

5,00% Rendite p.a.

LÜTZOWSTRASSE BERLIN

Investment-Exposé | Stand Mai 2017





Inhalt

4 Das Investment auf einen Blick

6 4 Gründe, warum Sie investieren sollten

8 Der Investmentstandort

- Deutschland
 - Berlin
 - Lützowviertel
-

15 Die Immobilie

- Wesentliche Eckdaten
 - Objektbeschreibung
 - Grundrisse
 - Finanzierung
 - Mittelverwendung
-

26 Der Emittent

30 Das Investmentangebot

31 Chancen und Risiken

32 Die Plattform

33 iFunded-Risikoeinschätzung

Das Investment auf einen Blick

DAS INVESTMENTANGEBOT

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG
Darlehensnehmer	PLAB2 GmbH Schulenburg 2 12101 Berlin
Investoren-Zielgruppe	Private und institutionelle Anleger
Darlehensvolumen	500.000 Euro
Verwendungszweck	Erwerb, Aufteilung und Verkauf der Einheiten
Gebühren für Anleger	Keine
Crowdfunding-Plattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagesumme	500 Euro
Zinsen	5,00 % p.a.
Laufzeit	18 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Endfällig
Fundingphase	90 Tage
Beginn der Fundingphase	9. Mai 2017

DIE IMMOBILIE | LÜTZOWSTRASSE BERLIN

Immobilie	Bestehende Wohn- und Geschäftsimmobilie in der Lützowstraße 68 Derfflingerstraße 1, 10785 Berlin (Tiergarten)
Baujahr	1904
Grundstücksfläche	578 m ²
Einheiten	16 Wohneinheiten: 1.446 m ² 2 Gewerbeeinheiten: 445 m ²
Gesamtmietfläche	1.891 m ² *
Vermietungsstand	100%
Jahresmieteinnahmen (IST)	148.048 Euro
Gesamtinvestitinsvolumen	6.670.000 Euro
Fremdkapital (Banken)	max. 3.500.000 Euro
Eigenkapital	min. 2.670.000 Euro
Geplantes Crowdfunding	500.000 Euro

Warnhinweis:

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

*zzgl. einer nicht ausgebauten Einheit im Dachgeschoss

4 Gründe, warum Sie investieren sollten

1 Sehr 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 LÜTZOWSTRASSE BERLIN der Fall ist. Das Projekt liegt im Trendbezirk Mitte (Tiergarten) und ist daher sehr gut vermietbar.

2 Mehrfamilienhaus mit laufenden Mieteinnahmen

Investitionen in bereits bestehende Immobilien wie das LÜTZOWSTRASSE 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. Weiterhin laufende Mieteinnahmen während der Sanierungsphase wie bei dem Projekt LÜTZOWSTRASSE BERLIN sorgen für höhere Sicherheiten, um Liquiditätsengpässe des Projektentwicklers zu vermeiden.

3 Abgetretene Gewinnverteilungsansprüche

Die Darlehensnehmerin hat ihre Gewinnverteilungsansprüche an einen Treuhänder zu Gunsten der Anleger abgetreten. Dadurch wird abgesichert, dass aus dem Projekt keine Gewinne abgeführt werden, bevor die Anlegergelder inklusive Zinsen komplett zurück- bzw. ausgezahlt wurden.

4 iFunded-Risikoklasse B

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

*iFunded erbringt keine Anlageberatung und trifft mit der 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. Auch bei einer niedrigen Risikoeinstufung besteht ein Verlustrisiko bis hin zum Totalverlust.



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 Prozent der am Wohnungsmarkt getätigten Investitionen.

+10,3% p.a.

**TRANSAKTIONS-
VOLUMEN VON
WOHNIMMOBILIEN**

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: +3,0%
DEUTSCHLAND:
+1,7%

Wirtschaft wächst

Mit 3,0 Prozent ist Berlins Wirtschaft im Jahr 2015 stärker gewachsen als das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands, das nur um 1,7 Prozent angestiegen ist. Damit ist Berlin unter den Bundesländern auf Platz zwei direkt hinter Baden-Württemberg, das ein Wirtschaftswachstum von 3,1 Prozent aufweisen konnte. In Bayern lag es bei 2,1 Prozent, in Hamburg sogar nur bei 1,9 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

**AUF EINE NEUE
WOHNUNG
KOMMEN 4,6 NEU
HINZUGEZOGENE
EINWOHNER**

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 Geflüchteten 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.

