

6,0 %  
Rendite p.a.

# BORNA

INVESTMENT-EXPOSÉ

STAND: JUNI 2021



4

Das Investment auf einen Blick

5

4 Gründe, warum Sie investieren sollten

6

Das Geschäftsmodell der Emittentin

8

Der Investmentstandort

- Deutschland
- Leipzig
- Borna

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	Alpha Real Estate Holding GmbH, Friedrichsplatz 8, 68165 Mannheim
Funding-Schwelle	350.000 Euro
Funding-Ziel	500.000 Euro
Funding-Limit	600.000 Euro
Verwendungszweck	Sanierungsmaßnahmen an einer Wohnanlage in Borna und anschließender Verkauf der einzelnen Wohnungen
Gebühren für Anleger	Keine
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	6,0 % p.a.
Reguläre Laufzeit	24 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich
Beginn der Fundingphase	09.06.2021

### 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

### STANDORT MIT POTENZIAL

Die Stadt Borna ist nur 33 km von Leipzig entfernt und profitiert deutlich von der Nähe zur sächsischen Metropole. 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.

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

### SICHERHEITEN UND RISIKOKLASSE A

iFunded stuft dieses Investment in die Risikoklasse A ein. Hinzu kommt, dass 75% der Wohnungen bereits von privaten Kapitalanlegern zur Beurkundung reserviert wurden. Das unterstreicht die Attraktivität dieses Projekts in der Nähe der Großstadt Leipzig.

4

### ERFAHRENE EMITTENTIN

Die Emittentin Alpha Real Estate Holding GmbH ist ein deutschlandweit tätiger Asset- und Investmentmanager. Dabei wird der Fokus auf Wohnimmobilien in B- und C-Städten gelegt, wo noch hohe Preissteigerungen möglich sind. 2019 konnte der Einzelverkauf von Wohnungen um 70% auf 467 Einheiten gesteigert werden. Für die erste Hälfte 2020 wurde ein Umsatzplus von 270% kommuniziert.

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 Gebäude umfassend saniert. Dadurch entsteht eine große Marge zwischen Ein- und Verkaufspreis.



## 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 20 bis 60 Wohnungen.

## Maßnahmen zur Renditesteigerung

Allein durch den günstigen Einkauf entsteht bereits eine attraktive Marge. Zudem werden die Wohnanlage und die einzelnen Wohnungen saniert und mit modernen Ausstattungselementen aufgewertet. 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 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

## Weltweit Nummer 2

INVESTMENTMARKT

Das Pandemiejahr 2020 hat gezeigt, dass der deutsche Immobilien-Investmentmarkt sehr robust und stabil ist. Im Umsatzranking von JLL landet Deutschland mit 72 Mrd. USD auf Platz 2 hinter den USA mit 312 Mrd. USD. Auf den Plätzen 3 und 4 folgen Großbritannien (54 Mrd. USD) und Japan (42 Mrd. USD).

## Weiter steigende Preise

WOHNINVESTMENTS

Am deutschen Transaktionsmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser konnte im vergangenen Jahr mit 36,5 Mrd. Euro nicht nur das zweitbeste Ergebnis nach dem Rekordjahr 2019 erreicht werden, in dem 37,7 Mrd. Euro erzielt wurden. Die Angebotspreise sind sogar noch stärker gestiegen als in den Vorjahren. Das ist das Ergebnis einer Studie von Engel & Völkers.

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Zinshäuser sind aber laut Bericht noch stärker gestiegen als in den Jahren zuvor. Bestandsobjekte hätten sich um rund 10,7% verteuert. In den Vorjahren waren es durchschnittlich 7,2%.

Das Maklerhaus registriert zwischen 2012 und 2020 einen Preisanstieg von 80% bei Wohn- und Geschäftshäusern.

## Investmentklima deutlich verbessert

DEUTSCHE-HYPO-IMMOBILIENKLIMA-INDEX

Wenn es nach dem Deutsche-Hypo-Immobilienklima geht, hat der Immobilienmarkt den Schock der Corona-Pandemie überwunden.

Zu Beginn der Pandemie war das ermittelte Immobilienklima deutlich abgerutscht und blieb das gesamte restliche Jahr 2020 mehr oder weniger auf demselben Niveau.

