

6,0 %
Rendite p.a.

LEIPZIG

ALTRANSTÄDTER STRASSE

INVESTMENT-EXPOSÉ

STAND: NOVEMBER 2020



4

Das Investment auf einen Blick

5

4 Gründe, warum Sie investieren sollten

6

Das Geschäftsmodell der Emittentin

8

Der Investmentstandort

- Deutschland
- Leipzig
- Mikrolage

12

Die Immobilie

- Wesentliche Eckdaten
- Fotos
- Finanzierung
- Mittelverwendung

15

Die Emittentin

17

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	AP Management GmbH, Hainstraße 20-24, 04109 Leipzig
Funding-Schwelle	250.000 Euro
Funding-Ziel	350.000 Euro
Funding-Limit	400.000 Euro
Verwendungszweck	Aufteilung des Wohnhauses in Eigentumswohnungen und anschließender Einzel- oder Globalverkauf
Gebühren für Anleger	Keine
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	ab 500 Euro: 6,0 % p.a. ab 10.000 Euro: 6,5 % p.a.
Reguläre Laufzeit	24 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Am Laufzeitende
Beginn der Fundingphase	20.11.2020

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

Seit 2010 gehört Leipzig zu den am schnellsten wachsenden Städten in Deutschland und erfährt jährlich einen Anstieg von mehr als 10.000 Menschen. Das entspricht einem Wachstum im Schnitt von jährlich 2%. Das Potenzial von Leipzig zeigt sich in der oft verwendeten Bezeichnung Hypezig. Nach der Wende siedelten sich auch einige große Industrieunternehmen, darunter Siemens, Porsche, BMW, Amazon und DHL mit Partnern und Zulieferern an. Zudem hat sich die Stadt als wichtiges Zentrum für Energiewirtschaft, Informationswesen und Finanzwirtschaft etabliert.

2

ATTRAKTIV VERZINST

Für Wohnimmobilien stellen 6,0 % p.a. eine sehr gute Rendite dar. 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 ein Mehrfamilienhaus zu einem möglichst geringen Quadratmeterpreis eingekauft. Anschließend wird das Haus in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt, die dann zu einem deutlich höheren Quadratmeterpreis verkauft werden können. Mit diesem margenträchtigen Geschäftsmodell kann die Emittentin hohe Gewinne erzielen.

4

ERFAHRENE EMITTENTIN

Die AP Management gehört zur AS Unternehmensgruppe, die ein führender Immobilieninvestor und -entwickler mit Hauptsitz in Berlin sowie deutschen Tochtergesellschaften in Leipzig und Magdeburg ist. Kernmärkte des Unternehmens sind ausschließlich deutsche, prosperierende Metropolregionen. Die Aktivitäten der Gesellschaft umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis hin zur Realisierung und Vermarktung der Immobilienprojekte. Das Unternehmen blickt auf 17 Jahre Erfahrung zurück und kann ein Transaktionsvolumen von 175 Millionen Euro vorweisen.

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 ein Mehrfamilienhaus zu einem möglichst geringen Quadratmeterpreis eingekauft. Anschließend wird das Haus in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt, die dann zu einem deutlich höheren Quadratmeterpreis verkauft werden.



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 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.

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 STANDORT



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

15,5 Mrd. Euro in Q3 2020

INVESTMENTMARKT

Mit einem gesamten Transaktionsvolumen in Höhe von rund 58 Mrd. Euro übertraf das Dreivierteljahr 2020 die Erwartungen und lag im Vergleich sogar leicht über dem entsprechenden Vorjahreswert.

Das dritte Quartal legte mit knapp 15,5 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorquartal wieder zu (Q2: 14,7 Mrd. Euro). Das Research-Team von JLL ist optimistisch, dass diese Entwicklung nachhaltig ist und gehen von einem starken Jahresendspurt aus. Daher erhöhen sie ihre Jahreserwartung auf mindestens 75 Mrd. Euro und schließen auch ein deutlich höheres Ergebnis nicht aus (JLL Report 3. Quartal 2020).

