

5% Rendite p.a.



CENTRAL BERLIN

STRAUSBERGER PLATZ

Investment-Exposé | Stand Mai 2016





INHALT

4 Das Investment auf einen Blick

5 5 Gründe, warum Sie investieren sollten

7 Der Investmentstandort

- Deutschland
 - Berlin
 - Strausberger Platz
-

16 Die Immobilie

- Informationen zum Gebäude
 - Grundrisse
 - Finanzierung
 - Mittelverwendung
-

29 Der Emittent

- Gesellschafterstruktur
 - Unternehmerteam
 - Referenzen
-

36 Das Investmentangebot

37 Chancen und Risiken

38 iFunded-Risikoeinschätzung

41 Bilanz der Projektgesellschaft

Das Investment auf einen Blick

DAS INVESTMENTANGEBOT

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen
Darlehensnehmer	BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG Kurfürstendamm 216 10719 Berlin
Darlehensvolumen	max. 1,1 Mio. Euro
Verwendungszweck	Sanierung von Fassade, Gemeinschaftsflächen und leerstehenden Wohnungen
Gebühren für Anleger	Keine
Mindestanlagesumme	250 Euro
Zinsen	5,00 % p.a.
Laufzeit	18 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich

DIE IMMOBILIE | CENTRAL BERLIN

Immobilie	Wohnbestandsimmobilie am Strausberger Platz 15-18, Berlin-Friedrichshain (in unmittelbarer Nähe zu Berlin-Mitte)
Baujahr	1952-1953
Grundstücksfläche	2.210 m ²
Einheiten	78 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten
Gesamtmietfläche	6.355 m ²
Währung	Euro
Vermietungsstand	Ca. 80%
Jahresmieteinnahmen (IST)	0,4 Mio. Euro
Gesamtinvestitionsvolumen	Ca. 10,4 Mio. Euro
Fremdkapital (Banken)	Ca. 6,4 Mio. Euro
Eigenkapital	Ca. 3 Mio. Euro

Warnhinweis:

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

5 Gründe, warum Sie investieren sollten

1 GUTE VERMIETBARKEIT DURCH TOPLAGE IN BERLIN

In Deutschlands Metropolen ist Wohnraum knapp, weswegen die Mieten steigen. Optimale Bedingungen für Vermieter, die in Märkten wie Berlin kaum Leerstandsorgen haben. Das gilt vor allem, wenn die Immobilie so zentral liegt, wie es bei CENTRAL BERLIN der Fall ist

2 MEHRFAMILIENHAUS MIT LAUFENDEN MIETEINNAHMEN

Investitionen in bereits bestehende Immobilien wie das CENTRAL BERLIN sind risikoärmer als Neubauprojekte. Die Risiken sind bei Neubauten vielfältig: Oft sind die Baukosten höher als geplant, die Fertigstellung verzögert sich aufgrund fehlender Baugenehmigungen und ungünstiger Witterung oder unerwartete Bodenbelastungen stoppen den Bauprozess. Beim CENTRAL BERLIN gibt es während der Sanierungsphase weiterhin laufende Mieteinnahmen, wodurch den Anlegern halbjährlich Zinsen gezahlt werden können.

3 ERFAHRENER EMITTENT

Der Erfolg eines Immobilienprojekts hängt zu einem großen Teil von der Kompetenz und dem Erfahrungsschatz des Projektentwicklers ab. CENTRAL BERLIN ist ein Projekt der Skjerven Group, die über die letzten zehn Jahre bereits mehr als 200 Millionen Euro in Berliner Wohnimmobilien investiert hat. Einar Skjerven ist seit über 25 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig.

4 MEHR SICHERHEIT DURCH ABGETRETENE GEWINNANSPRÜCHE

Sobald das Fundingziel erreicht ist, tritt die Darlehensnehmerin Ihre Gewinnansprüche an die Anleger ab. Dadurch wird versichert, dass aus dem Projekt keine Gewinne abgeführt werden, bevor die Anlegergelder inklusive Zinsen komplett zurück- bzw. ausgezahlt wurden.

5 RISIKOKLASSE B

Auf der Plattform iFunded wird jedes Projekt anhand von neun definierten Kriterien in eine von fünf Risikoklassen (A-E) eingeordnet. CENTRAL BERLIN ist in der Risikoklasse B und somit vergleichsweise risikoarm.



DER INVESTMENTSTANDORT

DEUTSCHLAND

191 MRD.€

TRANSAKTIONS-
VOLUMEN VON
IMMOBILIEN

Der deutsche Wohnimmobilien-Investmentmarkt boomt seit einigen Jahren. Im Jahr 2014 wurden in Deutschland etwa 900.000 Immobilien im Wert von 191 Milliarden Euro verkauft. Seit 2007 war es das höchste Transaktionsvolumen. Siegmur Liebig, der Sprecher des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse konstatiert, dass Immobilien in Deutschland eine attraktive Investition seien. Dies treffe vor allem auf Wohnimmobilien in Städten und städtischen Kreisen zu. Besonders die Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser hätten an Anziehungskraft gewonnen. Die Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt dürfte sich weiter fortsetzen. Für Städte und Regionen mit steigenden Bevölkerungszahlen erwarte der Arbeitskreis weiter steigende Preise.

130 MRD.€

TRANSAKTIONS-
VOLUMEN VON
WOHNIMMOBILIEN

Die Investitionsvolumina für den Kauf von Immobilien sind zwischen 2009 und 2014 jährlich um etwa 8 Prozent gestiegen. 2014 sind 65 Prozent der Transaktionen auf Großstädte und städtische Kreise entfallen. Der Wohnungsmarkt dominierte mit 130 Milliarden Euro Kaufinvestitionen den Immobilienmarkt. Auf Eigenheime und Eigentumswohnungen entfielen 75 % der am Wohnungsmarkt getätigten Investitionen.

+10,3% P.A.

ANSTIEG
GELDUMSATZ MIT
EIGENTUMS-
WOHNUNGEN

Mit einem jährlichen Anstieg um 10,3 Prozent seit 2009 erlebte der Geldumsatz für Eigentumswohnungen einen kräftigen Zuwachs. Eigentumswohnungen wurden zwischen 2009 und 2014 jährlich im Schnitt 2,7 Prozent teurer. In den oberen Preiskategorien legten die Preise um 6 Prozent pro Jahr zu, bei den günstigen Wohnungen blieben sie stabil bis leicht rückläufig. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen wurden 2014 in München (4.200 Euro), auf Sylt (3.950 Euro), in Starnberg (3.850 Euro) und auf den ostfriesischen Inseln (3.450 Euro) erzielt.¹

¹ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse (2015): Presseinformation zum Immobilienmarktbericht Deutschland 2015, S.1f

BERLIN

BIP-ANSTIEG

Berlin : +2,2%

Deutschland: +1,6%

Wirtschaft wächst

Mit 2,2 Prozent ist Berlins Wirtschaft im Jahr 2014 stärker gewachsen als das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands, das nur um 1,6 Prozent angestiegen ist. Damit ist Berlin unter den Bundesländern auf Platz zwei direkt hinter Baden-Württemberg, das ein Wirtschaftswachstum von 2,4 Prozent aufweisen konnte. In Bayern lag es bei 1,8 Prozent, in Hamburg sogar nur bei 1,6 Prozent.² Auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt regelmäßig stärker als im deutschlandweiten Vergleich: Von Mitte 2014 bis Mitte 2015 stieg sie in Berlin um 3,3 Prozent und in Deutschland um nur 2,0 Prozent.³

Mehr Wohnraumnachfrage, zu wenig Angebot

In den vergangenen Jahren ist Berlin jährlich um rund 40.000 Einwohner gewachsen. 2015 waren es sogar rund 100.000, weil zu dem üblichen Wachstum noch 57.500 registrierte Asylbewerber hinzukamen. Die wahre Zahl dürfte indes noch sehr viel höher liegen, weil zu den bereits registrierten Asylbewerbern noch die nicht registrierten Flüchtlinge hinzukommen.⁴ Fazit: Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin wächst unaufhaltsam, gleichzeitig wächst das Angebot an Wohnraum längst nicht mit derselben Geschwindigkeit. So sind 2014 nur 8.637 neue Wohnungen entstanden.⁵ Somit kamen 2014 auf eine neue Wohnung 4,6 neu hinzugezogene Einwohner. Diese Zahl wird sich 2015 aufgrund des erhöhten Zustroms an neuen Einwohnern höchstwahrscheinlich nahezu verdoppeln.

