

Crowdinvesting der Cube Real Estate GmbH

Unternehmensfinanzierung



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



Zinsbaustein GmbH
Oranienplatz 2
10999 Berlin

Telefon: **030 / 346 557 030**
E-Mail: service@zinsbaustein.de
www.zinsbaustein.de



Crowdinvesting der Cube Real Estate GmbH

36 MONATE

MAXIMALE
LAUFZEIT

7,00 % p.a.

VERZINSUNG

5.000.000 €

INVESTITIONS-
VOLUMEN

500 – 25.000 €

ANLAGESUMME

06/2024

VORAUSSICHTLICHE
RÜCKZAHLUNG

Wir freuen uns, Ihnen eine **Unternehmensfinanzierung** für ein Immobilienunternehmen als Investment vorzustellen.

Mit dem Angebot können Sie sich an einem Darlehen für unseren Partner Cube Real Estate GmbH beteiligen, welches dieser für die **Finanzierung** seines laufenden Geschäftsbetriebs einsetzen wird.

Dies umfasst insbesondere die **Beteiligung an Projektgesellschaften**, die Weiterentwicklung bestehender Standortgesellschaften (Hamburg und Frankfurt am Main), die Neugründung von Standortgesellschaften sowie die Beteiligung an Dienstleistungsunternehmen zur Erweiterung von Geschäftsfeldern und Erhöhung der Wertschöpfungstiefe.

Die Cube-Gruppe hat bereits **fünf erfolgreiche Finanzierungen** über zinsbaustein.de durchgeführt und die drei bislang fälligen Darlehen fristgerecht oder vorzeitig zurückgeführt.

Insgesamt beträgt das Volumen der Projekte in Entwicklung der Cube Real Estate GmbH rund 1,2 Mrd. €.

- **Finanzierungszweck:** Das Vorhaben dient dem Wachstum des Immobilienunternehmens Cube Real Estate GmbH. Die Mittel können flexibel für laufende und/oder neue Projekte sowie die Erweiterung der eigenen Geschäftsfelder verwendet werden. Rund 2,5 Mio. € sollen in ein Projekt in Bremen fließen, für das vor Kurzem ein Grundstück angekauft wurde.
- **Feste Investitionskriterien:** Die Mittel dürfen nach vereinbarten Kriterien in den laufenden Geschäftsbetrieb investiert werden, d.h. insb. in die Beteiligung an Projektgesellschaften.
- **Darlehensnehmerin:** Die Cube Real Estate GmbH mit Sitz in Leverkusen realisiert seit 2013 Immobilienprojekte der Assetklassen möbliertes Wohnen, Gewerbe und Büro vorwiegend in Nordrhein-Westfalen und Hessen. Seit Gründung wurden sechs Projekte im Volumen von rund 100 Mio. € erfolgreich abgeschlossen.
- **Besicherung:** Das Angebot ist mit einem notariellen, abstrakten Schuldanerkenntnis der Darlehensnehmergesellschaft besichert.
- **Rückzahlungsszenario:** Das Darlehen wird aus den zu realisierenden Umsatzerlösen oder Gewinnen aus den Projektgesellschaften der Cube-Gruppe zurückgeführt. Alternativ ist eine Refinanzierung möglich.

Immobilien- unternehmen



Cube Real Estate Gruppe

Die 2013 gegründete Cube Real Estate Gruppe ist ein **mittelständisches Immobilienunternehmen** mit Sitz in Leverkusen sowie Zweigstellen in Frankfurt/Main und Hamburg. Es ist auf die Assetklassen möbliertes Wohnen, Gewerbe und Büro spezialisiert und vorwiegend in Nordrhein-Westfalen und Hessen aktiv.

Seit der Gründung hat es **sechs Projekte** abgeschlossen, von denen drei erfolgreich über zinsbaustein.de mitfinanziert wurden („Studentenwohnheim Rheingau“, „Studentenwohnheim Düsseldorf“ und „Cube Offices 574 Leverkusen“).

Aktuell befinden sich **13 Projekte** in der Planungs- und Entwicklungsphase, darunter das über zinsbaustein.de mitfinanzierte „Cube River 342“. Das Gesamtinvestitionsvolumen in Planung beträgt insgesamt rund 990 Mio. €. Hierbei werden Gewinne vor Steuern i.H.v. 200 Mio. € erwartet, wovon ein Anteil von rund 100 Mio. € bei der Cube Real Estate GmbH verbleiben soll.

