

6,0 %
Rendite p.a.

BIELEFELD

INVESTMENT-EXPOSÉ

STAND: AUGUST 2020



4 Das Investment auf einen Blick

5 4 Gründe, warum Sie investieren sollten

6 Das Geschäftsmodell der Emittentin

8 Der Investmentstandort

- Deutschland
- Bielefeld
- Mikrolagen

12 Die Immobilien

- Wesentliche Eckdaten
- Fotos
- Finanzierung
- Mittelverwendung

18 Die Emittentin

20 Das Investment

- Das Investmentangebot
- Chancen und Risiken
- Die Plattform

24 iFunded Risikoeinschätzung

INHALT



Das Investment auf einen Blick

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittentin	Alpha Real Estate Holding GmbH Friedrichplatz 8, 68165 Mannheim
Funding-Schwelle	500.000 Euro
Funding-Ziel	1.000.000 Euro
Funding-Limit	1.200.000 Euro
Verwendungszweck	Ankauf eines Wohnportfolios in Bielefeld
Gebühren für Anleger	Keine
Mindestanlagebetrag	15 Euro
Festverzinsung	ab 15 Euro: 6,0 % p.a. ab 15.000 Euro: 6,5 % p.a. für 25.000 Euro: 7,0 % p.a.
Reguläre Laufzeit	12 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich zum 30.6. und 31.12. des jeweiligen Jahres
Beginn der Fundingphase	25.08.2020

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

STANDORT MIT POTENZIAL

Bielefeld und die umliegenden Gemeinden bilden eine sehr starke Wirtschaftsregion. Die beliebte Kombination aus Urbanität und Idylle sind dabei ein wichtiger Treiber. Neben einer Reihe international bekannter Konzerne wie Bertelsmann, Dr. Oetker oder Miele wird der dortige Mittelstand von zahlreichen Hidden Champions angeführt. Mit acht Hochschulen hat die Region eine herausragende Bedeutung als Ort der Wissenschaft. Das führt auch zu der hohen Nachfrage nach kleineren Wohnungen.

2

ATTRAKTIV VERZINST BEI KURZER LAUFZEIT

Für Wohnimmobilien stellen 6,0 % p.a. eine sehr gute Rendite dar - insbesondere in Kombination mit der kurzen Laufzeit von 12 Monaten und der Option auf einmalige Verlängerung um sechs Monate. Ein ideales Investment für Anleger, die ihr Kapital nur für einen überschaubaren Zeithorizont binden möchten.

3

GESCHÄFTSMODELL MIT HOHEN MARGEN

Die Emittentin betreibt das äußerst attraktive Aufteiler-Geschäft. Dabei wird versucht, ein Mehrfamilienhaus zu einem möglichst geringen Quadratmeterpreis einzukaufen. Anschließend wird das Haus in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt, die dann zu einem deutlich höheren Quadratmeterpreis verkauft werden können. Dieses margenträchtige Geschäftsmodell gibt dem Anleger die Gewissheit, dass die Emittentin den vereinbarten Zinssatz zahlen kann.

4

ERFAHRENE EMITTENTIN

Die Emittentin Alpha Real Estate Holding GmbH ist ein deutschlandweit tätiger Asset- und Investmentmanager. Dabei wird der Fokus auf Wohnimmobilien in B- und C-Städten gelegt, wo noch hohe Preissteigerungen möglich sind. 2019 konnte der Einzelverkauf von Wohnungen um 70% auf 467 Einheiten gesteigert werden. Für die erste Hälfte 2020 wurde ein Umsatzplus von 270% kommuniziert.

Dies ist eine Bewertung von iFunded und erfolgte ohne Gewähr und versteht sich nicht als Empfehlung oder Beratung. Andere mögen zu einer anderen Bewertung des Investments kommen. Jeder Anleger muss sich daher ein eigenständiges Bild von dem Investment vor der Investition machen.

