

5,5 % Rendite p.a.

GREVEN- MÜNSTERLAND

INVESTMENT-EXPOSÉ

STAND: DEZEMBER 2019



Stauffenbergstraße 8-14, 48268 Greven

4 Das Investment auf einen Blick

5 5 Gründe, warum Sie investieren sollten

7 Der Investmentstandort
- Deutschland
- Münsterland
- Greven

11 Die Immobilie
- Wesentliche Eckdaten
- Finanzierung
- Mittelverwendung

14 Die Emittentin

16 Das Investment
- Das Investmentangebot
- Chancen und Risiken
- Die Plattform

21 iFunded Risikoeinschätzung

INHALT



Das Investment auf einen Blick

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittentin	d.i.i. 101 Immobilien GmbH Akilindastraße 36, 82166 Gräfelfing
Funding-Schwelle	400.000 Euro
Funding-Ziel	500.000 Euro
Funding-Limit	600.000 Euro
Verwendungszweck	Ankauf eines Wohnhauses in Greven
Investmentplattform	iFunded.de
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	5,5 % p.a.
Laufzeit	18 Monate (Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils 6 Monate)
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich zum 30.6. und 31.12 des jeweiligen Jahres
Voraussichtlicher Beginn der Fundingphase	15.12.2019

Warnhinweis

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

5 Gründe, warum Sie investieren sollten

1

ERFAHRENE EMITTENTIN

Die Emittentin d.i.i. 101 Immobilien GmbH ist eine Tochtergesellschaft der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH. Die Muttergesellschaft wurde 2006 gegründet und hat sich seitdem zu einem renommierten Wohnungsunternehmen mit 160 Mitarbeitern entwickelt. Deutsche Invest Immobilien betreut ein Immobilienvermögen im Wert von zwei Milliarden Euro.

2

GEBÄUDE MIT MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Das Wohngebäude in Greven ist im Schnitt mit 5,60 Euro auf den m² vermietet. Da laut dem Marktnavigator von Immobilienscout24 an diesem Standort eine Miete von 6,44 Euro pro m² möglich ist, verfügt die Immobilie über ein hohes Mietsteigerungspotenzial, das künftig gehoben werden kann.

3

INVESTMENT MIT SICHERHEITEN

Das Investment verfügt über mehrere Sicherheiten für den Anleger. Die Mietzins- und Kaufpreisansprüche abgetreten. 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

ATTRAKTIVE VERZINSUNG

Für Wohn-Bestandsimmobilien stellen 5,5 % p.a. eine sehr attraktive Verzinsung dar. Ein Plus ist auch die halbjährliche Verzinsung. Bei vorzeitiger Kündigung der Vermögensanlage durch den Emittentin, erstmalig ab dem 13. Monat nach Darlehensbeginn, hat der Darlehensgeber neben der Festverzinsung einen Anspruch auf einmalige Zahlung eines Bonuszinses von 2% p.a. bezogen auf jeden nicht in Anspruch genommenen Monat des Darlehensbetrages. Dadurch erhöht sich die jährliche Rendite des Darlehensgebers.

5

KURZE LAUFZEIT

Mit einer geplanten Laufzeit von 18 Monaten und der Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils sechs Monate ist das Projekt in einem für Immobilien sehr überschaubaren Zeitraum abgeschlossen. Dadurch können Anleger das Risiko des Investments und die möglichen negativen Einflussfaktoren auf das Projekt einfacher prognostizieren.



Stauffenbergstraße 8-14, 48268 Greven

DER INVESTMENTSTANDORT



STANDORT

Deutschland

Seit Jahren boomt der deutsche Immobilienmarkt. Nationale und internationale Investoren schätzen Deutschland als sicheren Hafen. Der Markt für Wohn- und Gewerbeinvestments erzielt Jahr für Jahr neue Rekordstände beim Transaktionsvolumen.

Das wirkt sich nicht nur auf die Metropolen wie München, Hamburg oder Berlin aus. So profitiert auch der Standort Münster von diesem Gesamttrend.

13,6 Mrd. Euro in Q3 2019

WOHNINVESTMENTS

Der deutsche Wohninvestmentmarkt boomt weiterhin. Der internationale Immobilienberater BNP Paribas hat ein Transaktionsvolumen von 13,6 Milliarden Euro im dritten Quartal 2019 registriert. Das stellt das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre dar. BNP Paribas prognostiziert bis Ende 2019 ein Volumen von 18 Milliarden Euro. Das wäre das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten.