Aktuell sind bei der Cube Real Estate GmbH **rund 50 Personen** beschäftigt (ohne Standort- und Tochtergesellschaften).

Unterhalb der Geschäftsführungsebene ist das Unternehmen in **vier Bereiche** gegliedert, die jeweils in mehrere Teams aufgeteilt sind:

An- und Verkauf:

Organisiert im engen Austausch mit allen relevanten Maklerbüros Möglichkeiten des Ankaufs von Liegenschaften, sowohl für den Hauptstandort in Leverkusen als auch für die regionalen Standorte in Hamburg sowie Frankfurt/Main. Der Verkauf wird in wenigen Fällen im Einzelvertrieb organisiert oder über Bieterverfahren unter Einschaltung von namhaften Maklerhäusern. Der Ankaufsprozess ist klar strukturiert, für die rechtliche und steuerliche

Beurteilung sowie für die Beurteilung von Altlasten und Bodenbeschaffenheit stehen feste Ansprechpartner*innen zur Verfügung.

Projektmanagement:

Die Abteilung übernimmt die Projekte nach dem Ankauf mit dem Ziel, die in der Ankaufskalkulation fixierten Parameter einzuhalten bzw. das Projekt zu optimieren. Teilweise wird auch mit externen Architekturbüros gearbeitet.

Baumanagement:

Die Abteilung unterstützt die Projektentwicklung in technischer Hinsicht für mögliche Optimierungen und steuert den Erstellungsprozess insbesondere unter Berücksichtigung einer möglichen Einzelgewerkvergabe. Sie verfügt über Mitarbeiter*innen mit langjähriger Erfahrung im Baumanagement und hoher technischer Expertise.

Controlling:

Die Abteilung ist zuständig für die Zahlen der Cube Real Estate GmbH sowie für die Tochter- und Standortgesellschaften. Sie betreut das Kostencontrolling-Tool und die Digitalisierung des Rechnungswesens.

Die Cube Real Estate GmbH teilt sich neben den Projektgesellschaften auf in zwei **Standortgesellschaften** in Frankfurt/Main und in Hamburg, denen jeweils Projektgesellschaften untergeordnet sind.

Daneben hat die Cube Real Estate GmbH **drei operative Tochtergesellschaften:** Cube Property Services GmbH (Facility Management), Cube Life GmbH (Hausverwaltung) und Cube Easy-E GmbH (Energieversorgung und -management).

Die Cube Real Estate Gruppe beschäftigt **rund 70 Personen** (Stand 01.04.2021).

Geschäftsführung

Tilman Gartmeier

Tilman Gartmeier, geboren im Jahre 1991, ist Gründer und geschäftsführender Gesellschafter des Leverkusener Projektentwicklers Cube Real Estate. Er verantwortet die Bereiche Strategie & interne Organisation, Personal, An- & Verkauf, Projektrealisierung (Projektmanagement & Baumanagement) sowie Marketing & Public Relations. 2013 schloss er den Bachelor of Science mit Schwerpunkt Real Estate an der European Business School ab. Noch im selben Jahr gründete er die Student Cube GmbH. Im Herbst des Jahres 2015 erfolgte die Umfirmierung in die heutige Cube Real Estate GmbH. Heute ist die Cube Real Estate mit einem 70-köpfigen Team mit dem Fokus auf kleinteiligem Wohnen in vielen Assetklassen erfolgreich etabliert.



Thore Marenbach

Thore Marenbach, geboren im Jahre 1979, ist Geschäftsführer von Cube Real Estate. Er verantwortet bei dem Leverkusener Unternehmen die Bauleitplanung, das Service Development sowie die gewerbliche Vermietung. Thore Marenbach studierte Immobilienwirtschaft und -management. Er startete seine Karriere bei der DIC AG in Frankfurt am Main. Hier begleitete er unter anderem das Stadtentwicklungsprojekt MainTor. Vor seinem Wechsel zu Cube Real Estate war er als Senior Development Manager für den Kölner Immobilienentwickler Art Invest mit Projektverantwortung im gesamten Bundesgebiet tätig.