DAS GESCHÄFTSMODELL



Wie die Emittentin Gewinn erzielt

Die Emittentin betreibt das äußerst attraktive Aufteiler-Geschäft. Dabei wird versucht, ein Mehrfamilienhaus zu einem möglichst geringen Quadratmeterpreis einzukaufen. Anschließend wird das Haus in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt, die dann zu einem deutlich höheren Quadratmeterpreis verkauft werden können.



Der Gewinn liegt im Einkauf

Es ist eine bekannte Kaufmannsregel, dass der Gewinn im Einkauf liegt. Für das Aufteiler-Geschäft ist es ein extrem wichtiger Erfolgsfaktor. Durch exklusive Kontakte zu Immobilieneigentümern und Maklern gelingt es der Emittentin immer wieder, Mehrfamilienhäuser und ganze Wohnimmobilien-Portfolios zu sehr niedrigen Quadratmeterpreisen zu kaufen. Letztlich ist es eine Art Mengenrabatt, denn durch diesen Global-Deal kauft die Emittentin auf einen Schlag 10 bis 30 Wohnungen. Daher ist der Quadratmeterpreis natürlich niedriger als beim Kauf einer einzelnen Wohnung.

Maßnahmen zur Renditesteigerung

Allein durch den günstigen Einkauf entsteht bereits eine attraktive Marge. Zusätzlich wird der Wert der leerstehenden Wohnungen deutlich gesteigert, indem Böden erneuert, Wände gestrichen und Bäder neu gefliest werden. Dadurch lässt sich der Quadratmeterpreis weiter steigern. Als Mindestverkaufspreis geht die Emittentin von 1.950 Euro pro Quadratmeter aus.

Hängt die Rendite des Investments direkt vom Geschäftsmodell ab?

Als Mezzanine-Darlehensgeber erhalten Anleger einen festen Zinssatz. Dieser Zinssatz hängt nicht von der Gewinnmarge ab. Selbst wenn das Geschäftsmodell der Emittentin nicht aufgehen sollte und ein Verlust entsteht, ist sie verpflichtet, den Anlegern den vereinbarten Festzins zu zahlen. Davon unberührt bleibt das Risiko des Totalverlustes für den Anleger, wenn die Emittentin in Schieflage gerät, Insolvenz anmelden muss und ihren Verbindlichkeiten nicht mehr nachkommen kann.

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

14,7 Mrd. Euro in Q2 2020

INVESTMENTMARKT

Mit einem Transaktionsvolumen von 42,5 Mrd. Euro übertraf das erste Halbjahr 2020 das Ergebnis des Vorjahres um 31 %. Dabei lag das Plus mit über 80 % in den ersten drei Monaten. Die Monate April bis Juni hatten einen Anteil von 35 % – Beleg dafür, dass die Corona-Pandemie und deren Folgen auch den Investmentmarkt erreicht hat. Dennoch ist für das erste Halbjahr ein deutliches Plus gegenüber 2019 zu notieren mit einem Volumen von 24,4 Mrd. Euro (JLL Report 2. Quartal 2020).

3,2 Mrd. Euro in Q2 2020

WOHNINVESTMENTS

Am deutschen Wohninvestmentmarkt wurden im ersten Halbjahr des laufenden Jahres Wohnimmobilien für etwa 12,5 Mrd. Euro gehandelt. Damit lag das Transaktionsvolumen fast doppelt so hoch wie im gleichen Vorjahreszeitraum. Das zweite Quartal war mit 3,2 Mrd. Euro Volumen und 18.300 verkauften Wohnungen unterdurchschnittlich. Es ist der drittniedrigste Quartalswert der letzten fünf Jahre. Der Investmentberater Savills prognostiziert eine steigende Nachfrage von Investoren nach Wohnimmobilien, was für stabile oder sogar steigende Preise sorgen würde (Savills Report Juli 2020).

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.

Bielefeld

“Mit fast 20% bewaldeter Gesamtfläche und vielen naturnahen Grünzügen hat Bielefeld so viel Grün wie kaum eine Großstadt“, schreibt das Maklerhaus von Poll in seinem Marktbericht für Wohnimmobilien in Bielefeld 2018.