AUF EINE NEUE
WOHNUNG
KOMMEN 4,6 NEU
HINZUGEZOGENE
EINWOHNER

² Statistische Ämter der Länder (2015): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, S.7

³ Bundesagentur für Arbeit (2015): Beschäftigungsstatistik – Länderreport Berlin, Tabelle 2.1

⁴ CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.1

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015): Pressemitteilung Nr.151, S.1

Steigende Immobilienpreise

Der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt befeuert die Immobilienpreise in Berlin. Der mittlere Angebotspreis für Eigentumswohnungen ist 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 10,1 Prozent auf 3.000 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Mit 3.921 Euro war der mittlere Quadratmeterpreis in Mitte berlinweit am höchsten. Direkt dahinter kommen Friedrichshain-Kreuzberg mit 3.604 Euro und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 3.393 Euro.⁶

STADTBEZIRK	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹ Preisspanne in €/m ²	Unteres Marktsegment Median in		Oberes Marktsegment Median in		Alle Marktsegmente Median in	
			€/m ²	Änd. zu 2014 in %	€/m ²	Änd. zu 2014 in %	€/m ²	Änd. zu 2014 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	6.273	2.092-5.420	1.667	12,9	6.175	12,0	3.393	8,4
Friedrichshain-Kreuzberg	3.677	2.296-4.950	2.016	13,5	5.640	12,8	3.604	10,2
Lichtenberg	1.028	1.310-3.391	1.233	7,9	3.736	3,4	2.331	-4,2
Marzahn-Hellersdorf	399	1.194-3.400	1.085	58,4	3.753	25,3	1.667	11,1
Mitte	3.989	1.877-6.050	1.542	8,5	6.957	12,5	3.921	7,6
Neukölln	1.154	1.400-3.506	1.256	12,1	3.960	18,2	2.362	13,4
Pankow	4.190	1.863-4.632	1.667	11,1	5.333	15,9	3.049	5,9
Reinickendorf	1.069	1.318-3.152	1.163	11,5	3.573	1,1	2.000	8,2
Spandau	1.096	1.100-2.709	1.022	7,2	3.174	0	1.567	12,8
Steglitz-Zehlendorf	2.999	1.730-4.792	1.478	17,2	5.479	16,4	2.840	16,3
Tempelhof-Schöneberg	2.943	1.551-4.465	1.364	11,3	5.115	27,7	2.578	14,9
Treptow-Köpenick	2.262	1.456-3.621	1.327	13,2	4.010	9,9	2.524	6,5
Berlin gesamt	31.079	1.588-4.985	1.365	10,1	5.659	13,2	3.000	10,1

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

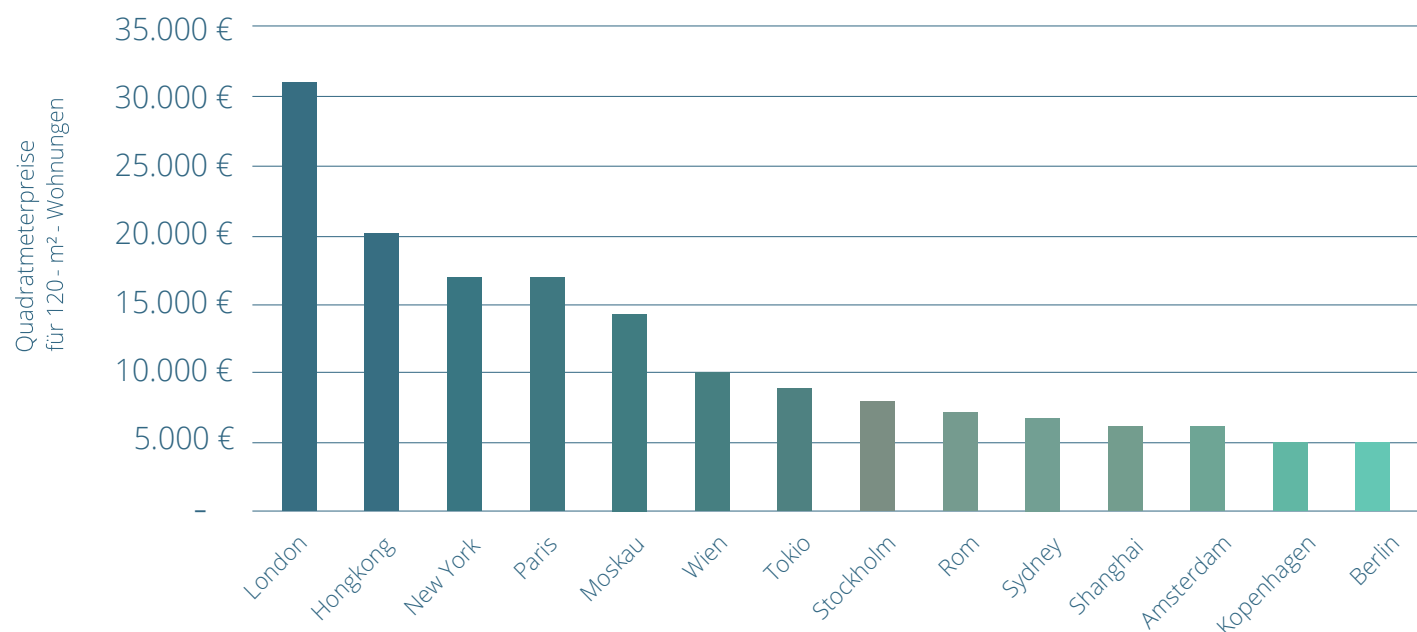
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

⁶ CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.4

Kaufpreise für Berliner Wohnungen mit viel Potenzial

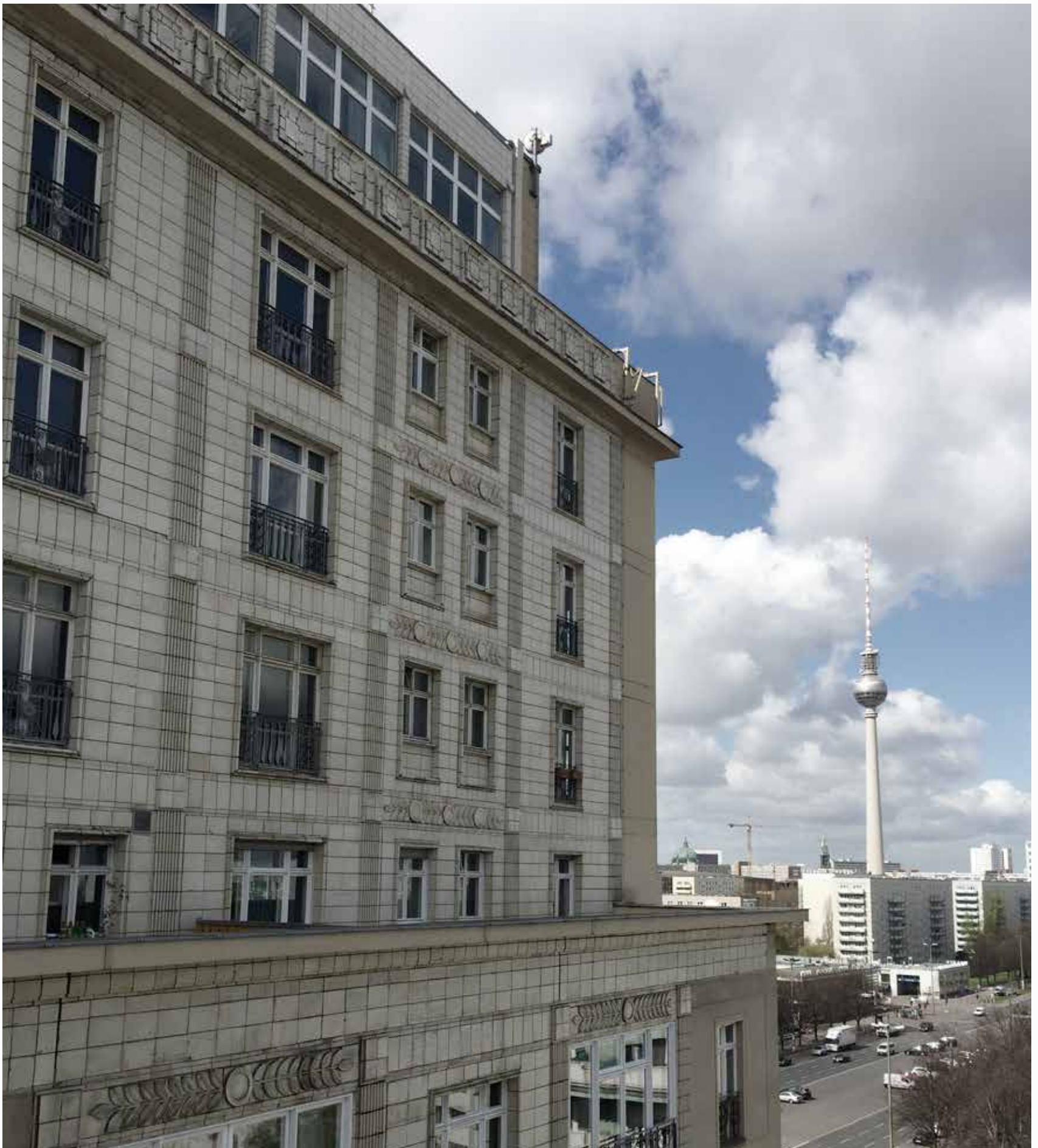
Für eine Weltmetropole hat Berlin noch ungewöhnlich niedrige Wohnungspreise. Für eine 120-Quadratmeter-Wohnung werden derzeit etwa 4.900 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. In London sind es über 30.000 Euro, in Paris über 16.000 Euro und auch in Rom sind es noch über 7.000 Euro je Quadratmeter.⁷ Der Abstand zu anderen Weltmetropolen zeigt das Potenzial, das Berlin immer noch hat. In den vergangenen Jahren konnte die Spreemetropole bereits einiges an Boden gut machen: Seit 2009 sind die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen schon um 86 Prozent gestiegen.