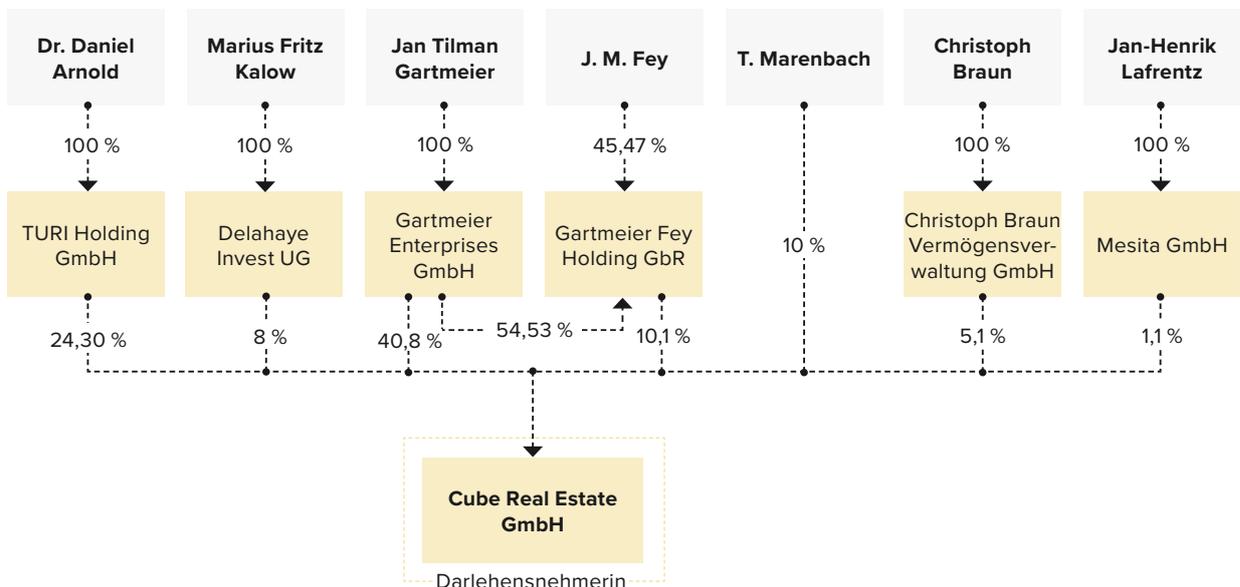


Bernd Hütter

Bernd Hütter, 1967 geboren, ist seit März 2020 Mitglied der Cube Real Estate-Geschäftsführung und hat den Unternehmensbereich Finanzen übernommen. Außerdem trägt er die Verantwortung für das Geschäft der operativen Tochter- und Standortgesellschaften von Cube Real Estate. Zuletzt war Bernd Hütter Geschäftsführer bei dem mittelständischen Bauträger Dornieden Generalbau GmbH. In seiner dreißigjährigen Bankkarriere verantwortete er unter anderem als Leiter die gewerbliche Immobilienfinanzierung in der WGZ bzw. DZ Bank.



Unternehmensstruktur



Abgeschlossene Projekte der Cube Real Estate

Projekt	Standort	Art der baulichen Maßnahme	Fertigstellung	Vermietbare Fläche in m ²	Volumen in Mio. €	Stand
Roßstraße	Köln	Revitalisierung von Studenten-Wohn-gemeinschaften und Seniorenwohnungen	Q2/2017	2.400	11,0	verkauft an Catella Real Estate AG
MRZ Merziger Straße*	Düsseldorf	Neubau einer hoch-modernen Apartment-anlage mit voll-möblierten Apartments	Q3/2018	2.800	17,5	verkauft an Commerz Real AG
Scheidtweiler-straße	Köln	Neuvermietung eines Büro-und Gewerbe-objekts	05/2018	3.000	7,6	verkauft an Family Office
EBS Rhein Village*	Oestrich-Winkel	Neubau eines Wohn-heims mit voll-möblierten Apartments	Q3/2017	3.400	18,3	Apartments im Einzelvertrieb verkauft
Cube Offices*	Leverkusen	Revitalisierung, An- & Neubau eines Büro-komplexes	Q3/2018	5.000	12,0	Objekt fertig-gestellt & in den Eigenbestand aufgenommen
Cube Ruby 923	Frankfurt	Kernsanierung zu Studentischem Wohnen mit 137 Einheiten	Q1/2021	3.060	30,6	Verkauft an Nassauische Heim-stätte Wohnungs- und Entwicklungs-gesellschaft mbH