Im März stieg der Index dann um 11,3% auf 79,1 Zählerpunkte. Das Deutsche-Hypo-Immobilienklima wird monatlich von Bulwiengesa im Auftrag der Bank in einer Umfrage unter 1.200 Fachleuten ermittelt.

# 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

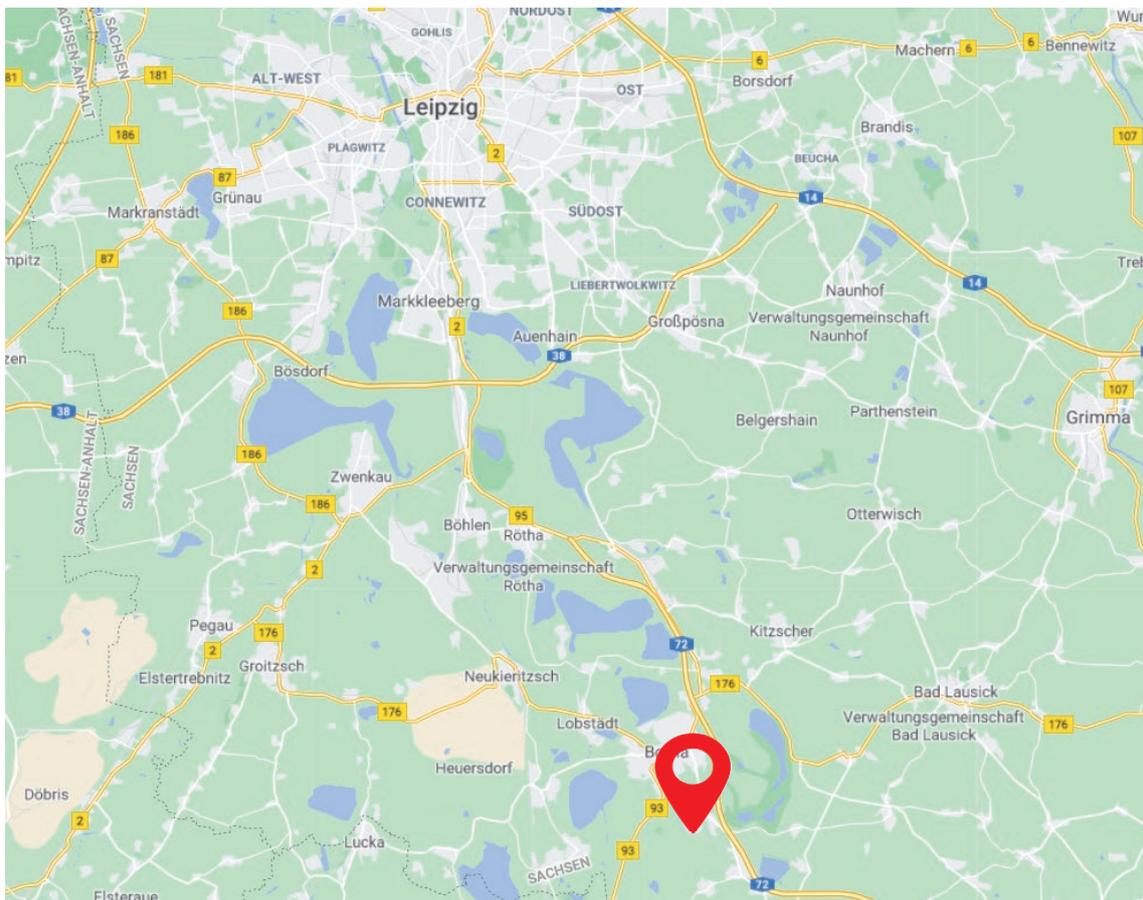
Leipzig verfügt über eine große musikalische Tradition, die vor allem auf das Wirken von Johann Sebastian Bach und Felix Mendelssohn Bartholdy zurückgeht und sich heute unter anderem auf die Bedeutung des Gewandhausorchesters und des Thomanerchors stützt. Darüber hinaus ist Leipzig für seinen Reichtum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

## Borna: Attraktiver Standort nahe Leipzig

Die traditionsreiche Stadt Borna ist der Verwaltungssitz des Landkreises Leipzig und etwa 33 Kilometer von der sächsischen Metropole entfernt. Der Standort profitiert deutlich durch die Nähe zu Leipzig. Viele Pendler haben sich hier niedergelassen und auch für Familien ist es eine ideale Alternative zur Großstadt Leipzig.