² Statistische Ämter der Länder (2016): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, S.38ff

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 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 9,6 Prozent auf 3.289 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Mit 4.139 Euro war der mittlere Quadratmeterpreis in Mitte berlinweit am höchsten. Direkt dahinter kommen Friedrichshain-Kreuzberg mit 3.926 Euro und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 3.713 Euro.⁶

Kaufpreisspanne Eigentumswohnungen 2016 ⁷

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 2015 in %	€/m ²	Änd. zu 2015 in %	€/m ²	Änd. zu 2015 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.938	2.415-5.987	2.012	20,7	7.312	18,4	3.713	9,4
Friedrichshain-Kreuzberg	3.507	2.545-5.539	2.225	10,4	6.300	11,7	3.926	8,9
Lichtenberg	1.040	1.354-4.345	1.273	3,3	4.846	29,7	2.868	23,0
Marzahn-Hellersdorf	352	1.251-3.265	1.106	2,0	3.517	-6,3	1.917	15,0
Mitte	3.838	2.157-6.650	1.761	14,2	7.534	8,3	4.139	5,5
Neukölln	1.280	1.642-4.155	1.464	16,6	4.764	20,3	2.778	17,6
Pankow	4.142	2.090-5.032	1.834	10,1	5.680	6,5	3.442	12,9
Reinickendorf	1.280	1.583-3.166	1.403	20,6	3.588	0,4	2.251	12,5
Spandau	1.142	1.264-3.181	1.099	7,5	3.695	16,4	1.939	23,7
Steglitz-Zehlendorf	2.954	1.885-5.002	1.667	12,7	5.638	2,9	3.096	9,0
Tempelhof-Schöneberg	3.143	1.803-5.191	1.630	19,5	5.776	12,9	3.119	21,0
Treptow-Köpenick	2.309	1.613-4.000	1.489	12,2	4.486	11,9	2.650	5,0
Berlin gesamt	30.925	1.824-5.417	1.563	14,5	6.250	10,5	3.289	9,6

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

⁶ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.8

⁷ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.8

Wohnungsmieten steigen weiter in Berlin

Die mittleren Angebotsmieten sind 2016 um 5,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 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 2,7 Prozent in Charlottenburg-Wilmersdorf bis 17,1 Prozent in Neukölln. In Mitte ist der mittlere Quadratmeterpreis für Neuvermietungsangebote mit 10,48 Euro – nach Friedrichshain-Kreuzberg – berlinweit an zweiter Stelle. Das Wachstum zum Vorjahr beträgt 4,8 Prozent.⁸

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2016⁹

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 2015 in %	€/m ² /Monat	Änd. zu 2015 in %	€/m ² /Monat	Änd. zu 2015 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.405	7,46-14,29	6,92	2,4	15,51	3,4	10,21	2,7
Friedrichshain-Kreuzberg	3.694	7,62-14,22	6,61	-2,4	15,55	11,0	11,04	7,5
Lichtenberg	2.386	6,33-11,29	5,90	1,7	12,26	6,6	8,49	6,1
Marzahn-Hellersdorf	2.837	5,49-9,00	5,20	4,2	10,00	8,3	6,70	10,2
Mitte	5.590	6,92-15,20	6,27	2,3	17,46	6,7	10,48	4,8
Neukölln	3.485	6,45-12,95	5,91	3,7	13,67	9,6	9,47	17,1
Pankow	5.284	6,94-13,43	6,36	4,3	14,48	6,6	9,57	6,1
Reinickendorf	2.695	6,14-10,00	5,82	5,4	10,76	0,2	7,90	5,3
Spandau	2.926	5,75-9,12	5,43	2,8	10,01	0,1	7,29	4,1
Steglitz-Zehlendorf	3.543	7,00-12,24	6,50	5,7	13,10	3,7	9,25	5,8
Tempelhof-Schöneberg	3.284	6,52-12,02	6,08	2,0	13,20	3,5	8,81	3,6
Treptow-Köpenick	3.820	6,50-11,00	6,01	5,9	12,00	9,1	8,12	6,6
Berlin gesamt	43.949	6,40-13,00	5,84	4,3	14,46	4,6	9,00	5,6

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

⁸ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.6

⁹ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.6

LÜTZOWVIERTEL

Das Lützowviertel befindet sich im belebten Bezirk Mitte und dort im Ortsteil Tiergarten in zentraler Innenstadtlage. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Fußläufig angebunden ist der U-Bahnhof Nollendorfplatz sowie der U-Bahnhof Kurfürstenstraße mit den Linien U1 bis U4. Darüber hinaus verkehren in unmittelbarer Nähe zahlreiche Buslinien. Die Lützowstraße ist eine Seitenstraße der Potsdamer Straße und damit nur unweit vom Potsdamer Platz entfernt. Der international beliebte Potsdamer Platz besticht durch seine einzigartige Mixtur aus kulturellen Angeboten, Unterhaltung sowie Geschichte. Von hier aus sind außerdem die S-Bahn sowie diverse Regional- und Fernzüge zu erreichen. Alle Stadtteile, das Umland sowie weiter entfernte Ziele lassen sich problemlos und schnell anfahren.

