

5,0 %  
Rendite p.a.

# SÖMMERDA

BEI ERFURT

jobcenter  INVESTMENT-EXPOSÉ  
Sömmerda

STAND: JANUAR 2021





4

Das Investment auf einen Blick

5

4 Gründe, warum Sie investieren sollten

6

Der Investmentstandort

- Deutschland
- Thüringen
- Sömmerda

10

Die Immobilie

- Wesentliche Eckdaten
- Fotos
- Finanzierung
- Mittelverwendung

13

Die Emittentin

16

Das Investment

- Das Investmentangebot
- Chancen und Risiken
- Die Plattform

20

iFunded Risikoeinschätzung

# INHALT

---



## Das Investment auf einen Blick

Art der Vermögensanlage	Anteilige Darlehensforderungen
Emittentin	APPC Beteiligungs-GmbH, Heinrich-Mann-Straße 3, 99096 Erfurt
Funding-Schwelle	250.000 Euro
Funding-Ziel	350.000 Euro
Funding-Limit	500.000 Euro
Verwendungszweck	Aufwertung der Immobilie für den späteren Globalverkauf
Gebühren für Anleger	Keine
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	5 % p.a.
Reguläre Laufzeit	30 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährliche Zinszahlungen zum 30.6. und 31.12.
Beginn der Fundingphase	13.01.2021

### 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

### JOBCENTER ALS MIETER

Durch das Jobcenter in Sömmerda als alleinigen Mieter der Immobilie mit einem Mietvertrag für die nächsten neun Jahre bis zum 31.12.2029 sind die Mieteinnahmen für die gesamte Laufzeit des Projekts gesichert. Daher handelt es sich um ein äußerst risikoarmes Investment.

2

### GRUNDSCHULD ALS SICHERHEIT

Die Emittentin bietet den Anlegern zusätzlich zu dem erstklassigen Mieter eine Sicherheit in Form einer nachrangigen Grundschuld in Höhe der Fundinghöhe von bis zu 500.000 Euro am Objekt in der Auenstraße 2 in 99610 Sömmerda.

3

### ATTRAKTIVES RENDITE-RISIKO-VERHÄLTNIS

Der Festzins von 5% p.a. ist im Verhältnis zu dem Risiko des Investments sehr attraktiv. Die Anleger investieren in eine Immobilie mit dem Staat als Mieter und erhalten einen Zinssatz wie für ein Objekt mit einem Mieter aus der freien Wirtschaft.

4

### EMITTENT MIT SEHR GUTEM TRACK RECORD

Die APPC Beteiligungs-GmbH ist Teil der Treuenburg Group, einer inhabergeführten Immobilienfirma mit Sitz in Erfurt. Die Emittentin hat einen langen, positiven Track Record. Gute Beispiele sind die Projekte Erfurt Portfolio I und Erfurt Central, die bereits über iFunded erfolgreich finanziert und an die Anleger mit einer höher als vereinbarten Rendite vorzeitig zurückgezahlt wurden. Das Unternehmen investiert seit über einem Jahrzehnt in fremdfinanzierte Immobilien und ist extrem spezialisiert auf Immobilieninvestments in Mitteldeutschland. Die Treuenburg Group verwaltet derzeit über 180 Millionen Euro an deutschem Immobilienvermögen.

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.

# DER INVESTMENTSTANDORT

---





## STANDORT

# Deutschland

Gemäß einer Meldung des Immobilienverbands Deutschland IVD werden sich auf dem Wohnungsmarkt nach der Corona-Krise die Fundamentaldaten nach ersten Einschätzungen nicht großartig geändert haben. Die Nachfrage wird weiterhin hoch, der Wohnraum weiterhin knapp sein. Es wird zu keinen dramatischen Preiseinbrüchen kommen. Es gibt auch keinerlei Anzeichen für eine Blase. Es gibt keine Übertreibungen weder bei Bautätigkeiten noch bei kreditfinanzierten Transaktionen. Somit kommt der IVD zu folgendem Resümee: „Wohnimmobilien sind eine extrem sichere Anlageform. Sie werden deshalb als Anlageobjekt mehr denn je gefragt sein.“



Berliner Skyline

## 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.

# Thüringen

Thüringens Wachstumsmotor ist seit Jahren das Verarbeitende Gewerbe, dessen Bruttowertschöpfung sich seit 1991 mehr als vervierfacht hat. Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes an der Thüringer Wirtschaftsleistung liegt über dem Bundesdurchschnitt.