43,4 Mrd. Euro

GEWERBEINVESTMENTS

Im dritten Quartal 2019 wurden dem internationalen Immobilienberater Savills zufolge Gewerbeimmobilien im Wert von 43,4 Milliarden Euro gehandelt. Es wird prognostiziert, dass 2019 ein neuer Rekordwert von 65 Milliarden Euro erreicht wird.

97 % halten Deutschland für attraktiv

TRENDBAROMETER 2019

Dem Trendbarometer 2019 von EY Real Estate zufolge halten 97 % der befragten Investoren Deutschland für einen attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Auch im europäischen Vergleich wird Deutschland von 95 % als attraktiv oder sehr attraktiv eingestuft. Für das Barometer wurden Ende 2018 rund 300 Investoren befragt, die in den vergangenen Jahren am Markt aktiv waren.



Berliner Skyline

MAKROLAGE

Münsterland

Der Wirtschaftsstandort Münsterland umfasst die Stadt Münster als Oberzentrum sowie die vier eher ländlich geprägten Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf. Im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen gelegen, grenzt die Region an die Niederlande und Niedersachsen.



Münster Prinzipalmarkt

Wachsende Region

Fast jeder zehnte Bürger Nordrhein-Westfalens wohnt im Münsterland. Besonders für die Stadt Münster wird bis 2030 ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahlen erwartet. Aber auch in den Kreisen wird die Einwohnerzahl – entgegen dem allgemeinen Trend – mittelfristig zumindest stabil bleiben.

Hier leben mehr Kinder und Jugendliche (5 bis 18 Jahre) als im NRW-Durchschnitt. Dementsprechend gibt es hier auch die landesweit meisten Haushalte mit vier und mehr Personen (16,8 %).

Niedrigste Arbeitslosenquote in NRW

Mit 4,8 % ist die Arbeitslosenquote im Münsterland die niedrigste in ganz NRW und auch im Bundesdurchschnitt relativ niedrig. Fachkräfte sind hier sehr begehrt und stark gesucht.

68.000 Unternehmen

Die Wirtschaft im Münsterland ist klein- und mittelständisch geprägt. Rund 68.000 Betriebe und Unternehmen gibt es hier. Dennoch trägt die Region wesentlich zur Wirtschaftskraft des Landes NRW bei: Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner ist zwischen 2006 und 2015 um 22 % angestiegen.

Die Bruttowertschöpfung wuchs in den meisten Branchen im gleichen Zeitraum sogar deutlich stärker als im NRW-Durchschnitt.

Eigener Flughafen

Mit dem Flughafen Münster / Osnabrück in der Nähe von Greven verfügt die Region über einen europäischen Flughafen und einen wichtigen Arbeitgeber. Zuletzt sind 2018 mehr als eine Million Passagiere von diesem Flughafen abgeflogen.

MIKROLAGE

Greven



Anlageobjekt in der Stauffenbergstrasse

Die Stadt Greven mit rund 37.000 Einwohnern liegt im Kreis Steinfurt im nördlichen Teil des Münsterlandes und wird im Landesentwicklungsplan von Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum eingestuft. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Bundesautobahn A1, dem Flughafen Münster/Osnabrück (liegt in Greven) und dem Dortmund-Ems-Kanal gegeben.

Das hat zur Folge, dass Greven ein attraktiver Standort für Logistik- und Industrieunternehmen ist. Daher haben sich das große Paket- und Briefzentrum der Post, das Versandzentrum HSE24 und das Zentrallager Aldi-Nord hier angesiedelt. Die Entfernung zu Münster beträgt 20 km und zu Osnabrück 40 km.

Die Wohnanlage in der Stauffenbergstraße 8-14 befindet sich in einfacher und ruhiger Lage. Mit dem Fahrrad ist das Zentrum von Greven in etwa sechs Minuten erreicht. Dort befinden sich auch alle Läden für die Nahversorgung wie zum Beispiel Rossmann, Rewe, Aldi oder Lidl.