Das Objekt liegt direkt an der Derfflingerstraße, einer Nebenstraße mit Tempo-30-Zone, die auf die Kurfürstenstraße mündet. Von dort aus ist es nur noch ein Katzensprung zu einer der Einkaufsmeilen, die sich rund um den Kurfürstendamm und den Zoologischen Garten weiträumig erstrecken. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés (bspw. Café Einstein) bieten für alle Geschmäcker etwas. Um schnell ins Grüne zu kommen, befinden sich eine Reihe von Parkanlagen in direkter Umgebung. Dazu gehören in direkter Nähe der Lützowplatz, der mehrfach mit Architekturpreisen ausgezeichnete "Park am Gleisdreieck" oder auch das "grüne Herz" Berlins, der Tiergarten. Letzterer bietet zu jeder Jahreszeit unzählige Möglichkeiten der Erholung, aber auch Aktivität. Ebenfalls in der Derfflingerstraße befindet sich das Französische Gymnasium Berlin – eine der ältesten öffentlichen Schulen Berlins.

In Berlin-Mitte pulsiert das Leben der Hauptstadt. Mit seinen etwa 363.000 Einwohnern ist es einer der am dichtesten besiedelten Stadtbezirke Berlins. Kaum ein anderer Teil der Stadt bietet seinen Bewohnern und seinen Gästen ein derartig breit gefächertes Angebot an kultureller Vielfalt und verschiedenen Aktivitäten. Mitte ist nicht nur ein Trendbezirk, sondern auch die Heimat der kreativen Szene und der Ursprung Berlins.¹⁰

¹⁰ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.4ff



Im Postleitzahlengebiet 10785, in dem sich die Lützowstraße befindet, liegt die durchschnittliche Angebotskaltmiete bei 13,00 Euro pro Quadratmeter. Das ist Rang 3 von 190 ausgewerteten Postleitzahlen in Berlin. Der Potsdamer Platz mit dem Diplomatenviertel ist um die Ecke.¹¹ Der Median der Kaufpreise liegt in Mitte bei mittlerweile 4.139 Euro. Die Preisspanne im mittleren Marktsegment reicht hier von 2.157 bis 6.650 Euro.¹²

¹¹ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.40

¹² CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.8

DIE IMMOBILIE



Kunst auf dem Lützowplatz



Wesentliche Eckdaten

Das Objekt an der Lützowstraße 68 Ecke Derfflingerstraße 1 befindet sich im Bezirk Mitte im Ortsteil Tiergarten in zentraler Innenstadtlage. Die Grundstücksgröße laut Grundbuch beträgt 578 m². Dienstbarkeiten sind im Grundbuch nicht verzeichnet. Ebenso bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste von Berlin eingetragen.

Immobilie	Bestehende Wohn- und Geschäftsimmobilie in der Lützowstraße 68 Derfflingerstraße 1, 10785 Berlin (Tiergarten)
Baujahr	1904
Grundstücksfläche	578 m ²
Einheiten	16 Wohneinheiten: 1.446 m ² 2 Gewerbeeinheiten: 445 m ²
Gesamtmietfläche	1.891 m ² *
Vermietungsstand	100%
Jahresmieteinnahmen (IST)	148.048 Euro

*zzgl. einer nicht ausgebauten Einheit im Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Das 1904 errichtete Gebäude zeichnet sich durch Baumerkmale der vorletzten Jahrhundertwende aus und befindet sich in einem guten Zustand. Die Immobilie besteht aus 16 Wohneinheiten und 2 Gewerbeflächen. Von der Gesamtnutzfläche (exkl. Dachgeschoss) entfallen 1.446 m² auf die Wohneinheiten und 445 m² auf die Gewerbeflächen. Das Gebäude hat sowohl einen Zugang von der Lützowstraße 68 als auch einen Zugang zur Gewerbefläche über die Derfflingerstraße 1. Über Generationen war die Immobilie im Familienbesitz.

Alle Etagen und Einheiten des Wohn- und Geschäftshauses werden über ein gepflegtes Treppenhaus erschlossen. Einzelne Wohneinheiten wurden bereits in den vergangenen Jahren saniert, genauso wie die Fassade des Gebäudes sowie die Wasserstränge. Der noch unausgebaute Teil des 300 m² Dachgeschosses steht für den potenziellen Ausbau weiterer Einheiten zur Verfügung. Der Dachboden wurde bereits im Vorfeld gedämmt und das Dach neu eingedeckt. Die Wärmezuführung erfolgt separat durch Gasetagenheizungen in jeder Wohneinheit, die sich im Eigentum des Käufers befinden werden. Im Kellergeschoss stehen weitere Lagerräume zur Verfügung.