Der größte Arbeitgeber der Stadt ist das Klinikum Borna, das neben dem Krankenhaus Zwenkau zu den Sana Kliniken Leipziger Land gehört. Die Kliniken Leipziger Land sind ein Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung und verfügen derzeit über 480 Betten in zehn bettenführenden Fachabteilungen mit elf chefarztleitenden Kliniken und Instituten. Das Klinikum ist akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Leipzig.

Der ehemalige Braunkohle-Standort hat nach der Wende einen deutlichen Strukturwandel hin zu erneuerbaren Energien durchlaufen. In den vergangenen Jahren sind in Borna mehrere großflächige Solarkraftwerke ans Netz gegangen. Heute sind Chemie- und Kunststoffindustrie, Kommunikations- und Steuerungstechnik, Bau- und Dienstleistungsgewerbe sowie Handel die dominierenden Branchen. Mit der Bundesautobahn A 72 hat Borna eine leistungsfähige Verkehrsverbindung zu den Regionen Leipzig/Halle und Chemnitz/Zwickau erhalten. Dies führt zur Stärkung des Wirtschaftsraumes innerhalb der europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“.



# DIE IMMOBILIE

---



## Wesentliche Eckdaten

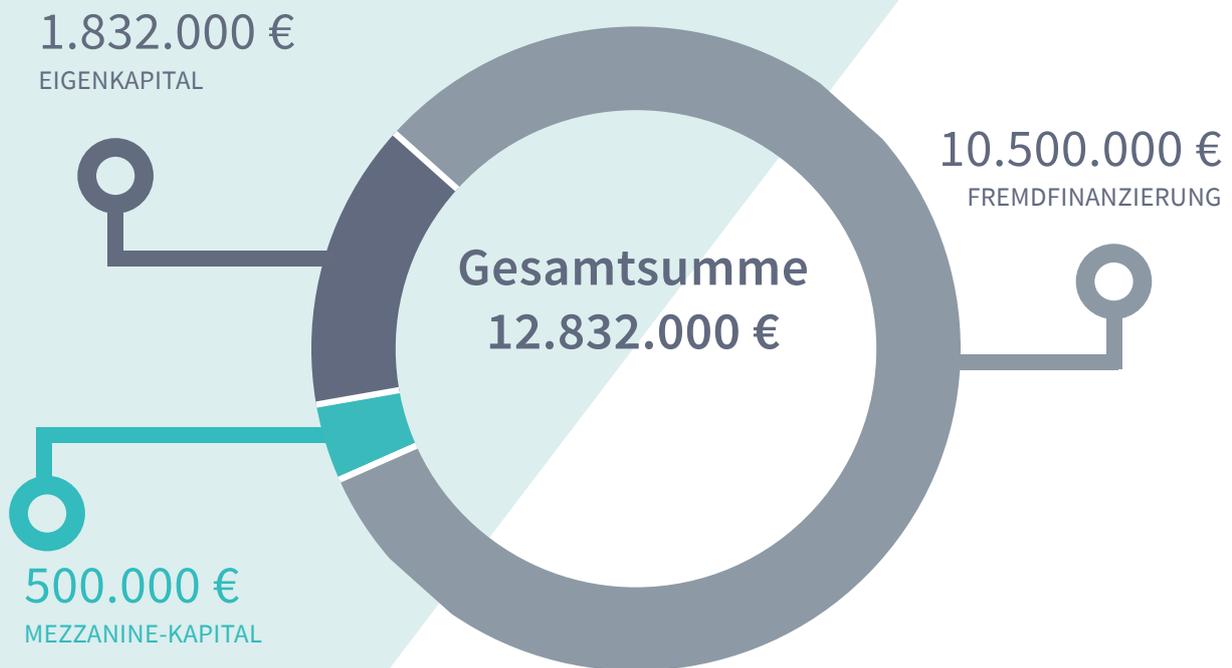
Adresse	An der Petergrube 1-16 / Breunsdorfer Weg 2-20 in 04552 Borna
Baujahr	1994
Wohnfläche	Ca. 9.586 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	158
Vertriebsstrategie	Einzelverkauf nach Sanierung



### 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 Finanzierung der Kosten für die Sanierungsmaßnahmen der Wohnanlage und der einzelnen Wohnungen.