Im internationalen Vergleich Berliner Immobilienpreise günstig



Quelle: Global Property Guide

⁷ <http://www.globalpropertyguide.com/most-expensive-cities>



Blick auf den Berliner Fernsehturm

Wohnungsmieten steigen weiter in Berlin

Die Angebotsmieten sind 2015 um 5,1 Prozent auf knapp 9,00 Euro pro Quadratmeter in Berlin gestiegen. Die Mieten entwickeln sich in den einzelnen Bezirken Berlins sehr unterschiedlich: Die Spannweite reicht von einem Anstieg um 0,9 Prozent in Lichtenberg bis 7,0 Prozent in Mitte. Zu den Top-Drei beim Mietwachstum gehören neben Mitte noch Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf (jeweils +5,9 Prozent).⁸

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2015

STADTBEZIRK	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹ Mietspanne in €/m ² / Monat	Unteres Marktsegment Median in		Oberes Marktsegment Median in		Alle Marktsegmente Median in	
			€/m ² / Monat	Änd. zu 2014 in %	€/m ² / Monat	Änd. zu 2014 in %	€/m ² / Monat	Änd. zu 2014 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.444	7,47-14,47	6,71	1,2	16,00	4,2	10,00	1,8
Friedrichshain-Kreuzberg	4.833	7,69-15,91	6,67	2,9	18,00	3,5	11,00	5,9
Lichtenberg	2.618	6,16-11,33	5,78	5,1	12,57	8,7	8,05	0,9
Marzahn-Hellersdorf	2.747	5,20-8,50	4,98	4,8	9,42	7,0	6,10	2,4
Mitte	6.784	6,89-16,00	6,11	4,3	18,00	9,0	10,70	7,0
Neukölln	3.297	6,17-14,29	5,71	3,3	16,36	2,8	8,78	3,3
Pankow	5.940	6,85-14,00	6,14	4,0	16,00	5,5	9,47	4,9
Reinickendorf	2.388	5,98-10,18	5,51	3,8	11,67	11,1	7,50	5,9
Spandau	2.757	5,65-9,32	5,28	8,4	10,54	8,0	7,00	3,7
Steglitz-Zehlendorf	3.495	6,70-12,22	6,06	-0,8	13,48	3,7	8,92	4,0
Tempelhof-Schöneberg	3.697	6,48-13,55	5,98	1,9	15,66	8,1	8,91	5,2
Treptow-Köpenick	3.602	6,19-10,53	5,65	2,7	11,67	5,0	7,77	4,9
Berlin gesamt	47.602	6,17-14,00	5,61	2,0	15,91	5,7	8,99	5,1

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

⁸ CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.2f



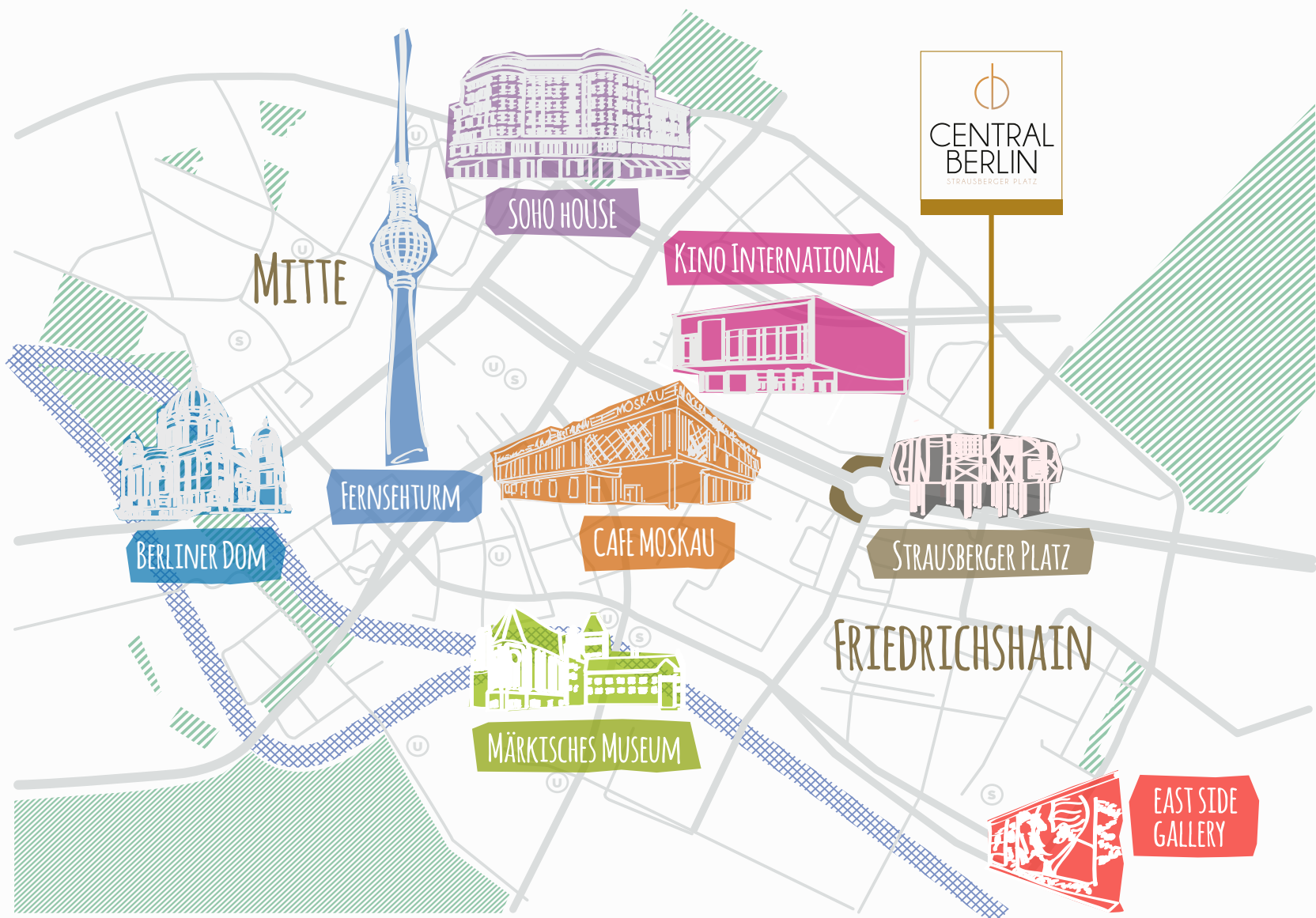
Strausberger Platz

mit Blick auf Fernsehturm am Alexander Platz

STRAUSBERGER PLATZ

Der Strausberger Platz befindet sich im Stadtteil Friedrichshain und in unmittelbarer Nähe zum Bezirk Mitte. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Direkt am Strausberger Platz verkehrt die U-Bahn, mit der es nur zwei Stationen bis zum Alexanderplatz sind. Von dort aus sind mit S- und U-Bahn sowie Bus- und Tram-Linien sämtliche Stadtteile Berlins erreichbar. Direkt am Strausberger Platz sowie in der anschließenden Karl-Marx-Allee finden sich zahlreiche Geschäfte und Restaurants.

Der Strausberger Platz liegt in einem der beiden Postleitzahlengebiete, in denen die Mieten den dynamischsten Anstieg in Friedrichshain-Kreuzberg verzeichnen. In den beiden Gebieten um den Ostbahnhof (10243) sowie rund um das Ostkreuz (10245) stieg die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter 2015 jeweils um 11,1 Prozent und erreicht nun im Mittel für alle Marktsegmente 11,11 Euro pro Quadratmeter. Die Kaltmieten im oberen Marktsegment am Mikrostandort Strausberger Platz im Postleitzahlengebiet 10243 sind mit 18,32 Euro pro Quadratmeter über dem vergleichbaren Durchschnitt für Berlin, der 15,91 Euro beträgt.⁹ Der Median der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg liegt bei 3.604 Euro je Quadratmeter. Im mittleren Marktsegment reicht die Spannweite von 2.296 Euro bis 4.950 Euro.¹⁰



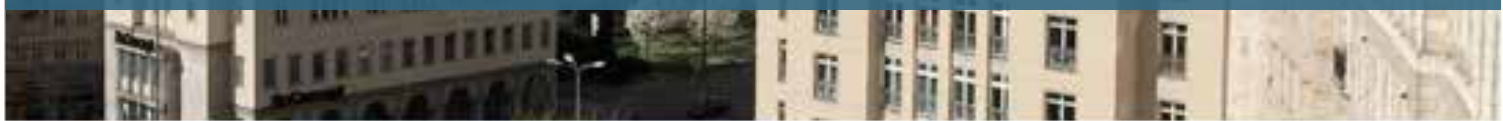
⁹ CBRE/Berlin Hyp (2016): Wohnmarktreport Berlin, S.29f