Erschließung

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

Bestandsbeschreibung / Baukonstruktion

Vorbemerkung

Das Gebäude wurde 1904 errichtet und wird überwiegend zu Wohnzwecken und teilweise zu Geschäftszwecken genutzt. In den letzten Jahren wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen an der Fassade, im Treppenhaus, dem Dach und der verstärkten Wärmedämmung im hinteren Bereich durchgeführt. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut worden.

Gründung, Innen- und Außenwände

Das Gebäude wurde als massives, voll unterkellertes Gebäude errichtet. Die Innenwände sind ebenfalls massiv bzw. in Leichtbauweise errichtet.

Deckenkonstruktion

Die Decken zwischen den Geschossen sind ebenfalls überwiegend in Massivbauweise ausgeführt. Die Regenentwässerung erfolgt über Regenrinnen und außenliegende Fallleitungen.

Die Fassade

Die Fassaden sind verputzt und mit einem Anstrich versehen. Die Klingelanlage mit Gegensprechanlage befindet sich im Eingangsbereich vor der straßenseitigen Hauseingangstür.

Wohnungseingangstüren

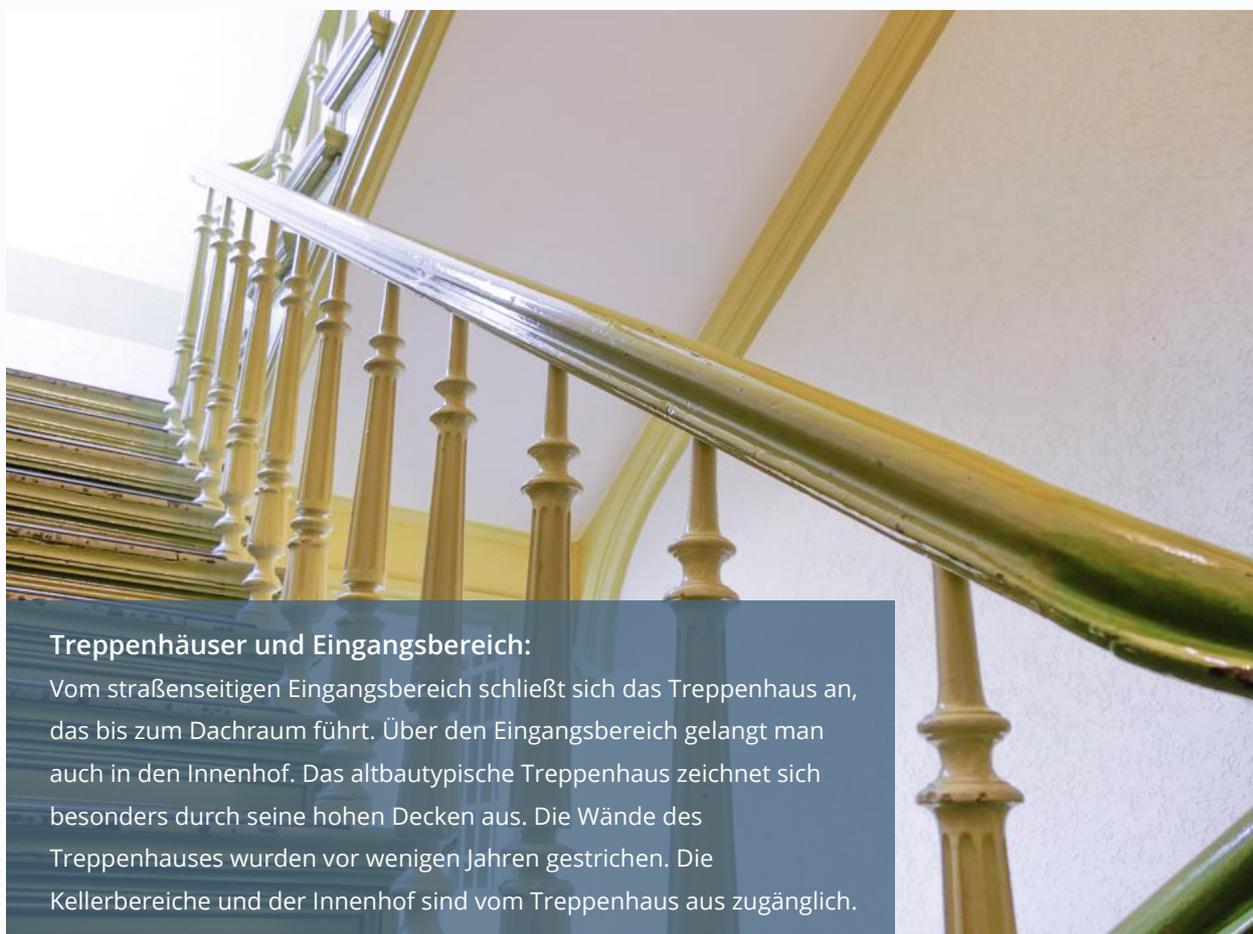
Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Holz. Sie verfügen über eine bauzeittypische Einteilung und sind gestrichen.