# DIE EMITTENTIN

---



# Die Emittentin



Die Emittentin Alpha Real Estate Holding GmbH ist ein deutschlandweit tätiger Asset- und Investmentmanager. Dabei wird der Fokus auf Wohnimmobilien in B- und C-Städten gelegt, wo noch hohe Preissteigerungen möglich sind. 2019 konnte der Einzelverkauf von Wohnungen um 70% auf 467 Einheiten gesteigert werden. Für die erste Hälfte 2020 wurde ein Umsatzplus von 270% kommuniziert.

#### **FT1000 Fastest Growing Companies Europe 2021**

Am 22. März 2021 wurde die Alpha Real Estate Group mit dem Platz Nummer 254 im Ranking der Financial Times „FT1000 Fastest Growing Companies Europe 2021“ ausgezeichnet. Unter den 22 Unternehmen der Kategorie „Property“, welche in Deutschland, England, Frankreich, Italien und Tschechien ansässig sind, erreichte die Alpha Real Estate Group Platz 2.

# DAS INVESTMENT

---



# Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Es sollen insgesamt bis zu 600.000 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 Alpha Real Estate Holding GmbH, welche das Darlehen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme der Immobilie und den Einzelverkauf der Wohnungen verwendet.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittentin	Alpha Real Estate Holding GmbH Friedrichsplatz 8, 68165 Mannheim
Investoren-Zielgruppe	Private und semiprofessionelle Anleger
Funding-Schwelle	350.000 Euro
Funding-Ziel	500.000 Euro
Funding-Limit	600.000 Euro
Verwendungszweck	Sanierungsmaßnahmen an einer Wohnanlage in Borna und anschließender Verkauf der einzelnen Wohnungen
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	6,0 % p.a
Reguläre Laufzeit	24 Monate
Mindestlaufzeit	12 Monate (mit 1,0% Exitzins bei vorzeitiger Rückzahlung)
Maximallaufzeit	24 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich
Beginn der Fundingphase	09.06.2021

## 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 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 und Borna 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.



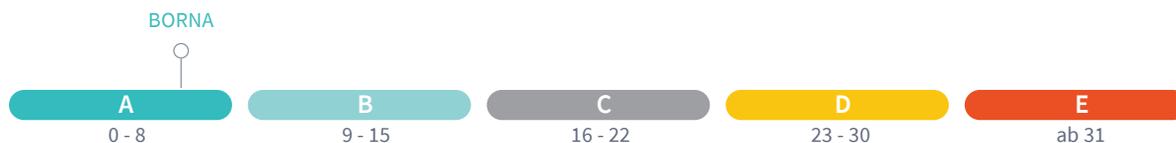
# iFunded Risikoeinschätzung

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

Dabei gibt es insgesamt sechs 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 BORNA kommt insgesamt auf 8 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse A eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	82 %	3 ●●●●
Eigenkapitalquote	14 %	2 ●●●●
Makrostandort	Leipzig (ca. 600.000 Einwohner)	2 ●●●●
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungsstau	1 ●●●●
Erfahrung Emittentin	Gesamtinvestitionsvolumen > 250 Mio. €	0 ●●●●
Sicherheiten	Reservierungsquote	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 Risikoeigenschaft 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% - 69%	70% - 89%	>90%
0	1	2	3	4

## 2

WIE HOCH IST DIE EIGENKAPITALQUOTE?

>40%	20% - 39%	10% - 19%	5% - 9%	<4%
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

# Risiko-Bewertungsschema

## 4

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

## 5

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

## 6

BEI AUFTEILER-PROJEKTEN: WIE HOCH IST DIE RESERVIERUNGSQUOTE?

> 75%	50% - 74%	25% - 49%	1% - 25%	0%
0	1	2	3	4



Friedrichsplatz 8  
68165 Mannheim