¹⁰ CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.4

DIE IMMOBILIE



Blick vom Strausberger Platz Richtung Alexanderplatz mit dem Berliner Fernsehturm



Seitlicher Blick auf das Gebäude am Strausberger Platz 15-18



Denkmalgeschützte Fassade im Zuckerbäckerstil

Wesentliche Eckdaten

Das Objekt ist im Grundbuch von Friedrichshain verzeichnet. Die Grundstücksgröße laut Grundbuch der insgesamt vier Flurstücke beträgt 2.210 m². Im Grundbuch ist als Dienstbarkeiten ein Wasserwirtschaftsanlagenrecht für die Berliner Wasserbetriebe verzeichnet. Außerdem ist ein übertragbares Vorkaufsrecht (für alle Verkaufsfälle) für die WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH grundbuchlich gesichert. Im Baulastenverzeichnis besteht ein Eintrag hinsichtlich eines Fluchtweges zu Gunsten des Grundstücks Strausberger Platz 19. Das Objekt ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste von Berlin wie folgt eingetragen: Strausberger Platz 1-19, Stalinallee Abschnitt A, Wohn- und Geschäftshäuser, mit Wohnung Hermann Henselmann, 1952-53 vom Entwurfskollektiv Hermann Henselmann (D). Außerdem ist das Objekt Bestandteil des Ensembles Karl-Marx-Allee.

Baujahr	1952-1953
Grundstücksfläche	2.210 m²
Einheiten	78 Wohnungen & 7 Gewerbeeinheiten
Gesamtmietfläche	6.355 m²
Vermietungsstand	Ca. 80%
Jahresmieteinnahmen (IST)	0,4 Mio. Euro

Objektbeschreibung

Der Gebäudekomplex wurde ca. 1952 bis 1953 errichtet. Die vier Aufgänge Strausberger Platz 15-18 ziehen sich in einem leichten Bogen am Platz entlang. Vor dem Gebäude findet sich eine große Grünfläche, die Abstand zum Straßenverkehr schafft.

Sämtliche Gebäudeteile sind in der Regel achtgeschossig und voll unterkellert. In der Erdgeschossebene ist zusätzlich teilweise ein Zwischengeschoss vorhanden. Das Dach ist als Flachdach errichtet einer bituminösen Abdichtung versehen. Die Treppenhäuser führen bis auf das Flachdach. In den Überständen der Treppenhäuser befinden sich die Aufzugsmaschinenräume.

Rückwärtig am Strausberger Platz 18 befindet sich ein Fluchttreppenhaus, von dem aus einige Lagerräume zugänglich sind. Dieses dient auch als Fluchtweg für das Nachbargrundstück Strausberger Platz 19. Auf dem rückseitigen Grundstück befinden sich PKW-Außenstellplätze. Insgesamt sind 78 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten vorhanden. Einige Wohnungen werden gewerblich/teigewerblich genutzt. Die Gesamtmietfläche beträgt (laut Mietverträgen) 6.355 m². Im Kellergeschoss sowie am Fluchttreppenhaus Strausberger Platz 18 befinden sich Lagerräume, an denen teilweise Teileigentum begründet wurde.

Erschließung

Das Grundstück ist mit allen Medien voll erschlossen (Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon, Kabelfernsehen, Fernwärme).

Baukonstruktion:

Vorbemerkung

Das Gebäude wurde ca. 1952/53 errichtet. Seit den 1990er Jahren wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, beispielsweise viele Fenster ausgetauscht. Die Dacheindichtung wurde 2014 komplett erneuert.

Gründung, Innen-und Außenwände

Die Außenwände bestehen in der Regel aus Mauerwerk. Die straßenseitigen Fassaden sind ab dem 1. Obergeschoss mit Keramikfliesen versehen. Die rückwärtigen Fassaden und die Dachausstiege sind verputzt.

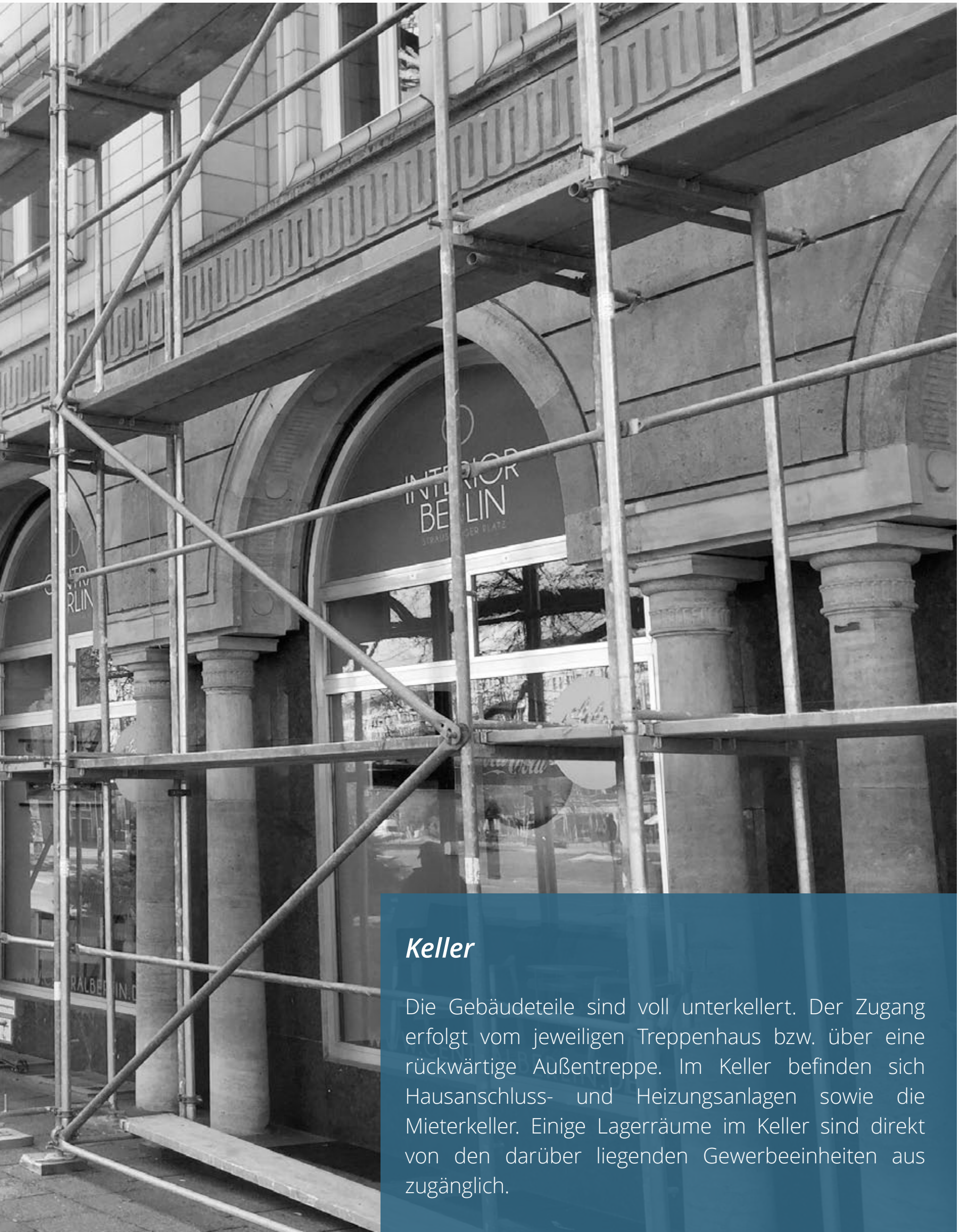
Deckenkonstruktion

Die Decken zwischen den Obergeschossen und dem Dachboden sind als Stahlbetondecken errichtet.

Dach/Dachentwässerung

Die Dachkonstruktion ist als Flachdach ausgebildet. Auf den Flachdachbereichen und den Dächern der Dachausstiege ist eine bituminöse Abdichtung vorhanden. Die Regenentwässerung erfolgt über innenliegende Fallleitungen.





Keller

Die Gebäudeteile sind voll unterkellert. Der Zugang erfolgt vom jeweiligen Treppenhaus bzw. über eine rückwärtige Außentreppe. Im Keller befinden sich Hausanschluss- und Heizungsanlagen sowie die Mieterkeller. Einige Lagerräume im Keller sind direkt von den darüber liegenden Gewerbeeinheiten aus zugänglich.

Die Fassade

Die straßenseitigen Fassaden sind mit Keramikfliesen versehen. Die rückwärtigen Fassaden sind verputzt, ebenso die Dachausstiege. Die Klingelanlagen sind im Eingangsbereich vor den straßenseitigen Hauseingangstüren integriert.