Keller

Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Zugang erfolgt vom Treppenhaus. Im Keller befinden sich Hausanschluss- und Heizungsanlagen, sowie die Mieterkeller.



Unausgebautes Dachgeschoss



Treppenhäuser und Eingangsbereich:

Vom straßenseitigen Eingangsbereich schließt sich das Treppenhaus an, das bis zum Dachraum führt. Über den Eingangsbereich gelangt man auch in den Innenhof. Das altbautypische Treppenhaus zeichnet sich besonders durch seine hohen Decken aus. Die Wände des Treppenhauses wurden vor wenigen Jahren gestrichen. Die Kellerbereiche und der Innenhof sind vom Treppenhaus aus zugänglich.

Haustechnik

Sanitärtechnik

Eine Strangsanierung der Wasserleitungen ist in den 1990er Jahren erfolgt.

Abwasser

Die Entwässerung erfolgt über einen zentralen Hausanschluss.

Heizung

Die Wohneinheiten werden jeweils über eine Gasetagenheizung beheizt.

Elektroinstallation

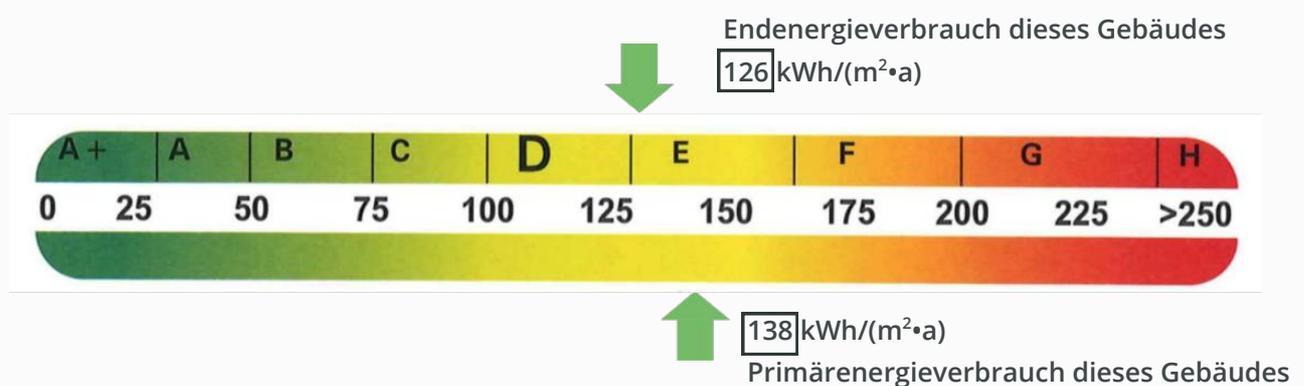
Die Elektrotechnik in den Wohnungen wurde bei Durchführung einer Wohnungssanierung in den letzten Jahren erneuert.

Außenanlagen

Im innenliegenden Hof sind die Müllstandflächen. Hier befinden sich auch ausreichende Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwägen.

Energieausweis

Es liegt ein aktueller Energieausweis vor, der noch bis zum 2. September 2024 gültig ist. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 126 kWh / (m² a).





Herkulesbrücke am Lützowufer



GRUNDISSE

Grundriss* eines Regelgeschosses
(1. bis 3. Obergeschoss)