Erfurts Altstadt

## Zentrale Lage in Deutschland und Europa

Thüringen ist verkehrstechnisch perfekt angebunden. Insbesondere Erfurt wird daher gerne als Tagungsort gebucht. Seit 2017 ist die thüringische Landeshauptstadt Teil der neuen ICE-Trasse Berlin - Erfurt - München und dadurch in Deutschland wichtigster Knotenpunkt für Fernzüge. Weitere Millionen-Investitionen in die örtliche Infrastruktur erfolgen im Zuge der Bundesgartenschau, die 2021 nach Erfurt kommt.

## Erfurt: Das Herz Thüringens

Erfurt ist das wichtigste wirtschaftliche Zentrum von Thüringen. Bosch, Siemens, Audi, Deutsche Bahn, BMW, Zalando, DHL – in der Landeshauptstadt haben sich Unternehmen mit klangvollen Namen angesiedelt. Insgesamt sind es mittlerweile mehr als 14.000. Neben der geografisch exzellenten Lage stellen die altherwürdige Universität Erfurt und die Fachhochschule Erfurt einen wichtigen Standortfaktor für die Region dar.

## Wirtschaft und Bildung

Größere Unternehmen befinden sich neben Erfurt in Jena (Zeiss, Jenoptik, Schott) und Eisenach (Opel, Bosch). Bedeutende Standorte von Bildung und Forschung im Freistaat sind Jena mit der viertgrößten Universität der neuen Bundesländer, Erfurt und Ilmenau mit seiner Technischen Universität.



Wartburg: UNESCO-Weltkulturerbe in Eisenach





# DIE IMMOBILIE

---



## Wesentliche Eckdaten

Adresse	Auenstraße 2 in 99610 Sömmerda
Baujahr	1995
Vermietbare Fläche	Ca. 2.378 m <sup>2</sup>
Mieter	Jobcenter Sömmerda
Vollgeschosse	4-geschossiges Verwaltungsgebäude plus Dachgeschoss
Ausstattung	Äußerst modern (Behördenstandard)
Jahresnettokaltmiete (IST)	171.236,16 Euro
Mietvertrag	Bis 31.12.2029
Vermietungsstand	100 %

