Stadtrand mit Anbindung an ÖPNV.	Am Stadtrand ohne Anbindung an ÖPNV.
0	1	2	3	4

Risiko-Bewertungsschema

5 WIE HOCH IST DER VERMIETUNGSSTAND DER IMMOBILIE?

> 90 %	70 % - 89 %	40 % - 69 %	19 % - 39 %	< 19%
0	1	2	3	4

6 WIE VIELE MIETER HAT DIE IMMOBILIE?

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

7 IN WELCHER ENTWICKLUNGSPHASE BEFINDET SICH DIE IMMOBILIE?

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

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

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

9 WELCHE SICHERHEITEN SIND VORHANDEN?

Hat der Projektentwickler eine persönliche Bürgschaft hinterlegt oder die Gesellschaftsanteile zugunsten der Darlehensgeber abgetreten?
Ja = 0; nein = 2

Gibt es eine Grundschuld zweiten Ranges als Sicherheit für die Crowd?
Ja = 0; nein = 2

Gibt es eine Negativklärung oder Gewinnabtretungsansprüche?
Ja = 0; nein = 2



237. GmbH & Co.
Vermögensverwaltungs KG
Kurt-Schumacher-Str. 18-20

53113 Bonn