Treppenhäuser und Eingangsbereich

Die Eingangsbereiche der vier Hauseingänge sind großzügig ausgelegt. Von dort aus schließen sich die Treppenhäuser an, die jeweils bis zu den Dachausstiegen führen. In den Aufgängen Strausberger Platz 16-18 gelangt man durch das Foyer zu den rückwärtigen Stellplätzen. Die Aufzüge haben in jedem Treppenhaus Haltepunkte vom Erdgeschoss bis zum 7. Obergeschoss. Im Fluchttreppenhaus ist kein Aufzug vorhanden. Die Treppenhäuser sind tagesbelichtet. Verglaste Eingangstüren und großzügige Fenster lassen die Eingangsbereiche licht und freundlich erscheinen.

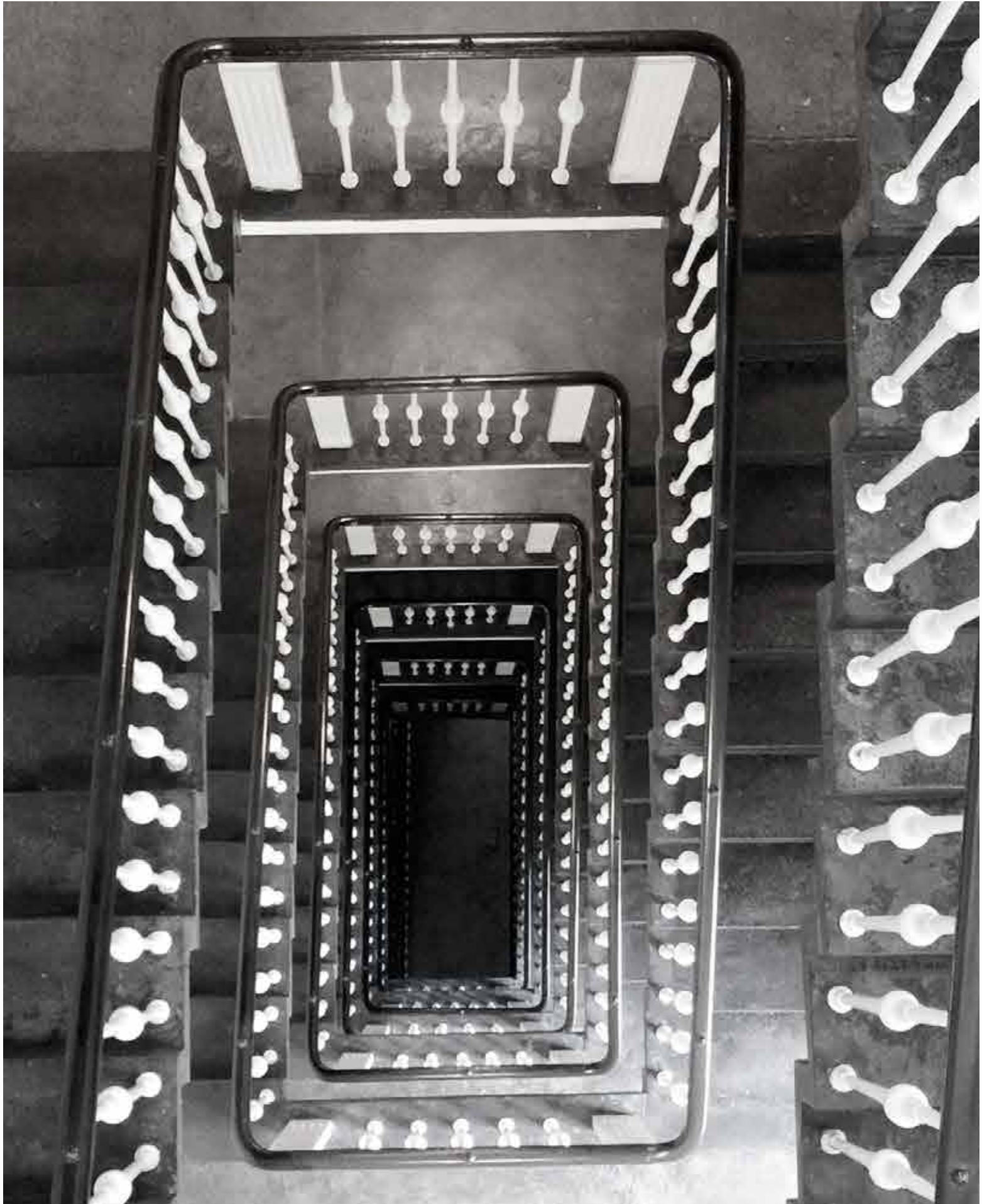
Die Treppenläufe sind aus dunklem Werkstein gefertigt und führen in elegantem Schwung um ein offenes Treppenauge herum. Die Geländer bestehen aus verzierten Holzbalustern und Handläufen, die aus der Bauzeit erhalten geblieben sind. Die Wände und Decken in den Treppenhäusern sind geputzt und mit einem Anstrich versehen. Die Wohnungseingangstüren stammen überwiegend ebenfalls aus der Bauzeit und sind verziert und gestrichen.

Fensteranlagen

In den Wohnungen sind vielfach die verzierten Kastendoppelfenster aus der Bauzeit erhalten. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit sukzessive Fenster durch isolierverglaste Holzfenster ersetzt. In den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind teilweise Einfachfenster, teilweise isolierverglaste Fenster bzw. Kastendoppelfenster vorhanden.

Wohnungs- und Hauseingangstüren

Die Hauseingangs- und durchgangstüren bestehen aus Holz mit Glaseinsätzen. Nebentüren (z.B. zum Keller und zu rückwärtigen Lagerräumen) bestehen bestenfalls aus Holz. Sie verfügen über die bauzeittypischen Verzierungen und sind gestrichen. Die Wohnungs- und Gewerbeeingangstüren von den Foyers aus sind aus der Bauzeit erhalten, verziert und mit einem Anstrich versehen. Die straßenseitigen Gewerbeeingangstüren sind in der Regel mit großen Glasausschnitten versehen.



Die Treppenläufe

Die Treppenläufe sind aus dunklem Werkstein gefertigt und führen in elegantem Schwung um ein offenes Treppenauge herum.

Haustechnik

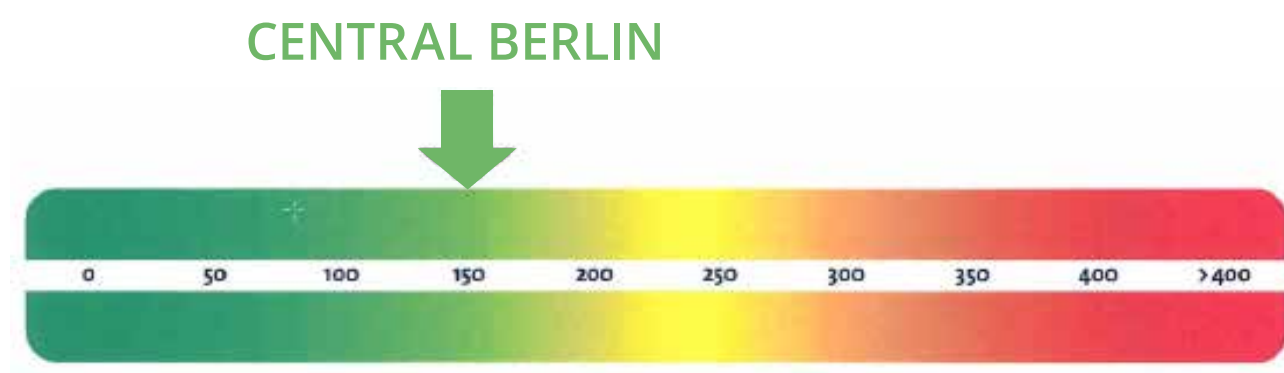
Die Trinkwasserversorgung und die Entwässerung erfolgen jeweils über einen zentralen Hausanschluss. Für die Beheizung der Wohn- und Gewerbeeinheiten gibt es im Keller eine zentrale Heizungsanlage (Fernwärme), über die auch die Warmwasserbereitung erfolgt. Der Stromanschluss befindet sich ebenfalls im Keller, während die Zähler im Treppenhaus und im Keller zu finden sind. Das Gebäude ist mit Telefon- und Kabelanschluss versorgt. Die Klingelanlagen befinden sich zentral an den straßenseitigen Hauseingangstüren. Die Wohnungen verfügen über Gegensprechanlagen.

Außenanlagen

Der rückwärtig zum Grundstück gehörende Außenbereich ist befestigt. Von der Neuen Blumenstraße aus sind die auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze zu befahren.

Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis vor, der noch bis zum 29.7.2018 gültig ist. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 149 kWh / (m² a).