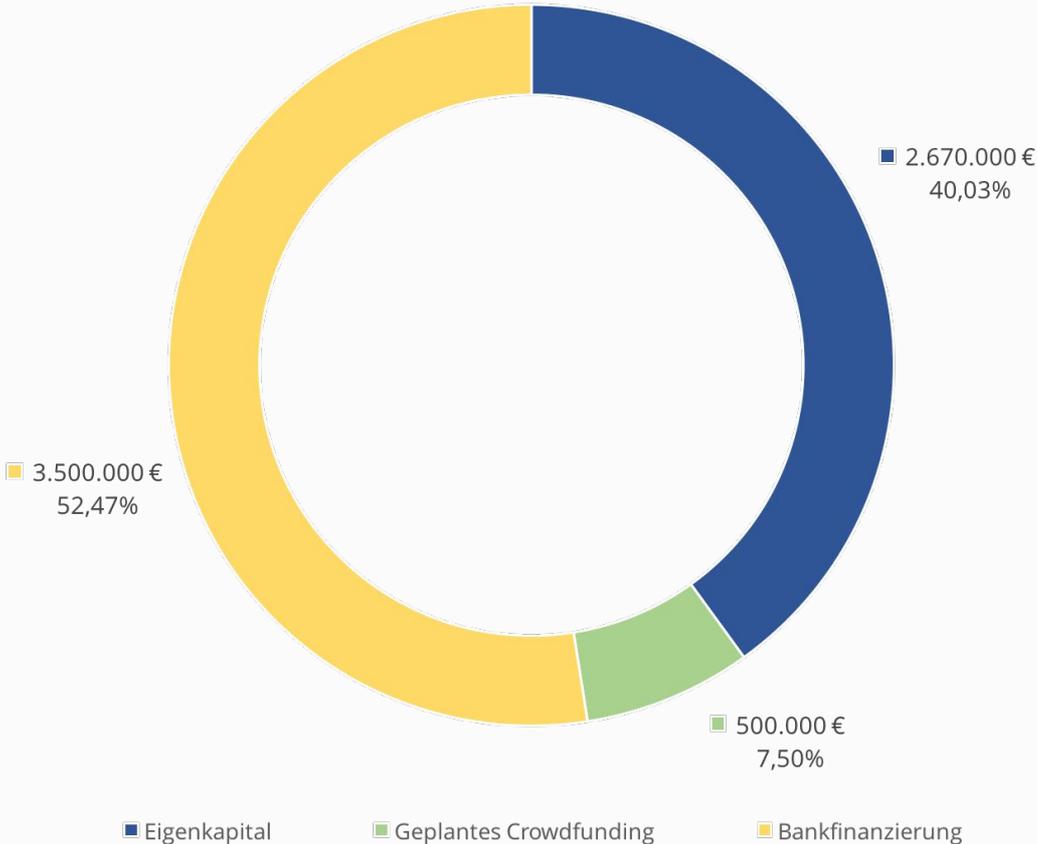


Lützowstraße 68

DERFFLINGER STRASSE 1 / LÜTZOWSTRASSE 68 IN 10785 BERLIN
GRUNDRISS REGELGESCHOSS
CA. 1:100
28.04.2017

*Dieser Grundriss stellt lediglich eine unverbindliche Illustration des Geschosses dar.

FINANZIERUNG



MITTELVERWENDUNG

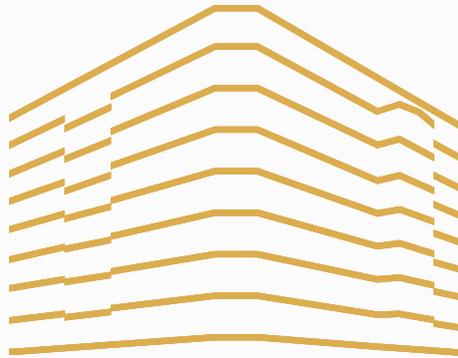
Mit dem Nachrangdarlehen soll der Ankauf der Immobilie in Höhe von etwa 6.100.000 Euro mitfinanziert werden. Mit dem Erwirken einer Abgeschlossenheitsbescheinigung* ist beabsichtigt, dass die finanzierende Bank, die Berliner Volksbank, das zur Verfügung gestellte Darlehen von 1.980.000 Euro auf bis zu 3.500.000 Euro aufstockt. Für das Projekt LÜTZOWSTRASSE BERLIN wurden Gesamtkosten in Höhe von 6.670.000 Euro kalkuliert. Es ist geplant, dass die im Rahmen des Crowdfunding gewährten Darlehen durch das aufgestockte Bankendarlehen zurückgeführt werden.

*Bescheinigung über die ausreichend bauliche Trennung (Abgeschlossenheit) von Wohn-/Gewerbeeinheiten oder Teileigentum von anderen Wohnungen und Räumen.

Maßnahme	Kosten inkl. MwSt.
Kaufpreis	5.300.000 Euro
Erwerbsnebenkosten	800.000 Euro
Aufteilungskosten	360.000 Euro
Instandsetzungskosten	190.000 Euro
Controlling	20.000 Euro
Gesamtkosten	6.670.000 Euro