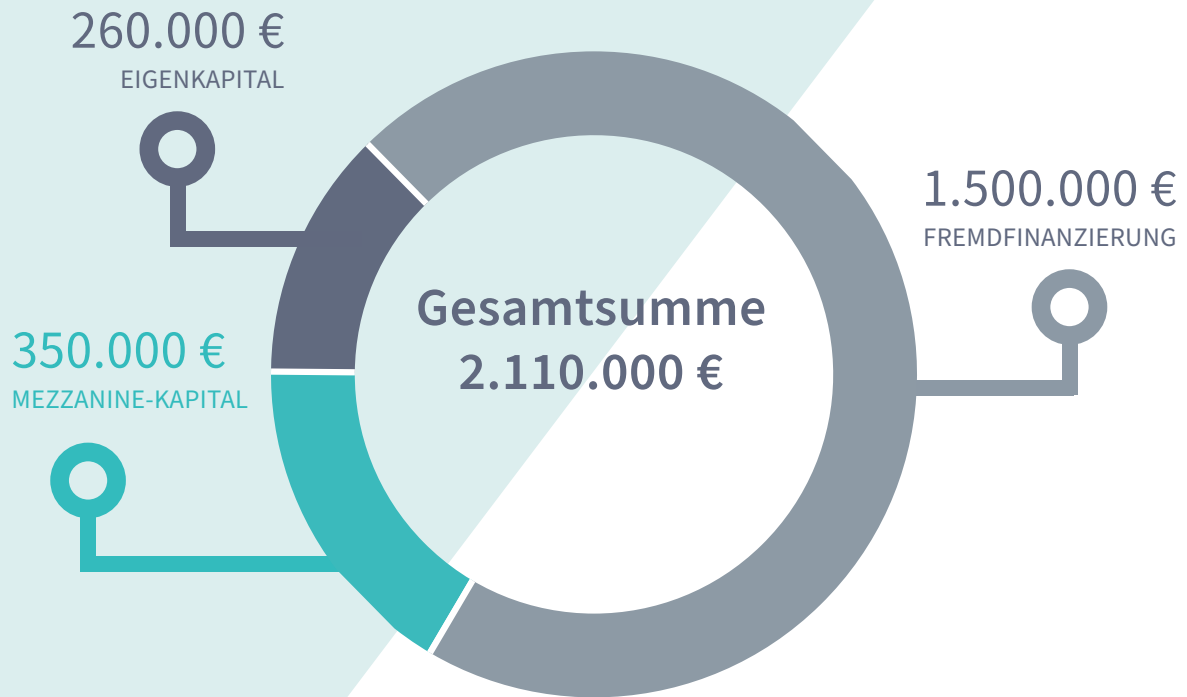


### Warnhinweis:

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



## Finanzierung



## Mittelverwendung

Die Emittentin hat mit Eigenkapital und einem Bankdarlehen das Bürogebäude in der Auenstraße 2 in Sömmerda bei Erfurt erworben und plant den Verkauf. Dafür sollen vorab Sanierungsarbeiten in Höhe von 350.000 Euro durchgeführt werden, um die Immobilie weiter aufzuwerten.

# DIE EMITTENTIN

---



# Die Emittentin



Die APPC Beteiligungs-GmbH ist Teil der Treuenburg Group, einer inhabergeführten Immobilienfirma mit Sitz in Erfurt, der Landeshauptstadt von Thüringen. Das Unternehmen investiert seit über einem Jahrzehnt in fremdfinanzierte Immobilien und bietet seit 2015 auch internationalen Investoren die Möglichkeit, in Mitteldeutschland zu investieren. Die Emittentin ist extrem spezialisiert auf Immobilieninvestments in Mitteldeutschland, was das große Alleinstellungsmerkmal der Gesellschaft ist. Das Portfolio besteht aus Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien in Mitteldeutschland. Die Treuenburg Group verwaltet derzeit über 180 Millionen Euro an deutschem Immobilienvermögen.

#### **Berufliche Stationen von Torsten Pfeifer**

Torsten Pfeifer ist gebürtiger Thüringer und hat über 15 Jahre Erfahrung in der Immobilien- und Bankenbranche. Herr Pfeifer startete seine Karriere bei einer Deutschen Investmentbank in London und Frankfurt. Danach arbeitete er für eine amerikanische Investmentbank in Hongkong als Managing Director, wo er für das Anleihengeschäft in Asien verantwortlich war. Herr Pfeifer ist gelernter Bankkaufmann und studierte Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Marketing und Finanzierung an der Universität Bayreuth.

#### **Berufliche Stationen von Thomas Fritsch**

Thomas Fritsch ist 1977 in Thüringen geboren und hat als gelernter Immobilienkaufmann 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Herr Fritsch startete seine Karriere 1998 bei einem Bauträgerunternehmen in der Landeshauptstadt Erfurt. Seit 2005 übernahm er für verschiedene Gesellschaften deutschlandweit als selbständiger Immobilienmakler die kaufmännische Projektsteuerung und Vertriebsleitung für diverse Immobilienprojekte.

#### **Exzellenter Track Record**

Die Emittentin hat einen langen, positiven Track Record. Gute Beispiele sind die Projekte Erfurt Portfolio I und Erfurt Central, die bereits über iFunded erfolgreich finanziert und an die Anleger mit einer höher als vereinbarten Rendite zurückgezahlt wurden. Beim Projekt Erfurt Central kamen Anleger aufgrund der Sonderverzinsung, die Investoren bei vorzeitiger Auszahlung erhalten, auf 6,7% p.a. statt 6,0% p.a. Beim Projekt Erfurt Portfolio I erzielten die Anleger sogar 11,8% p.a. statt 5,5% p.a. aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung.