Universität Bielefeld

Attraktiver Standort

Die Universitätsstadt Bielefeld ist die achtgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und zählt etwa 334.000 Einwohner, darunter 35.000 Studierende. Die Stadt liegt im Herzen von Ostwestfalen und ist der Motor für die umliegende Wirtschaftsregion.

Neben einer Reihe international bekannter Konzerne wie Bertelsmann, Dr. Oetker oder Miele wird der dortige Mittelstand von zahlreichen Hidden Champions angeführt. Insgesamt arbeiten rund 290.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Unternehmen in den elf Partnerkommunen. Gemeinsam machen sie Ostwestfalen-Lippe zu einer der zukunftsfähigsten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Unternehmertum mit Bodenhaftung, Innovationsfreude und exzellente Verkehrsanbindung sind die Katalysatoren für Gründungen und weiteres Wachstum.



Externsteine: Sandstein-Formation im Teutoburger Wald

Bedeutende Bildungsregion

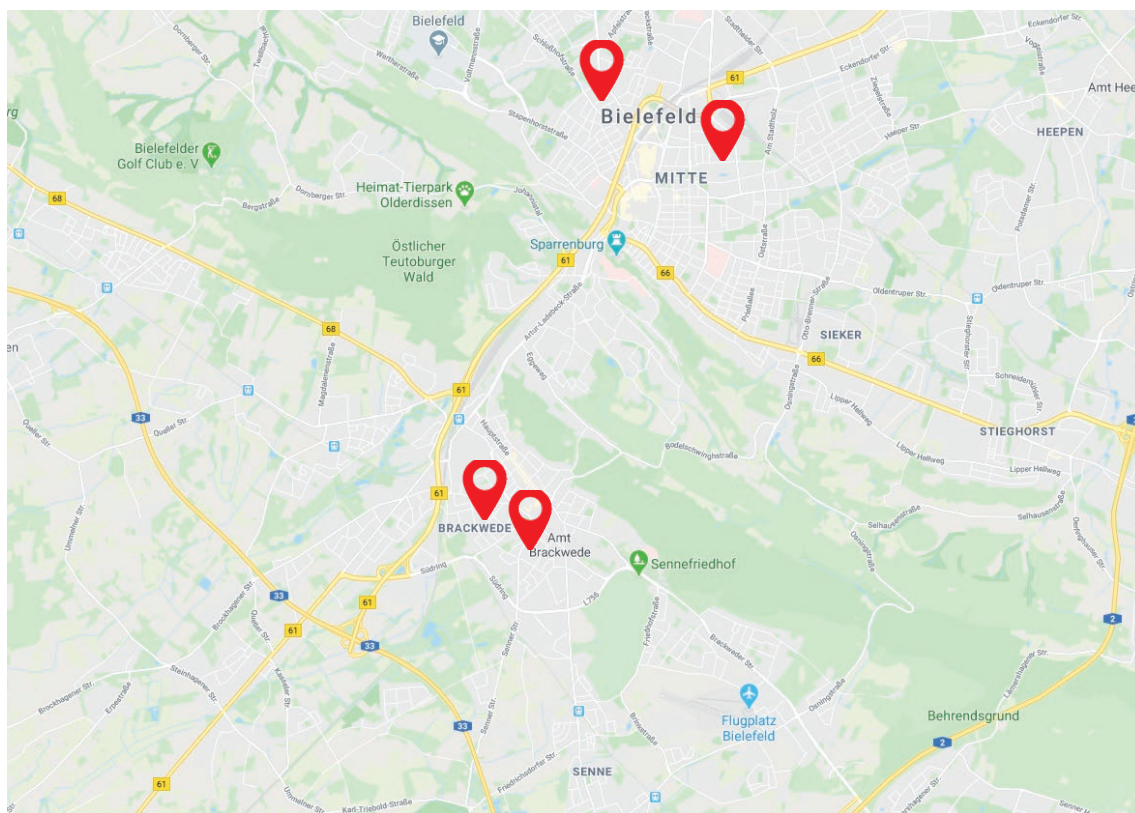
Mit acht Hochschulen hat die Region eine herausragende Bedeutung als Ort der Wissenschaft. Dadurch profitieren Unternehmen von einer exzellenten Ausbildung von Fach- und Führungskräften vor Ort. In der Region werden etwa 40.000 Studierende ausgebildet. Die Bertelsmann Stiftung und das Centrum für Hochschulentwicklung (CHE) sind darüber hinaus als Think Tank bundesweit bekannt.