DER EMITTENT

Placerat Berlin GmbH



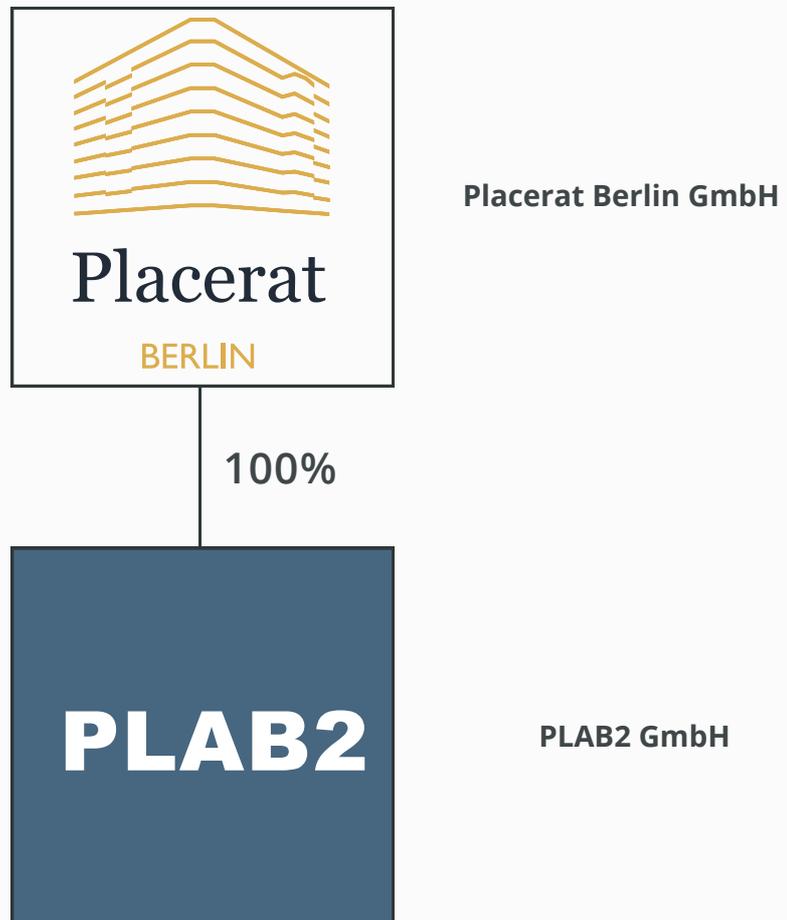
Placerat

BERLIN

Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter der Placerat Berlin GmbH ist Herr Erlend Christoffersen. Herr Christoffersen ist ein Immobilieninvestor, der seit 2014 ein Portfolio von Wohnimmobilien in Berlin aufbaut, teilweise um diese auf längere Sicht zu halten und teilweise diese nach Sanierung zu verkaufen. Der Verkauf der durch die Placerat Berlin GmbH erstandenen Immobilien erfolgt sowohl global als auch durch den Verkauf einzelner Wohn- ggf. bzw. Geschäftseinheiten. Die Placerat Berlin GmbH wird von einem Berliner Expertenteam hinsichtlich der strategischen Planung und Optimierung des Portfolios unterstützt, das über jahrelange Erfahrung auf diesem Markt verfügt sowie die Trends und Entwicklungen der einzelnen Wohnlagen kennt.

PLAB2 GmbH

Die PLAB2 GmbH ist die Darlehensnehmerin und die Käuferin der Immobilie an der Lützowstraße 68 | Derfflingerstraße 1. Sie ist zu 100% im Eigentum der Placerat Berlin GmbH.





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 endfällige Verzinsung von 5% p.a. bei einer Laufzeit von 18 Monaten. Darlehensnehmerin ist die PLAB2 GmbH, die die Immobilie mit Kaufvertrag vom 12. April 2017 erworben hat und deren Ziel ist, diese aufzuteilen und die Einheiten mit Gewinn zu verkaufen. Mit dem Erwirken einer Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung ist beabsichtigt, dass die finanzierende Bank das zur Verfügung gestellte Darlehen entsprechend aufstockt. Die dadurch freiwerdenden Mittel sollen zur Rückführung der Nachrangdarlehen (einschließlich Zinsen) verwendet werden.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen
Darlehensnehmer	PLAB2 GmbH Schulenburgerring 2 12101 Berlin
Darlehensvolumen	500.000 Euro
Verwendungszweck	Erwerb, Aufteilung und Verkauf der Einheiten
Gebühren für Anleger	Keine
Crowdfunding-Plattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagesumme	500 Euro
Zinsen	5,00 % p.a.
Laufzeit	18 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Endfällig

Warnhinweis:

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

Chancen und Risiken

CHANCEN

1. Feste Verzinsung von 5,00 % p.a.
2. Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Managementfee
3. Keine Nachschusspflicht für Anleger
4. Wachsender Berliner Immobilienmarkt
5. Bestehende Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen
6. Immobilie zu 100% vermietet
7. Abtretung des Gewinnverteilungsanspruch an Treuhänder zu Gunsten des Anlegers