## Track Record (Auszug)



### ERFURT PORTFOLIO I

Die Anleger von iFunded hatten in ein attraktives Portfolio mit Wohnimmobilien in Erfurt investiert und eine Verzinsung von 5,5 % p.a. versprochen bekommen. Am Ende bekamen sie eine Rendite von 18,7 % über die gesamte Laufzeit bzw. von 11,8 % p.a., weil die Emittentin das Projekt früher als geplant abschließen konnte.



### ERFURT CENTRAL

Die Anleger von iFunded hatten in eine attraktive Wohnimmobilie im Zentrum von Erfurt investiert und eine Verzinsung von 6 % p.a. versprochen bekommen. Am Ende bekamen sie eine Rendite von 6,7 % p.a., weil die Emittentin das Projekt früher als geplant abschließen konnte.

# DAS INVESTMENT

---



# Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Anteilige Darlehensforderungen. 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 5,0 % p. a. bei einer Laufzeit von 30 Monaten. Emittentin ist die APPC Beteiligungs-GmbH, welche das Darlehen zur Aufwertung der Immobilie für einen späteren Globalverkauf verwendet.

Art der Vermögensanlage	Anteilige Darlehensforderungen
Emittentin	APPC Beteiligungs-GmbH, Heinrich-Mann-Straße 3, 99096 Erfurt
Investoren-Zielgruppe	Private und semiprofessionelle Anleger
Funding-Schwelle	250.000 Euro
Funding-Ziel	350.000 Euro
Funding-Limit	500.000 Euro
Verwendungszweck	Aufwertung der Immobilie für den späteren Globalverkauf
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	5,0 % p.a
Reguläre Laufzeit	30 Monate
Maximallaufzeit	36 Monate: 1 x 6 Monate Verlängerungsoption mit 1% Zusatzzins
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährliche Zinszahlungen zum 30.6. und 31.12.
Beginn der Fundingphase	13.01.2021

## 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 5,0 % p.a.
- + Jobcenter als Mieter mit Vertrag bis 2029
- + Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Management-Fee
- + Keine Nachschusspflicht für Anleger