Immobilienscout24 zufolge sind die Wohnungsmieten für Bestandsgebäude im Postleitzahlbereich der Immobilie seit 2007 um 33 % auf heute 6,55 Euro pro m² gestiegen. Daran lässt sich auch das Mietsteigerungspotenzial der Wohnanlage ablesen, die im Schnitt zu 5,60 Euro pro m² vermietet ist.



Westeroder See in Greven

DIE IMMOBILIE



Wesentliche Eckdaten

Adresse	Stauffenbergstraße 8-14, 48268 Greven
Baujahr	1964
Mietfläche	2.620 m ²
Wohnungsflächen	72 m ² bis 88 m ²
Wohneinheiten	32
Vermietungsstand	100 %
Jahresnettokaltmiete	175.988,76 Euro (5,60 Euro / m ² im Schnitt)

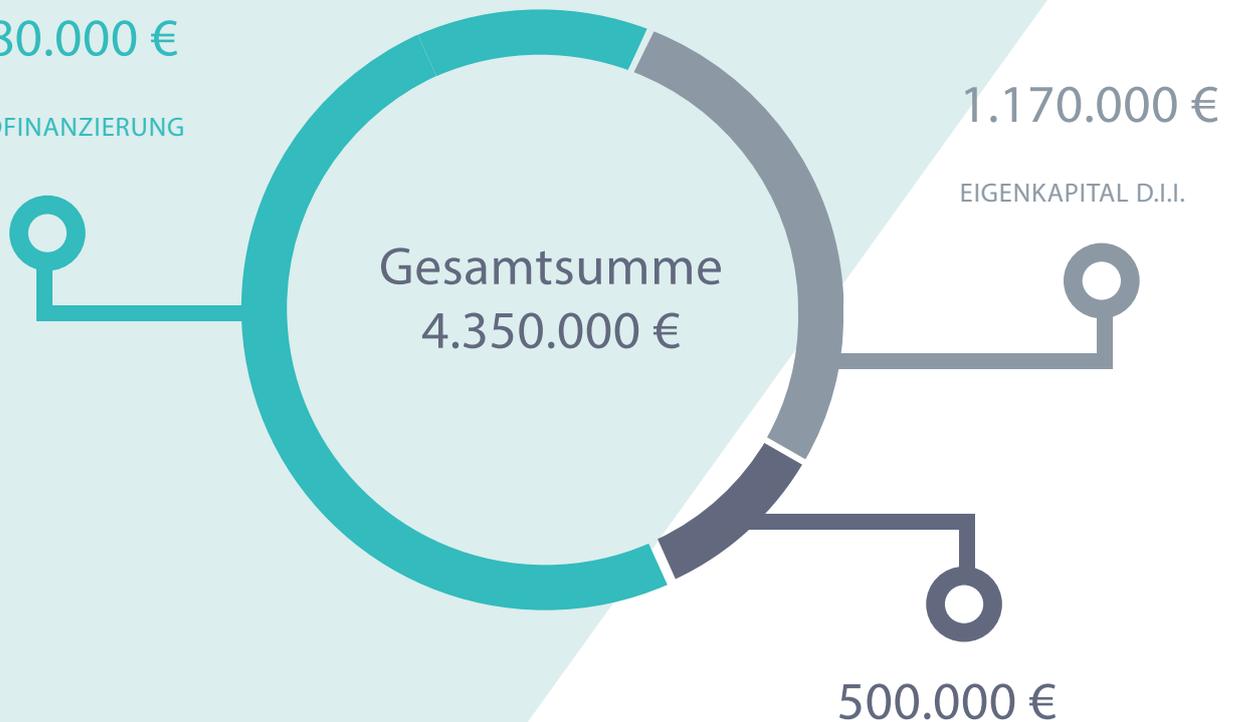
Warnhinweis:

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

Finanzierung

2.680.000 €

FREMDFINANZIERUNG



Mittelverwendung

Die Emittentin plant das Wohnhaus in der Stauffenbergstraße 8-14 in 48268 Greven zu erwerben. Die Emittentin hat sich per Auflassungsvormerkung im Grundbuch das Grundstück gesichert. Neben einem erstrangigen Bankdarlehen in Höhe von 2.680.000 Euro soll auch Mezzanine-Kapital in Höhe von 500.000 Euro bei privaten Anlegern aufgenommen werden. Zudem bringt die Emittentin noch 1.170.000 Euro in Form von Eigenkapital ein.