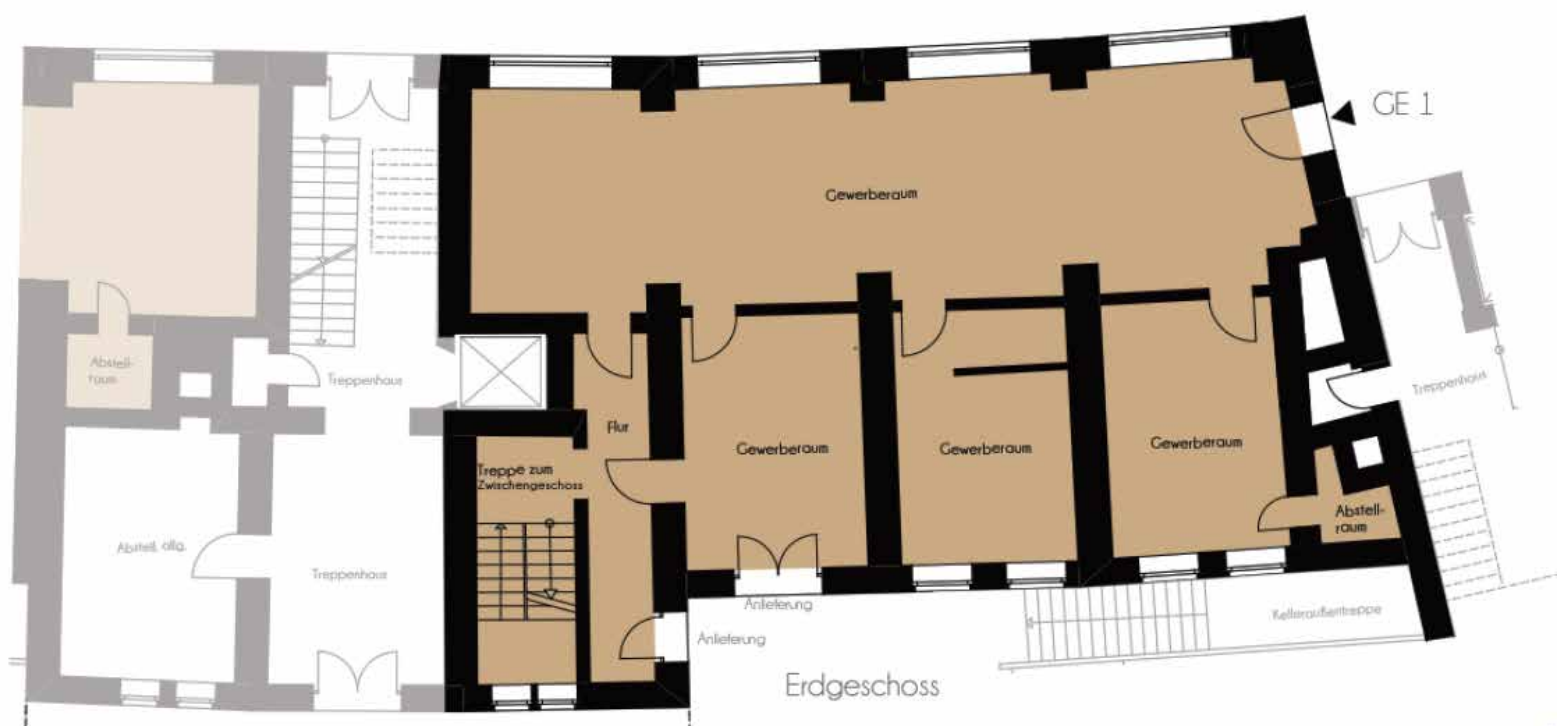


Gebäude am Strausberger Platz am Abend

Grundrisse der 3 Wohneinheiten
im 1. Obergeschoss am Strausberger Platz 16

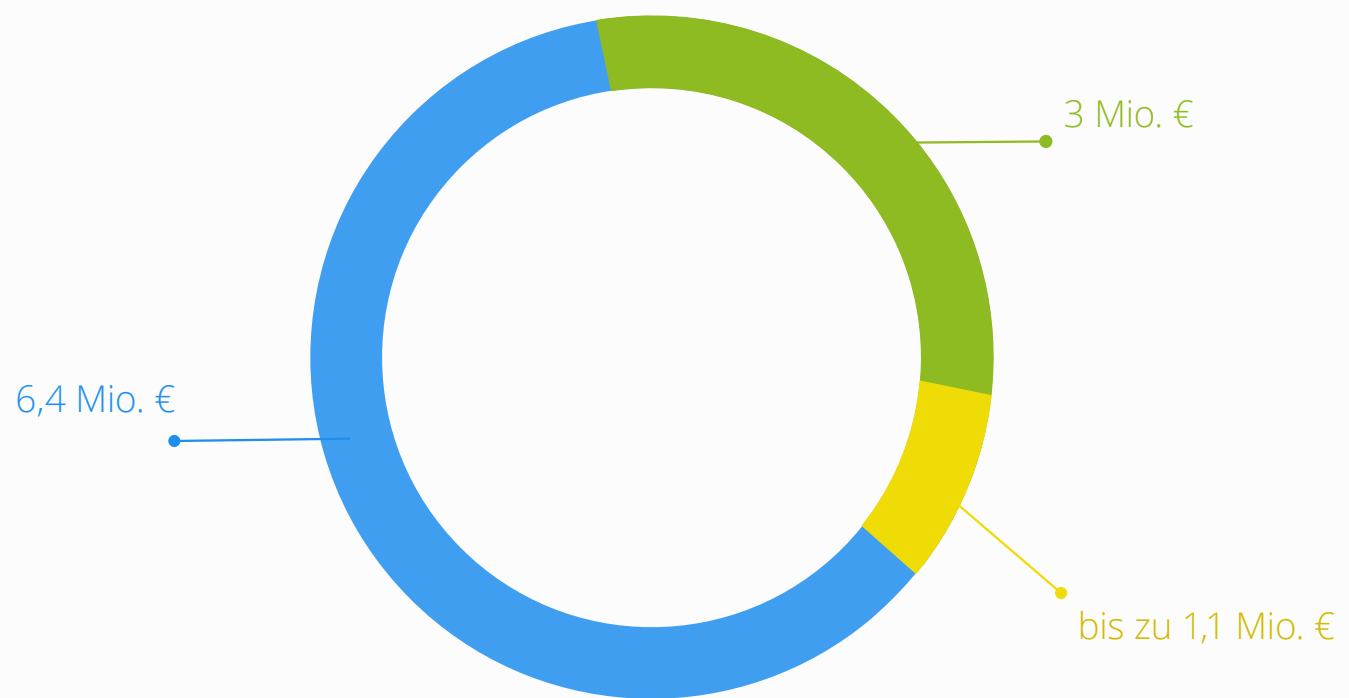


Grundriss einer Gewerbeeinheit
im Erdgeschoss am Strausberger Platz 15



FINANZIERUNG

- Bankfinanzierung
- Eigenkapital
- Geplantes Crowdfunding



MITTELVЕРWENDUNG

Mit dem Nachrangdarlehen werden verschiedene Sanierungsarbeiten mitfinanziert, die insgesamt Kosten von rund 2,1 Millionen Euro verursachen. Die denkmalgerechte Fassadensanierung kostet etwa 1,0 Millionen Euro. Mit etwa 0,5 Millionen Euro ist die Komplettisanierung der leerstehenden Wohnungen der zweite größere Posten. Hinzu kommen die Treppenhaussanierung und die Flachdachsanierung sowie das Architektenhonorar. Um die Sanierung komplett zu finanzieren, wird zusätzlich zu dem Nachrangdarlehen von der Crowd ein Bankdarlehen in Höhe von etwa einer Million Euro aufgenommen.

MASSNAHME	KOSTEN INKL. MWST.
Denkmalgerechte Fassadensanierung	987.694 €
Sonderanfertigung denkmalgerechter Fassadenelemente nach Originalbefund	91.750 €
Wohnungskomplettisanierung (Bodenbelagsarbeiten, Fliesenarbeiten, Malerarbeiten, Elektro- und Sanitärarbeiten)	510.000 € *
Denkmalgerechte Treppenhaussanierung	203.164 €
Flachdachsanierung inklusive Blitzschutz	210.000 €
Architektenhonorar / Bauüberwachung	58.381 €
GESAMTKOSTEN	2.060.989 €

*Es werden alle leerstehenden Wohnungen für jeweils 30.000 € inkl. Mwst. saniert

DER EMITTENT

GESELLSCHAFTERSTRUKTUR

SKJERVEN GROUP

Die Skjerven Group ist ein Immobilieninvestmentunternehmen mit Sitz in Berlin. Insgesamt wurden bereits mehr als 200 Millionen Euro am Berliner Immobilienmarkt investiert. Das Unternehmen beschäftigt sich mit Immobilientransaktionen, Vermögensmanagement, Finanzierung und Management von Fonds sowie die Beratung von internationalen institutionellen Investoren, Family Offices und vermögenden Privatpersonen, sogenannte High Net Worth Individuals.