Kleine Wohnungen gefragt

Der hohe Anteil an Studierenden und Young Professionals lässt die Nachfrage nach Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern stetig steigen. Generell ist der Wohnungsbestand in Bielefeld von 2010 bis 2018 um 3,3% auf 171.410 Wohneinheiten gewachsen. Ein-Raum-Wohnungen haben dabei weiter abgenommen. Zwei-Raum-Wohnungen (+1.205), Drei-Raum-Wohnungen (+1.472), Vier-Raum-Wohnungen (+843) und Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (+2.049) haben zugenommen. Gleichzeitig geht die strukturelle Leerstandsquote zurück und ist mit 0,3% des Wohnungsbestandes weiter rückläufig. Es ist der niedrigste Wert seit 14 Jahren.

Gut gelegene Immobilien

Das Portfolio besteht aus vier Grundstücken, welche mitunter mit mehreren Liegenschaften bebaut sind. Die Nutzung besteht zu 100% aus Wohnen. Zwei Objekte befinden sich in direkter Nähe zum Bielefelder Hauptbahnhof, wogegen die übrigen Objekte an zwei Standorten südlich der Innenstadt im Stadtteil Brackwede liegen. Brackwede ist bekannt für seine gute infrastrukturelle Anbindung und direkte Nähe zum Südteil des Teutoburger Wald. Insgesamt hat das Portfolio eine Wohnfläche von ca. 8.812 m², welche sich auf insgesamt 147 Wohnungen verteilt. Bis auf die Wohnanlage "Düsseldorfer Str. 41-51, Rostocker Str. 18-20, Wittenberger Str. 12-18, 15-27, in 33615 Bielefeld" werden die restlichen Liegenschaften en-bloc veräußert.



DIE IMMOBILIEN



Wesentliche Eckdaten: Bleichstraße

Adresse	Bleichstraße 5, 33607 Bielefeld
Baujahr	1920
Jahresnettokaltmiete	17.801 Euro (3,91 Euro/m ² im Durchschnitt)
Wohnfläche	379 m ²
Wohneinheiten	5
Wohnungsflächen	ca. 52 m ² - 125 m ²
Vollgeschosse	2-geschossiges Wohngebäude
Vermietungsstand	100 %
Vertriebsstrategie	Verkauf en-bloc



Warnhinweis:

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

Wesentliche Eckdaten: Gutenbergstraße

Adresse	Gutenbergstr. 2, 33615 Bielefeld (Erbpacht)
Baujahr	1955
Jahresnettokaltmiete	32.292 Euro (6,10 Euro / m ² im Durchschnitt)
Wohnfläche	379 m ²
Wohneinheiten	9
Wohnungsflächen	ca. 34 m ² - 83 m ²
Vollgeschosse	2-geschossiges Wohngebäude
Vermietungsstand	ca. 86 %
Vertriebsstrategie	Verkauf en-bloc



Warnhinweis:

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

Wesentliche Eckdaten: Sauerlandstraße

Adresse	Sauerlandstraße 52-56, 33647 Bielefeld
Baujahr	1960
Jahresnettokaltmiete	53.317 Euro (5,39 Euro / m ² im Durchschnitt)
Wohnfläche	1.109 m ²
Wohneinheiten	24
Wohnungsflächen	Ca. 29 m ² - 70 m ²
Vollgeschosse	2-geschossiges Wohngebäude
Vermietungsstand	Ca. 75 %
Vertriebsstrategie	Verkauf en-bloc