Während der kurzfristigen Bestandshaltung soll die Durchschnittsmiete weiter an die steigende Marktmiete angepasst werden, um den laufenden Cash-flow der Immobilie dauerhaft zu erhöhen. Neben der Anpassung der Miete werden auch Modernisierungsmaßnahmen geprüft. Auf diese Weise können Nebenkosten gesenkt und in der Folge die Kaltmiete erhöht werden. Sobald Wohnungen durch Auszug frei werden, wird geprüft, ob die Modernisierung bautechnisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Kosten hierfür sollen primär mit den laufenden Mieteinnahmen gedeckt werden.

Bei entsprechender Marktlage ist geplant, innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre das Wohnhaus global zu veräußern.

Aufgrund der laufenden Mieteinnahmen ist es für die Emittentin möglich, bereits Ende Juni 2020 die erste Zinszahlung vorzunehmen. Das Nachrangdarlehen (einschließlich Zinsen) kann letztlich durch den Verkauf der Immobilie zurückgezahlt werden.

MASSNAHME	KOSTEN*
Kaufpreis	3.920.000 €
Ankaufsnebenkosten	390.000 €
Finanzierungskosten (inkl. Gebühren, ohne Zinsen)	40.000 €
Summe	4.350.000 €

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

DIE

EMITTENTIN



Die Emittentin und sein Geschäftsführender Gesellschafter



D.I.I. DEUTSCHE INVEST IMMOBILIEN GMBH (D.I.I.)

Die Emittentin d.i.i. 101 Immobilien GmbH ist eine Tochtergesellschaft der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH. Die Muttergesellschaft wurde 2006 gegründet und hat sich seitdem zu einem renommierten Asset Manager mit 160 Mitarbeitern entwickelt.

Es wird das Ziel verfolgt, mit gezielten Investitionen den Wert der im Bestand befindlichen Wohnimmobilien zu steigern. Durch eine äußerst fokussierte Investitions- und Entwicklungsstrategie in Wohnimmobilien in den Zuzugsregionen wie z.B. Norddeutschland, Rhein-Main, Rhein-Ruhr und Rhein-Neckar erzielen die Co-Investments Renditen, die über Marktniveau liegen. Die d.i.i. versteht sich als voll-integrierter Asset-Manager, der alle Wertsteigerungshebel intern abbildet. Die betreuten Assets unter Management liegen aktuell bei etwa zwei Milliarden Euro.



FRANK WOJTALEWICZ
Geschäftsführender Gesellschafter

- Diplom-Ingenieur Maschinenbau
- AMP/MBA Harvard Business School
- COO/CEO in verschiedenen Funktionen: Lafarge Roofing in den USA, in China, England, Deutschland
- COO: Pfeleiderer AG, Deutschland
- CEO: Uralita AG, Madrid

DAS INVESTMENT



Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Nachrangdarlehen. Es sollen insgesamt bis zu 500.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 500 Euro beteiligen können. Im Gegenzug erhalten sie eine halbjährliche Verzinsung von 5,5 % p.a. bei einer Laufzeit von 18 Monaten nach Funding-Ende. Darlehensnehmerin ist die d.i.i. 101 Immobilien GmbH, die mit dem Kapital ein Wohnhaus in Greven in Nordrhein-Westfalen ankaufen möchte.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittentin	d.i.i. 101 Immobilien GmbH, Akilindastraße 36, 82166 Gräfelfing
Investoren-Zielgruppe	Private und semiprofessionelle Anleger
Funding-Schwelle	400.000 Euro
Funding-Schwelle	500.000 Euro
Funding-Limit	600.000 Euro
Verwendungszweck	Ankauf eines Wohnhauses in Greven
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	5,5 % p.a.
Laufzeit	18 Monate (Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils 6 Monate)
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich zum 30.6. Und 31.12. des jeweiligen Jahres
Voraussichtlicher Beginn der Fundingphase	15.12.2019

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 5,5 % p.a.
- + Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Management-Fee
- + Keine Nachschusspflicht für Anleger
- + Halbjährliche Verzinsung
- + Kurze Laufzeit von 18 Monaten