3,2 Mrd. Euro in Q3 2020

WOHNINVESTMENTS

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich bislang nahezu unbeeindruckt von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Dies ist nicht nur das Ergebnis des ZIA-Herbstgutachtens, sondern spiegelt sich auch am Investmentmarkt für Wohnimmobilien wider.

In den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres wechselten Wohnimmobilien für etwa 15,8 Mrd. Euro den Eigentümer. Das waren 29% mehr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Allein im letzten Quartal kamen 3,2 Mrd. Euro dazu (Savills Report Oktober 2020).

93 % halten Deutschland für attraktiv

TRENDBAROMETER 2020

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.

Leipzig

„Hypezig‘ – Leipzig mutiert zur Szenemetropole“ titelte das Handelsblatt. Seit 2010 gehört Leipzig zu den am schnellsten wachsenden Städten in Deutschland und erfährt jährlich einen Anstieg von mehr als 10.000 Menschen.



Leipzig

Sehr hohe Nachfrage

Leipzigs Bevölkerung ist seit 2010 jährlich im Schnitt um 2% gewachsen. Zwischen 2012 und 2014 war sie sogar die am stärksten wachsende Großstadt Deutschlands. Die tatsächliche Entwicklung übertraf jegliche Prognosen. Erklärt wird das starke Wachstum mit dem Zuzug junger Menschen der Arbeit wegen, bei neuen großen Arbeitgebern und dem Geburtenüberschuss 2013 und 2014. Im Jahr 2015 nahm die Bevölkerungszahl um fast 16.000 und im Jahr 2016 um 10.000 Einwohner zu. Daraus resultierend besteht ein starker Bedarf an Wohnraum.



Bronze-Statue von Johann Sebastian Bach in Leipzig

Starke Wirtschaft

Nach der Wende siedelten sich auch einige große Industrieunternehmen, darunter Siemens, Porsche, BMW, Amazon und DHL mit Partnern und Zulieferern an. Zudem hat sich die Stadt als wichtiges Zentrum für Energiewirtschaft, Informationswesen und Finanzwirtschaft etabliert.