Warnhinweis:

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

Wesentliche Eckdaten: Wohnanlage

Adresse	Düsseldorfer Str. 41-51, Rostocker Str. 18-20, Wittenberger Straße 12-18, 15-27, 33615 Bielefeld
Baujahr	1955
Jahresnettokaltmiete	295.213 Euro (4,37 Euro / m ² im Durchschnitt)
Wohnfläche	6.807 m ²
Wohneinheiten	114
Wohnungsflächen	Ca. 58 m ² - 77 m ²
Vollgeschosse	2-geschossiges Wohngebäude
Vermietungsstand	Ca. 82,6 %
Vertriebsstrategie	Einzelverkauf



Warnhinweis:

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

Finanzierung



Mittelverwendung

Die Emittentin plant ein Bestandsportfolio in Bielefeld zu erwerben. Das Portfolio besteht aus folgenden Adressen: Gutenbergstraße 2, 33615 Bielefeld; Bleichstraße 5, 33607 Bielefeld; Sauerlandstraße 52 – 56, 33647 Bielefeld sowie Düsseldorfer Straße 41-51, der Rostocker Straße 18-20 und der Wittenberger Straße 12-18 und 15-27, 33647 Bielefeld. Die Emittentin hat sich die Liegenschaften bereits per Auflassungsvormerkung im Grundbuch über das Grundstück gesichert.

Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 29 und 125 m². Der Ausstattungszustand ist gut bis durchschnittlich. Die Durchschnittsmieten bewegen sich zwischen 3,91 Euro/m² und 6,10 Euro/m² und sind damit im unteren Bereich der Marktspanne, sodass insgesamt ein gutes Mietsteigerungspotenzial vorhanden ist.

Die Wohneinheiten in der Wohnanlage Düsseldorfer Straße 41-51, der Rostocker Straße 18-20 und der Wittenberger Straße 12-18 und 15-27, 33647 Bielefeld werden einzeln sowohl an die Mieter als auch Kapitalanleger vermarktet. Die anvisierten Verkaufserlöse werden von der Emittentin mit mindestens rd. 1.950 Euro/m² veranschlagt. Die Objekte Gutenbergstraße 2, 33615 Bielefeld; Bleichstraße 5, 33607 Bielefeld; Sauerlandstraße 52 – 56, 33647 Bielefeld werden en-bloc weiterverkauft.

Das Darlehen wird mit den Verkäufen der Wohneinheiten zurückgezahlt.

MASSNAHME	KOSTEN*
Kaufpreis	11.200.000 €
Ankaufsnebenkosten	1.200.000 €
Summe	12.400.000 €

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

DIE

EMITTENTIN



Die Emittentin



Die Alpha Real Estate Group ist ein deutschlandweit tätiger, auf die Wohnimmobilienwirtschaft spezialisierter Asset- und Investment Manager. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der Privatisierung von Wohnungsbeständen. Mit ihrem Angebot realisiert die Alpha Real Estate Group Potenziale, sowohl für private Kapitalanleger und professionelle Investoren, als auch für Mieter und Selbstnutzer. Ein vollumfängliches Dienstleistungsspektrum im Bereich Property Management ergänzt das Portfolio des wachstumsstarken Immobilienunternehmens.

FOKUSSIERTES & ATTRAKTIVES KERNGESCHÄFT

- Attraktives Geschäftsmodell mit top Risiko-Rendite-Profil und gegebener Skalierbarkeit
- Privatisierung von Wohnimmobilien in attraktiven B- und C-Lagen in deutschen Schwarmstädten
- WEG- und SE-Verwaltung als Full-Service-Plattform

TRACK RECORD

- Starke, bundesweite Vertriebs- und Vermarktungsplattform über ausgesuchte, externe Partner
- Verkauf von 467 Einheiten 2019 (+70% im Jahresvergleich)
- Erfahrenes Management