RISIKEN

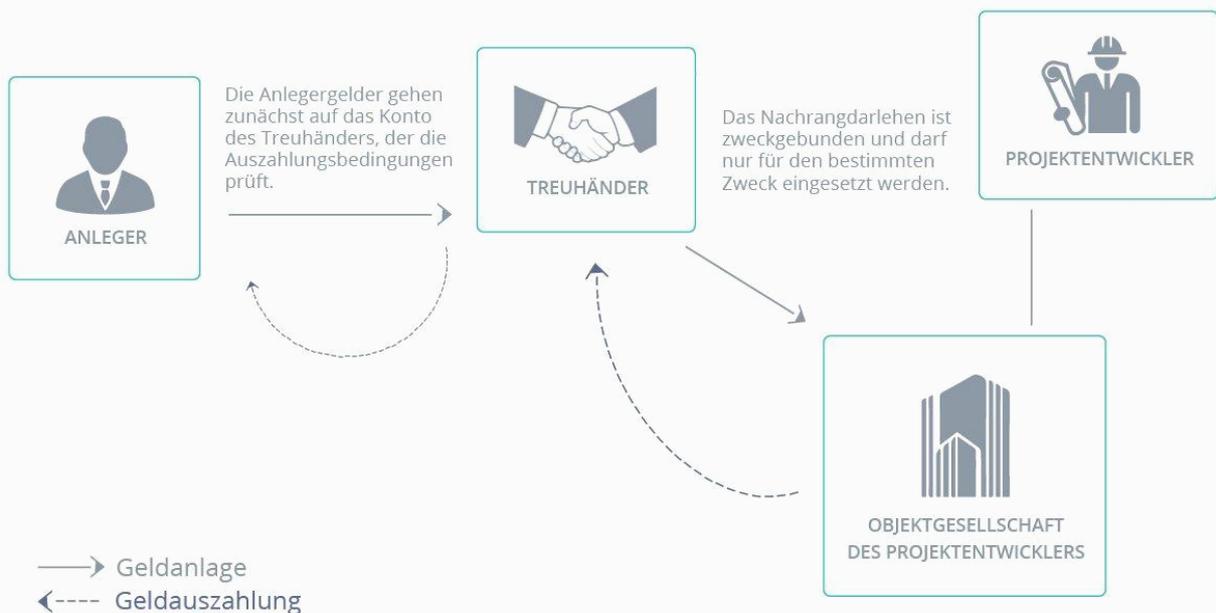
1. Die Kosten der Sanierung können durch unvorhergesehene Ereignisse höher ausfallen.
2. Es kann sein, dass die Nachfrage für den Wohnungsverkauf nachlässt und die Preise am Markt nicht mehr durchgesetzt werden können, was den Projektgewinn reduzieren würde.
3. Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlusts hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage.
4. Darüber hinaus ist denkbar, dass beispielsweise eine individuelle Fremdfinanzierung des jeweiligen Anlagebetrags oder zu leistende Steuerbeiträge weitere Zahlungsverpflichtungen verursachen. Dies kann zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen.
5. Abgeschlossenheitsbescheinigung wird möglicherweise nicht erteilt: Finanzierende Bank stockt das Darlehen nicht auf

Die Plattform

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

Der Investmentvorgang läuft wie folgt ab:

SO FUNKTIONIERT IMMOBILIEN-CROWDINVESTING



Wie in der Grafik dargestellt, nimmt die iEstate GmbH als Betreiberin der Plattform iFunded.de keine Gelder von den Anlegern entgegen. Der Zahlungsverkehr zwischen dem Anleger und dem Darlehensnehmer wird komplett über einen gesonderten Treuhänder und dem Zahlungsdienstleister Lemon Way abgewickelt.

iFunded-Risikoeinschätzung

Für jedes Projekt auf iFunded wird das Risiko nach einem standardisierten Verfahren ermittelt. Dabei gibt es insgesamt neun Kriterien, mithilfe derer das Projektrisiko eingeschätzt wird. Je nach Ausprägung der einzelnen Risikokriterien werden Risikopunkte vergeben und am Ende addiert. Je nach Anzahl der Risikopunkte wird das Immobilienprojekt in eine der fünf Risikoklassen eingeordnet. Es gibt die Risikoklassen A bis E, wobei A für risikoarm und E für risikoreich steht. Das Bewertungsschema befindet sich auf den nachfolgenden Seiten.

Das Projekt LÜTZOWSTRASSE BERLIN kommt insgesamt auf 12 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	52,47%	2
Eigenkapitalquote	40,03%	0
Makrostandort	Berlin	0
Mikrolage	Lützowviertel in Berlin-Mitte	1
Vermietungsstand	100%	0
Mieteranzahl	>10	0
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungsstau	1
Erfahrung Emittent	Gesamtinvestitionsvolumen < 50 Mio. Euro	4
Sicherheiten	Persönliche Bürgschaft	2
	Grundschild 2. Ranges	2
	Gewinnabtretungsansprüche	0
Insgesamt		12



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 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

7 In welcher Entwicklungsphase befindet sich die Immobilie?

> 10	6-10	2-5	1	0
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

PLAB2

PLAB2 GMBH

Schulenburgring 2 | 12101 Berlin