Reich an Kultur

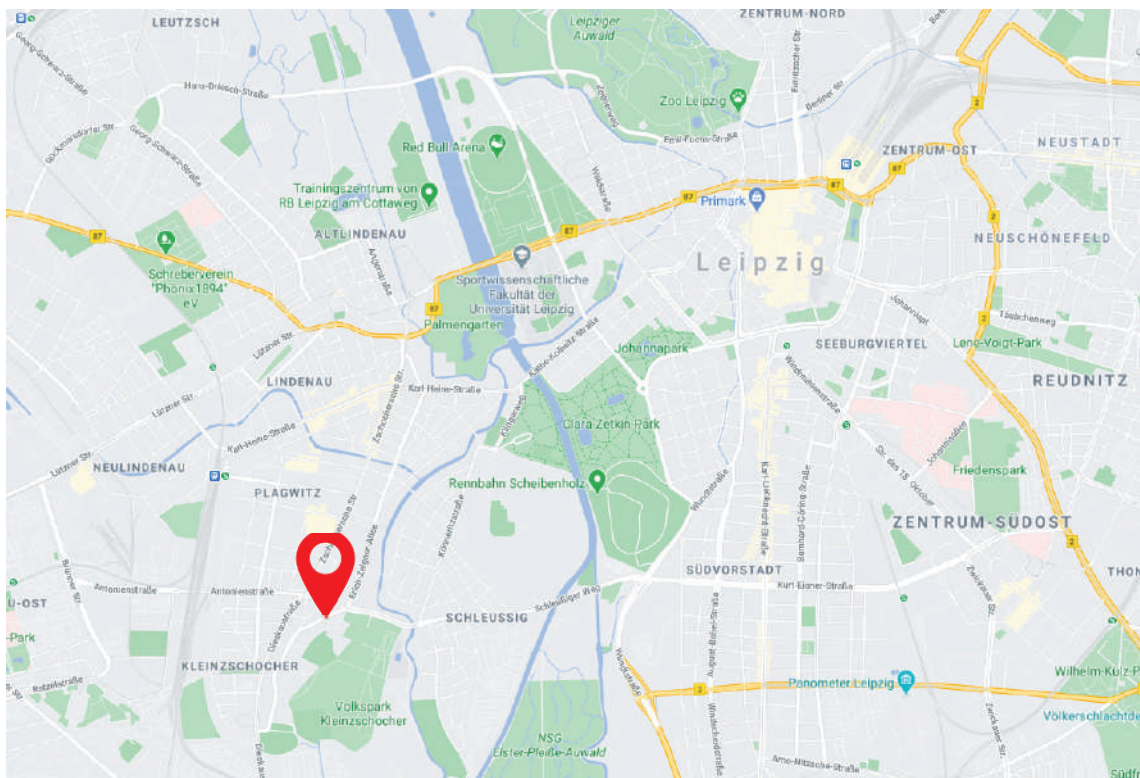
Leipzig verfügt über eine große musikalische Tradition, die vor allem auf das Wirken von Johann Sebastian Bach und Felix Mendelssohn Bartholdy zurückgeht und sich heute unter anderem auf die Bedeutung des Gewandhausorchesters und des Thomanerchors stützt. Darüber hinaus ist Leipzig für seinen Reichtum an aufwändig sanierten bzw. rekonstruierten Kulturdenkmälern und städtischen Kanälen, den artenreichen Zoo sowie das durch Rekultivierung ehemaliger Braunkohletagebaue entstehende Leipziger Neuseenland bekannt.

Charmantes, saniertes Stadtviertel

Kleinzschocher ist ein Stadtteil im Südwesten von Leipzig und war bis zu seiner Eingemeindung 1891 eine selbständige Gemeinde. Auf dem Gebiet der Gemeinde liegt der Volkspark Kleinzschocher. Der Stadtteil liegt westlich der Weißen Elster. Im September 1994 wurde beschlossen, Kleinzschocher zum Sanierungsgebiet zu machen. Es war im Rahmen des Förderprogrammes URBAN II ein Bereich der Stadtentwicklung im Leipziger Westen. Besonders zu erwähnen sind die Neugestaltung der Industriebrache Rolf-Axen-Straße, Aufwertung und Neugestaltung von Wegeverbindungen und öffentlichen Freiflächen im Bereich Kantatenweg und Neugestaltung des südlichen Eingangsbereiches des Volksparks Kleinzschocher. Seit 2008 gibt es nach Abriss der alten Volksschwimmhalle das neue „Sportbad an der Elster“. Das Leistungsangebot und die Größe des Schwimmbeckens unterscheidet es von den anderen Schwimmhallen der Stadt.

Die Dinge des täglichen Bedarfs (Ärzte, Kindergärten, Versorgungseinrichtungen, ÖPNV) sind fußläufig erreichbar. Durch die Straßenbahnlinien 1, 2 und 3 ist die Anbindung an das Stadtzentrum mit nur wenigen Fahrminuten gegeben. Auch die Fernverbindungen sind über die Südautobahn (A38) gut zu erreichen.

Der Stadtteil entwickelt seinen eigenen Charme durch die umgebenden und eingestreuten Grün- und Erholungsflächen sowie zahlreichen Kleingeschäfte.