VERGRÖßERUNG MARKT & VERTRIEB

- Schwerpunkt auf Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main
- Sukzessive Expansion in weitere Gebiete im Süden, Westen und Norden Deutschlands
- Wachstumspotenziale durch Expansion identifiziert
- Ausbau des internen / externen Vertriebs

NACHHALTIGE OBJEKTPipeline

- Exklusive Kontakte zu Immobilienunternehmen und Maklern im Ankauf
- Seit Januar 2019 insgesamt 766 Einheiten angekauft
- Weitere 471 Einheiten bereits im Ankaufsprozess

WIRTSCHAFTLICHKEIT

- Sehr profitables Geschäftsmodell mit einer zweistelligen Nettomarge
- EBIT für 2019 ca. 13 Mio. Euro
- Attraktive Wachstumspotenziale

DAS INVESTMENT



Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Es sollen insgesamt 1.000.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 15 Euro beteiligen können.

Im Gegenzug erhalten sie eine Verzinsung von 6,0% p. a. bei einer Laufzeit von 12 Monaten. Emittentin ist die Alpha Real Estate Holding GmbH, welche das Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs verwendet.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittentin	Alpha Real Estate Holding GmbH Friedrichplatz 8, 68165 Mannheim
Investoren-Zielgruppe	Private und semiprofessionelle Anleger
Funding-Schwelle	500.000 Euro
Funding-Ziel	1.000.000 Euro
Funding-Limit	1.200.000 Euro
Verwendungszweck	Ankauf eines Bestandsportfolios in Bielefeld
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	15 Euro
Festverzinsung	Ab 15 Euro: 6,0 % p.a. Ab 15.000 Euro: 6,5 % p.a. Für 25.000 Euro: 7,0 % p.a..
Reguläre Laufzeit	12 Monate
Mindestlaufzeit	9 Monate (mit 2,0% Bonuszins bei vorzeitiger Rückzahlung)
Maximallaufzeit	18 Monate: 1 x 6 Monate Verlängerungsoption mit 1,5% Zusatzzins
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich zum 30.6. und 31.12. des jeweiligen Jahres
Beginn der Fundingphase	25.08.2020

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 6,0 % p.a.
- + Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Management-Fee
- + Keine Nachschusspflicht für Anleger
- + Kurze, reguläre Laufzeit von 12 Monaten
- + Halbjährliche Zinszahlungen

RISIKEN

- Es besteht das Risiko, dass der Immobilienmarkt in Bielefeld 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.
- Ein geregelter Zweitmarkt existiert für diese Vermögensanlage nicht. Sie ist somit grundsätzlich nicht handelbar.

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 interessierte 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.



iFunded Risikoeinschätzung

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

Dabei gibt es insgesamt acht Kriterien, mithilfe derer das Projektrisiko eingeschätzt wird. Je nach Ausprägung der einzelnen Risikokriterien werden Risikopunkte vergeben und am Ende addiert. Je nach Anzahl der Risikopunkte wird das Immobilienprojekt in eine der fünf Risikoklassen eingeteilt.

Es gibt die Risikoklassen A bis E, wobei A für risikoarm und E für risikoreich steht. Das Bewertungsschema befindet sich auf den nachfolgenden Seiten. Das Projekt Bielefeld kommt insgesamt auf 14 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	100 %	4 ●●●●
Eigenkapitalquote	0 %	4 ●●●●
Makrostandort	Bielefeld (ca. 334.000 Einwohner)	2 ●●●●
Mikrolage	In der Nähe zu innerstädtischer Lage	1 ●●●●
Vermietungsstand	82,2 %	1 ●●●●
Mieteranzahl	6 - 10 pro Gebäude	1 ●●●●
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungstau	1 ●●●●
Erfahrung Emittentin	Gesamtinvestitionsvolumen > 250 Mio. €	0 ●●●●
INSGESAMT		14



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 DIE VERMIETUNGSQUOTE 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



Alpha Real Estate Holding GmbH

Friedrichplatz 8
68165 Mannheim