RISIKEN

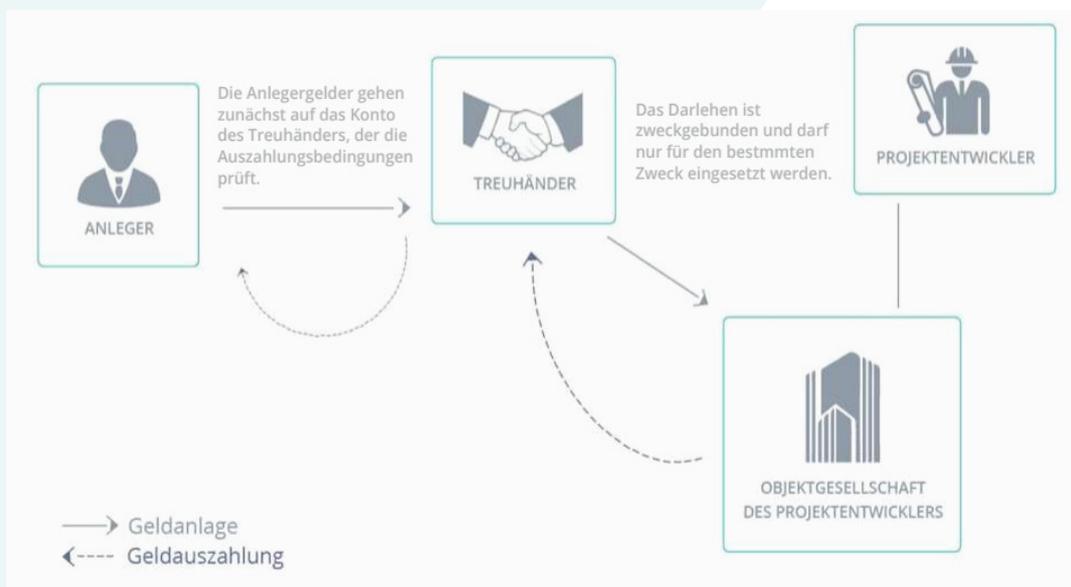
- Es kann sein, dass der Immobilienmarkt im Münsterland abkühlt und es dadurch schwieriger wird, einen Käufer für die Wohnanlage in Greven zu finden.
- Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlustes hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage.
- Es ist denkbar, dass der Investor 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 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.



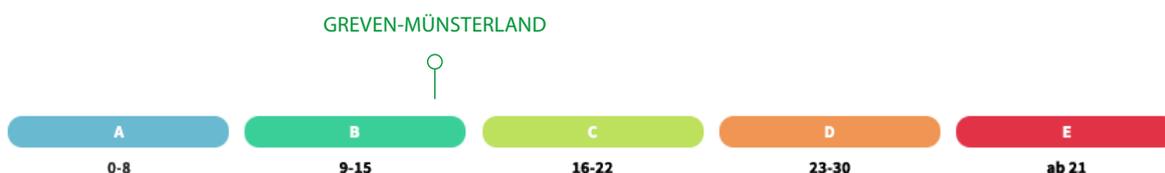
iFunded Risikoeinschätzung

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

Dabei gibt es insgesamt 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 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 GREVEN MÜNSTERLAND kommt insgesamt auf 15 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	62 %	3 ●●●●
Eigenkapitalquote	27 %	2 ●●●●
Makrostandort	Münsterland	4 ●●●●
Mikrolage	Greven	2 ●●●●
Vermietungsstand	100 %	0 ●●●●
Mieteranzahl	>10	0 ●●●●
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilien ohne Instandhaltungsstau	0 ●●●●
Erfahrung Emittent	Gesamtinvestitionsvolumen > 2 Mrd. Euro	0 ●●●●
Sicherheiten	Persönliche Bürgschaft	2 ●●
	Grundschild 2. Ranges	2 ●●
	Negativerklärung	0 ●●
	Abtretung Mietzins- und Kaufpreisansprüche	0 ●●
INSGESAMT		15



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% - 79%
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 PROJEKTENTWICKLER 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?
Ja = 0; nein = 2

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

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

d.i.i. ■ ■ ■

Deutsche Invest Immobilien

Wir sind Wohnimmobilien

d.i.i. 101 Immobilien GmbH
Akilindastraße 36,
82166 Gräfelfing