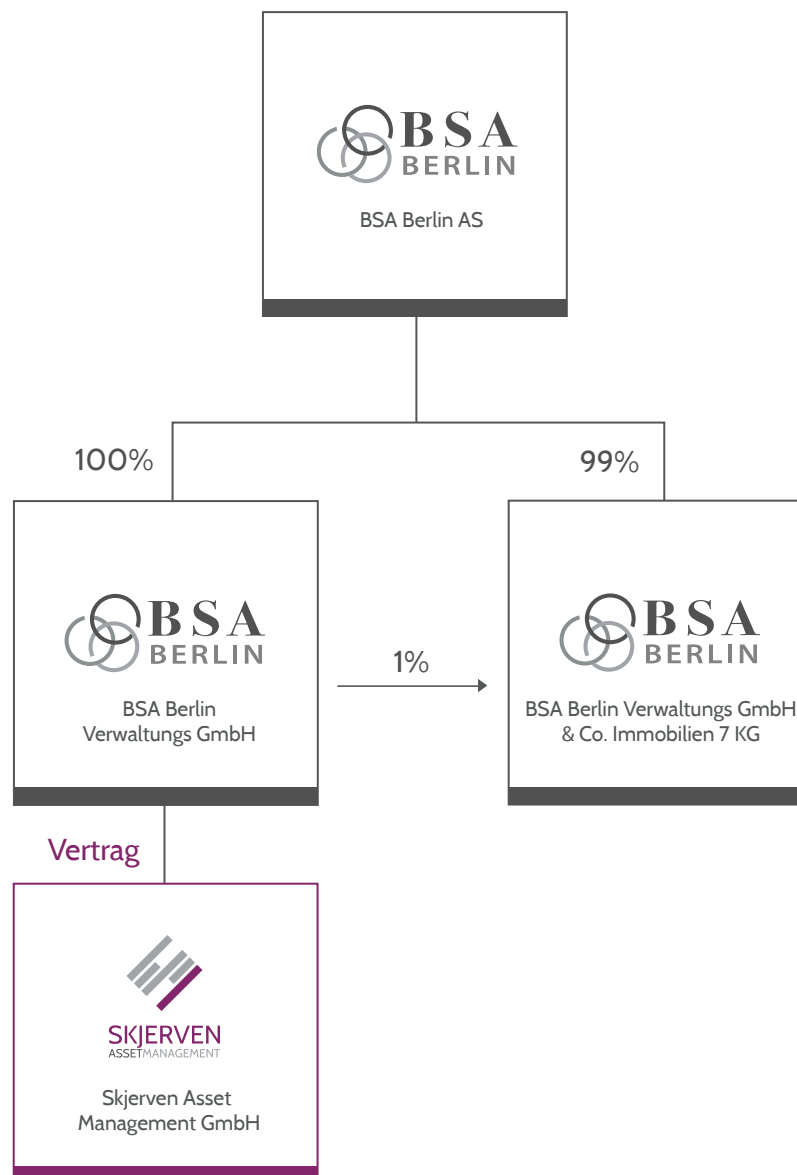
Das Asset Management der verschiedenen Investmentprogramme der Skjerven Group übernimmt die Skjerven Asset Management GmbH, unter anderem auch für CENTRAL BERLIN am Strausberger Platz 15-18. Das Expertenteam unter der Leitung von Alexander Punt koordiniert die strategische Planung und Optimierung des Immobilienportfolios. Dazu gehört neben diversen Immobilien und Marktanalysen und der Bewertung der Immobilien auch die Überwachung des Aufteilungsprozesses bei der Wohnungsprivatisierung. Zudem erstellt die Skjerven Asset Management regelmäßige Asset- und Portfolio-Reportings für das jeweilige Investmentprogramm.

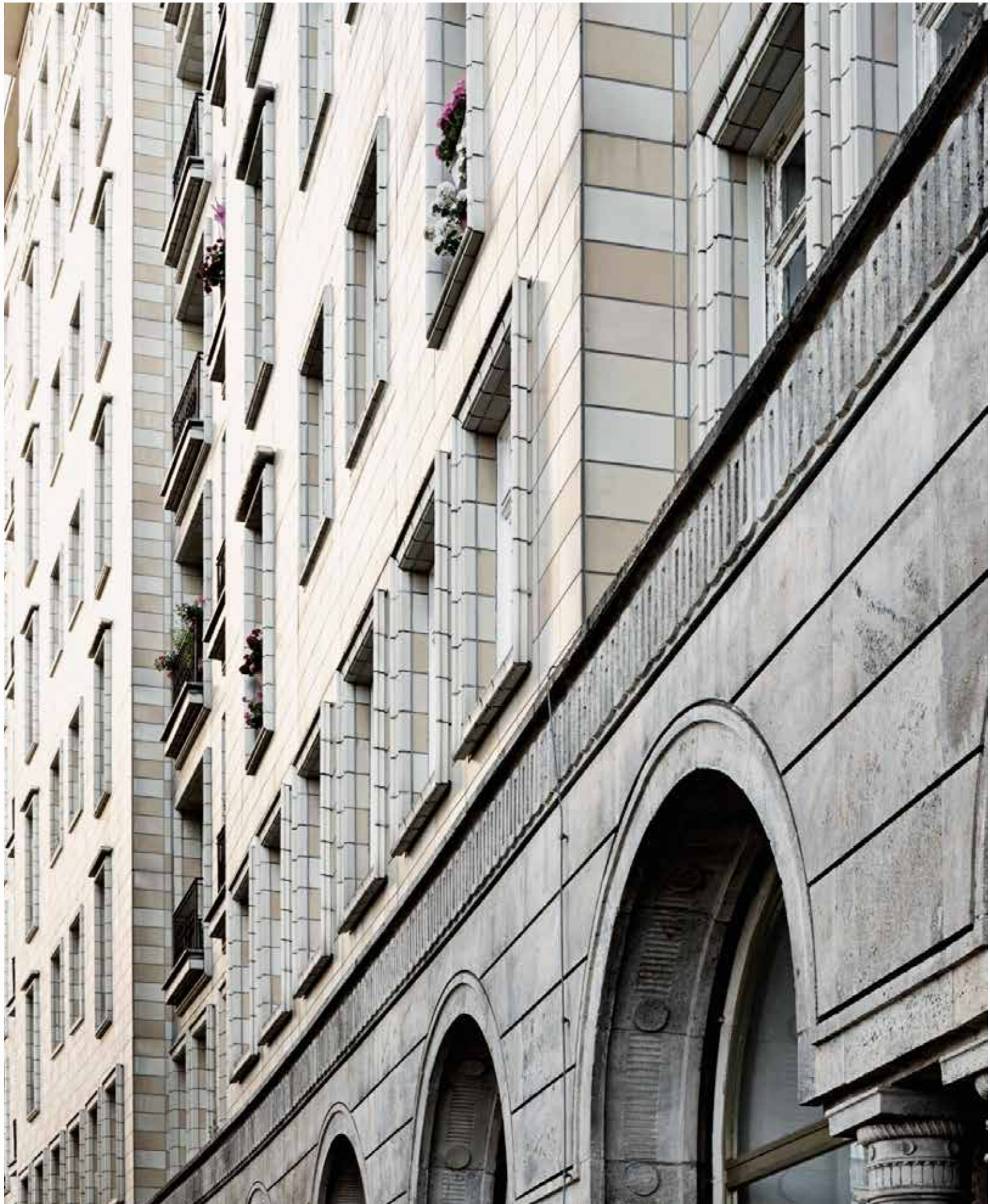
Wie die ganze Skjerven Group agiert auch Skjerven Asset Management ausschließlich in Berlin. Das Team verfügt über jahrelange Erfahrung auf diesem Markt, kennt die Trends und Entwicklungen der einzelnen Wohnlagen und bringt diese Kenntnisse in das Asset Management ein.



BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG

Die BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG ist die Darlehensnehmerin und die Eigentümerin der Immobilie am Strausberger Platz 15-18. Sie ist zu 99 % im Eigentum der norwegischen Kapitalgesellschaft BSA Berlin AS. Das übrige Prozent hält die BSA Berlin Verwaltungs GmbH, die mit der Skjerven Asset Management GmbH einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat.





*Denkmalgeschützte Fassade der Gebäude
am Strausberger Platz*

UNTERNEHMERTEAM



Einar Skjerven,

geschäftsführender Gesellschafter der Skjerven Group GmbH

Einar Skjerven ist Gründer und Geschäftsführer der Skjerven Group. Er verfügt über mehr als zwanzig Jahre Erfahrung im Bereich Investment und Asset Management und ist Experte für Wohnimmobilieninvestments in Berlin. Seit 2006 ist Skjerven als Geschäftsführer der Industriefinans Real Estate GmbH verantwortlich für die deutschen Immobilieninvestments der norwegischen Industriefinans Gruppe. Seit 1995 war er außerdem CEO mehrerer Fondsgesellschaften.



Alexander Punt,

Geschäftsführer der Skjerven Asset Management GmbH

Alexander Punt ist verantwortlich für das Asset Management, die Portfoliooptimierung sowie die Strukturierung und Planung der Objekte und Fonds der Skjerven Group. Punt verfügt über mehr als acht Jahre Erfahrung im Immobilienbereich. Er hat unter anderem im Property Management, im Verkauf und insbesondere in der Bestandsverwaltung gearbeitet. Punt studierte Business Management an der Technischen Universität Spijker in Hoogstrate, Belgien. Seit 2010 arbeitet er bei der Skjerven Group.