DIE IMMOBILIE



Wesentliche Eckdaten

Adresse	Altranstädter Str. 13, 04229 Leipzig
Baujahr	Ca. 1900 (1996 und 2020 saniert)
Wohnfläche	Ca. 434 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	8
Vollgeschosse	4-geschossiges Wohngebäude
Vermietungsstand	75 %
Jahresnettokaltmiete (IST)	17.340 Euro
Jahresnettokaltmiete (SOLL)	33.852 Euro
Vertriebsstrategie	Einzel- oder Globalverkauf
Geplanter Verkaufserlös	1.070.909 Euro



Warnhinweis:

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

Finanzierung



Mittelverwendung

Die Mittel dienen der Eigenkapital-Refinanzierung der Erwerbskosten sowie der Kosten für die Aufteilung des Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen. Die Immobilie wurde für 640.000 Euro angekauft und die Emittentin plant mit einem Erlös aus dem Verkauf der einzelnen Wohnungen von 1.070.909 Euro.

MASSNAHME	KOSTEN*
Kaufpreis	640.000 €
Ankaufsnebenkosten	38.400 €
Kosten für Aufteilung	311.600 €
Summe	990.000 €

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

DIE EMITTENTIN



Die Emittentin



Die AP Management gehört zur AS Unternehmensgruppe, die ein führender Immobilieninvestor und -entwickler mit Hauptsitz in Berlin sowie deutschen Tochtergesellschaften in Leipzig und Magdeburg ist. Kernmärkte des Unternehmens sind ausschließlich deutsche, prosperierende Metropolregionen. Die Aktivitäten der Gesellschaft umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis hin zur Realisierung und Vermarktung der Immobilienprojekte. Das Unternehmen blickt auf 17 Jahre Erfahrung zurück und kann ein Transaktionsvolumen von 175 Millionen Euro vorweisen.

LEISTUNGSBILANZ

TRANSAKTIONSVOLUMEN

175 Mio. Euro

WOHNEINHEITEN

1.850

45

MITARBEITER

17 Jahre

ERFAHRUNG

DAS INVESTMENT



Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Es sollen insgesamt 350.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 500 Euro beteiligen können.

Im Gegenzug erhalten sie eine Verzinsung von 6,0% p. a. bei einer Laufzeit von 24 Monaten. Emittentin ist die AP Management GmbH, welche das Darlehen zur Finanzierung der Erwerbsnebenkosten und der Aufteilungskosten verwendet.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittentin	AP Management GmbH, Hainstraße 20-24, 04109 Leipzig
Investoren-Zielgruppe	Private und semiprofessionelle Anleger
Funding-Schwelle	250.000 Euro
Funding-Ziel	350.000 Euro
Funding-Limit	400.000 Euro
Verwendungszweck	Aufteilung des Wohnhauses in Eigentumswohnungen und anschließender Einzel- oder Globalverkauf
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	Ab 500 Euro: 6,0 % p.a. Ab 10.000 Euro: 6,5 % p.a.
Reguläre Laufzeit	24 Monate
Mindestlaufzeit	18 Monate (mit 2,0% Bonuszins bei vorzeitiger Rückzahlung)
Maximallaufzeit	30 Monate: 1 x 6 Monate Verlängerungsoption mit 2% Zusatzzins
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Am Laufzeitende
Beginn der Fundingphase	20.11.2020

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

RISIKEN

- Es besteht das Risiko, dass der Immobilienmarkt in Leipzig 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 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 Leipzig Altranstädter Straße kommt insgesamt auf 16 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse C eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	100 %	4 ●●●●
Eigenkapitalquote	0 %	4 ●●●●
Makrostandort	Leipzig (ca. 600.000 Einwohner)	2 ●●●●
Mikrolage	In der Nähe zu innerstädtischer Lage	1 ●●●●
Vermietungsstand	75 %	1 ●●●●
Mieteranzahl	8	1 ●●●●
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungsstau	1 ●●●●
Erfahrung Emittentin	Gesamtinvestitionsvolumen = 175 Mio. €	2 ●●●●
INSGESAMT		16



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



AS UNTERNEHMENSGRUPPE

Hagenstraße 67
14193 Berlin