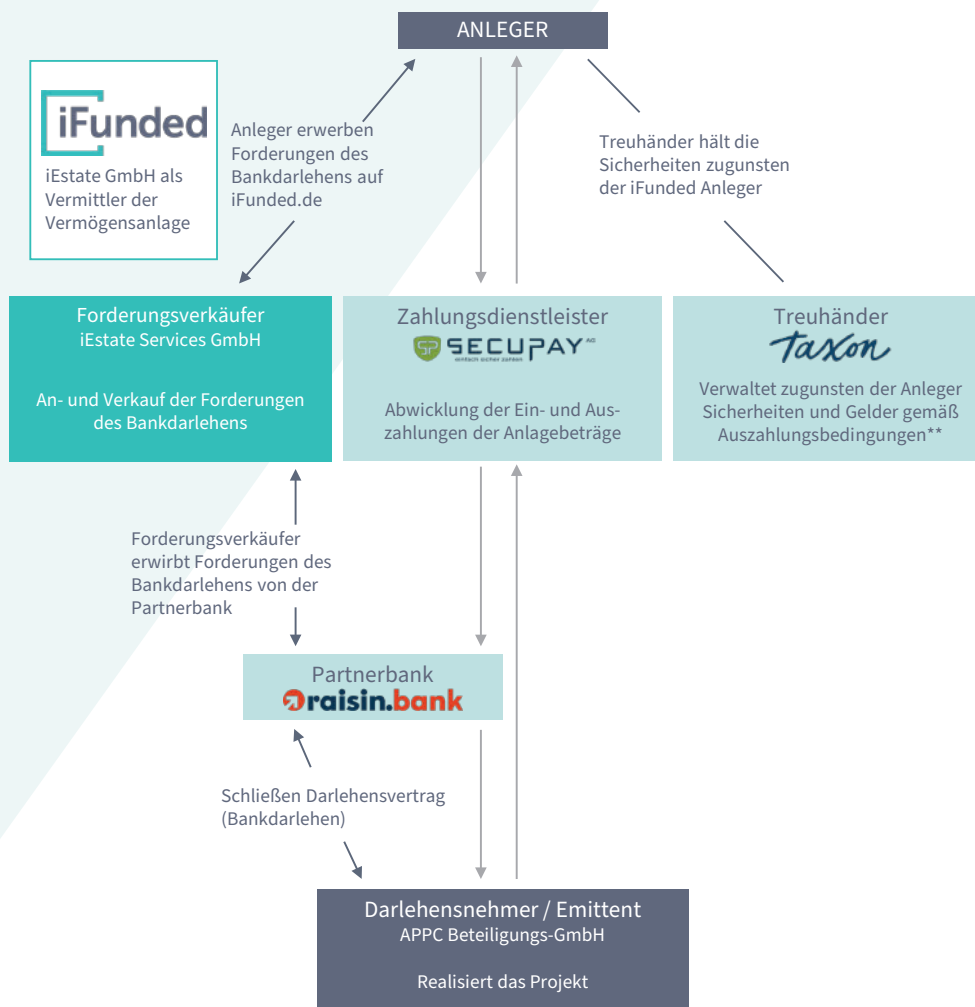
## RISIKEN

- Es besteht das Risiko, dass der Immobilienmarkt in Sömmerda zurückgeht und die Immobilie nur zu einem sehr viel niedrigeren Preis verkauft werden kann.
- 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.

## STRUKTUR DES FORDERUNGSVERKAUFS (FRONTING)



\* Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).  
 \*\* Sicherheit: Zweitranige Buch-Grundschild. Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-informationsblatt (ViB).

↑↓ Zahlungsfluss

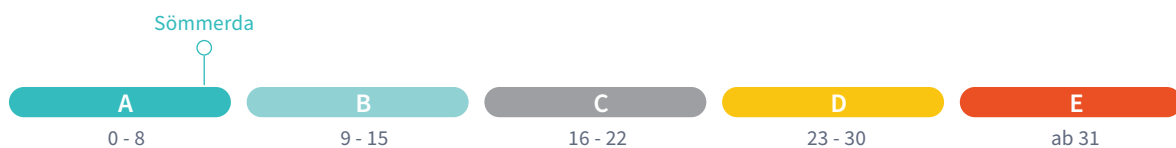
# iFunded Risikoeinschätzung

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 Sömmerda bei Erfurt kommt insgesamt auf 8 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse A eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Eigenkapitalquote	12 %	3 ● ● ● ●
Makrostandort	Thüringen	2 ● ● ● ●
Mikrostandort	Sömmerda (unmittelbare Nähe zu Erfurt)	1 ● ● ● ●
Qualität der Mieter	Behörde	0 ● ● ● ●
Vermietungsstand	100 %	0 ● ● ● ●
Länge der Mietverträge	9 Jahre	0 ● ● ● ●
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilie ohne Instandhaltungstau	0 ● ● ● ●
Erfahrung Emittentin	Gesamtinvestitionsvolumen = 180 Mio. €	2 ● ● ● ●
Sicherheiten	Grundschild	0 ● ●
<b>INSGESAMT</b>		<b>8</b>



**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 EIGENKAPITALQUOTE?

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

## 2

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MAKROSTANDORTES?

Berlin, Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg	NRW, Niedersachsen, Hessen	Bremen, Sachsen, Thüringen, Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz	Sachsen-Anhalt	Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Saarland
0	1	2	3	4

## 3

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

## 4

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DER MIETER?

Behörde	Großer Konzern	Mittelständisches Unternehmen (mehr als 50 Mitarbeiter)	Mittelständisches Unternehmen (unter 50 Mitarbeitern)	Start-ups und andere kleine Unternehmen
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 LANG LAUFEN DIE MIETVERTRÄGE IM SCHNITT NOCH?

> 5 Jahre	4 - 5 Jahre	3 - 4 Jahre	2 Jahre	0 - 1 Jahre
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

9

GIBT ES SICHERHEITEN FÜR DEN ANLEGER?

ja	nein
0	2



Heinrich-Mann-Straße 3  
99096 Erfurt

---