REFERENZEN

Wohnungsprivatisierungsprojekte der Skjerven Group



GLEIMSTRASSE 18, PRENZLAUER BERG

Verkaufspreis: € 6.480.000

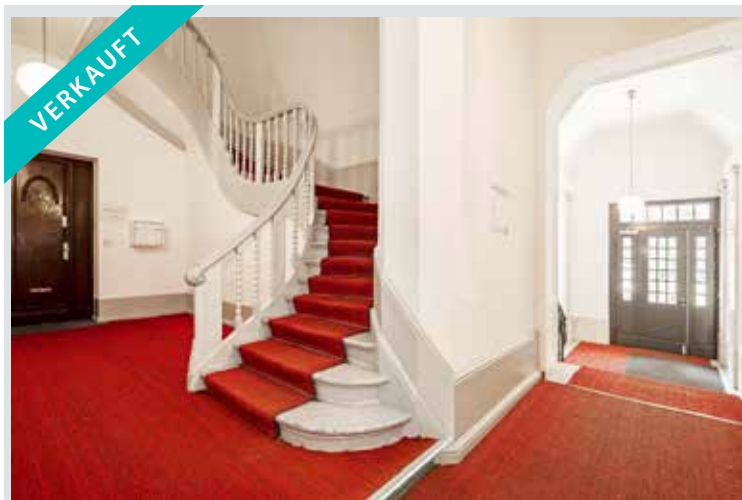
Verkauft 100%



GRAEFESTRASSE 32-33, KREUZBERG

Verkaufspreis: € 12.820.00

Verkauft 100%



BADENSCHER STRASSE 14, WILMERSDORF

Verkaufspreis: € 8.470.000

Verkauft 37%



GLEIMSTRASSE 43, PRENZLAUER BERG

Verkaufspreis: € 6.725.000

Verkauft 100%

REFERENZEN

Wohnungsprivatisierungsprojekte der Skjerven Group



MESSELSTRASSE 53, DAHLEM
Verkaufspreis: € 4.541.000

Verkauft 100%



KNOBELSDORFFSTRAÙE 29/31, CHARLOTTENBURG
Verkaufspreis: € 5.613.000

Verkauft 100%



REINERZSTRASSE 43, WILMERSDORF
Verkaufspreis: € 3.887.000

Verkauft 100%



STARGARDER STRASSE 74, PRENZLAUER BERG
Verkaufspreis: € 8.650.000

Verkauft 88%

Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Nachrangdarlehen. Es sollen insgesamt bis zu 1.100.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 250 Euro beteiligen können. Im Gegenzug erhalten sie eine halbjährliche Verzinsung von 5% p.a. bei einer Laufzeit von 18 Monaten. Darlehensnehmerin ist die BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG, die mit dem Darlehen im Wesentlichen die Fassade und einzelne Wohnungen von der Wohnimmobilie CENTRAL BERLIN am Strausberger Platz 15-18 im Herzen Berlins finanzieren.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen
Darlehensnehmer	BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG Kurfürstendamm 216 10719 Berlin
Darlehensvolumen	max. 1,1 Mio. Euro
Verwendungszweck	Denkmalgerechte Restaurierung der Fassade sowie die Sanierung von Gemeinschaftsflächen und einzelnen Wohnungen
Gebühren für Anleger	Keine
Crowdfunding-Plattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagesumme	250 Euro
Zinsen	5,00 % p.a.
Laufzeit	18 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich

Chancen und Risiken

CHANCEN

- + Feste Verzinsung von 5% p.a. (halbjährliche Auszahlung)
- + Keine Gebühren für den Anleger – weder Agio noch laufende Managementfee
- + Keine Nachschusspflicht für Anleger
- + Berliner Immobilienmarkt boomt
- + Projekt wird von erfahrenem Unternehmerteam geleitet
- + Bestehende Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen
- + Immobilie zu ca. 80% vermietet
- + Gewinnabtretung der Darlehensnehmerin an die Anleger

RISIKEN

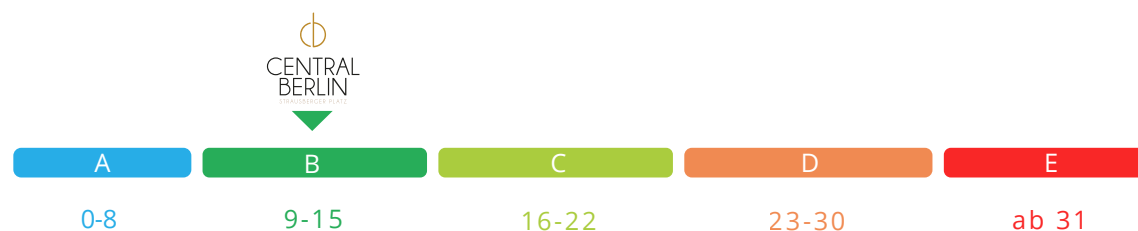
- Die Kosten der Sanierung können durch unvorhergesehene Ereignisse höher ausfallen.
- Es kann sein, dass die Nachfrage für den Wohnungsverkauf nachlässt und die Preise am Markt nicht mehr durchgesetzt werden können, was den Projektgewinn reduzieren würde.
- Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlusts hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage. Darüber hinaus ist denkbar, dass beispielsweise eine individuelle Fremdfinanzierung des jeweiligen Anlagebetrags oder zu leistende Steuerbeiträge weitere Zahlungsverpflichtungen verursacht. Dies kann bis hin zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen.

iFunded - Risikoeinschätzung

Für jedes Projekt auf iFunded wird das Risiko nach einem standardisierten Verfahren ermittelt. Dabei gibt es insgesamt neun Kriterien, mit Hilfe 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 ausführliche Bewertungsschema befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite.

Das Projekt CENTRAL BERLIN kommt insgesamt auf 11 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	60 %	3 ●●●●●
Eigenkapitalquote	34 %	1 ●●●●●
Makrostandort	Berlin	0 ●●●●●
Mikrolage	Strausberger Platz	1 ●●●●●
Vermietungsstand	80 %	0 ●●●●●
Mieteranzahl	>10	1 ●●●●●
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungstau	0 ●●●●●
Erfahrung Emittent	200 Millionen Euro am Berliner Wohnimmobilienmarkt investiert	1 ●●●●●
Sicherheiten	Persönliche Bürgschaft	2 ●●●●●
	Grundschild 2. Ranges	2 ●●●●●
	Gewinnabtretungsansprüche	0 ●●●●●
INSGESAMT		11



iFunded erbringt keine Anlageberatung und trifft mit der vorstehenden Risikoeinschätzung keine Aussage dazu, ob die Vermögensanlage der individuellen Risikoneigung eines Anlegers entspricht. 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 von iFunded

1 Wie hoch ist die Fremdkapitalquote?

0%	1%-49%	50%-59%	60%-69%	70%-79%
0	1	2	3	4

2 Wie hoch ist der Eigenkapitalanteil?

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

3 Wie gut ist der Makrostandort der finanzierten Immobilie?

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 der Mikrolage der finanzierten Immobilie?

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

5 Wie 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	Immobilie mit Kernsanierungsbedarf	Neubau
0	1	2	3	4

8 Wie hoch ist das Gesamtinvestitionsvolumen, das der Projektentwickler bisher insgesamt gestemmt hat?

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

9 Welche Sicherheiten sind vorhanden?
Hat der Projektentwickler eine persönliche Bürgschaft hinterlegt?

Ja = 0; nein = 2

Gibt es eine Grundschuld zweiten Rangs als Sicherheit für die Crowd?

Ja = 0; nein = 2

Gibt es Gewinnabtretungsansprüche für die Crowd?

Ja = 0; nein = 2

Bilanz der Projektgesellschaft

Bilanz nach IFRS zum 31.12.2015
für die Projektgesellschaft
BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG

AKTIVA

A) UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR
I) Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse Unfertige Leistungen		8.600.000,00
II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.538,03	
2) Forderungen gegen Komplementäre	0,34	
3) Forderungen gegen Kommanditisten	1,71	
4) Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.039,22</u>	4.579,30
III) Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		7.006,21
B) Rechnungsabgrenzungsposten		4.522,29
		8.616.107,80

PASSIVA

A) EIGENKAPITAL	EUR	EUR
I) Komplementärkapital		
1) Festkapital		5,0
2) Variables Kapital		<u>9.455,51</u>
		9.460,51
II) Kommanditkapital		
1) Haftkapital		1.038.495,00
2) Variables Kapital		<u>1.993.764,84</u>
		3.032.259,84
B) Rückstellungen		
1) Sonstige Rückstellungen		40.841,38
C) Verbindlichkeiten		
1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.310.000,00	
2) Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	164.141,64	
3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.239,53	
4) Sonstige Verbindlichkeiten	<u>32.878,71</u>	8.612.821,61
D) Rechnungsabgrenzungsposten		3.286,19
		8.616.107,80



BSA Berlin Verwaltungs GmbH
& Co. Immobilien 7 KG

Kurfürstendamm 216
10719 Berlin