* Über zinsbaustein.de mitfinanziert

Mittelverwendung

Der **Geschäftszweck** der Darlehensnehmerin Cube Real Estate GmbH lautet gemäß Handelsregister:

„Entwicklung, Bau, Planung, Betrieb, Vertrieb und Management von **Wohn- und Gewerbeimmobilien**, und zwar sowohl in modularer Bauweise als auch in fester Bauweise, Revitalisierungsprojekte und Maklertätigkeit gemäß § 34c GewO sowie die Erbringungen von immobiliennahen Dienstleistungen (wie Projektsteuerungs- und Strukturierungsleistungen, Bauhauptleistungen, Asset Management, Facility Management und Property Management Leistungen etc.). Eine Erlaubnis nach §34c GewO liegt vor.“

Die Mittel aus dem zinsbaustein.de-Darlehen können auf zwei Arten investiert werden:

- In den **laufenden Geschäftsbetrieb**, z.B. um bestehende Standortgesellschaften weiterzuentwickeln und neue Standortgesellschaften zu gründen sowie Beteiligungen an Dienstleistungsunternehmen zur Erweiterung von Geschäftsfeldern und Erhöhung der Wertschöpfungstiefe einzugehen.
- In Tochtergesellschaften, die **Immobilienprojekte** entwickeln.

Im Falle der Beteiligung an Tochtergesellschaften (Rechtsform: GmbH oder GmbH & Co. KG) beteiligt sich die Darlehensnehmerin mittelbar oder unmittelbar künftig mit mindestens 51 % und stattet die Projektgesellschaften mit Gesellschafterdarlehen nach einem festen Muster aus. Die **Mindestanforderungen** an Investitionen sind:

- Rechtlicher Sitz in Deutschland.
- Projektstandort in deutschen Metropolregionen und Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern.
- Projekte ausschließlich in den Nutzungsarten Wohnen, Handel oder Büro.

Laufende Projekte der Cube Real Estate

Projekt	Standort	Art der baulichen Maßnahme	Geplante Fertigstellung	Vermietbare Fläche in m ²	GIK in Mio. €	Exit-Szenario
LEV-Cube Factory 577	Leverkusen	Neubau ETW & Studentisches Wohnen mit 336 Einheiten sowie Parkhaus; Kernsanierung und tlw. Neubau von Büro-, Gewerbe- & Gastronomieflächen	2022-2024 (Baubauabschnittsweise)	21.780	100,5	Globalverkauf geplant, Vermarktung läuft
Cube River 342*	Düsseldorf	Kernsanierung sowie Neubau mit 181 Apartments und einer Tiefgarage	Q2/2022	4.540	34,2	Einzelvertrieb in Vorbereitung, Globalverkauf wird als Alternative geprüft
Cube Corner 733	Aachen	Neubau Studentisches Wohnen mit 60 Apartments, einer Tiefgarage und einer Gewerbeeinheit	Q4/2022	3.290	18,8	Globalverkauf in Vorbereitung
Cube Curve 468	Köln	Neubau von Studentischem & Senioren Wohnen mit 163 Apartments, Gewerbefläche und einer Kita	Q2/2023	7.230	43,5	Globalverkauf in Vorbereitung
Cube Publicity 46	Düsseldorf	Bestandssanierung und Neubau eines Büros	Q3/2023	4.440	23,1	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
Cube Central 378	Düsseldorf	Neubau von 150 Apartments, Gewerbe- & Gemeinschaftsflächen mit Tiefgarage	Q1/2024	14.280	61,0	Globalverkauf in Vorbereitung
Cube Flag Factory 2141	Bonn	tlw. Kernsanierung im Bestand, mit Aufstockung für Büroflächen, sowie Rückbau und Neubau für 195 Apartments mit Tiefgarage	Q3/2024	18.440	77,8	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
Cube Mountain 885	Köln	Teilweise Kernsanierung und Neubau mit 171 Apartments und Tiefgarage	Q3/2024	4.760	27,3	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
Schwarzbach-Quartier	Ratingen	Neubau eines Quartiers mit Büros und Gewerbeflächen inkl. Tiefgarage als Service Development für InfraRed Capital Partners (UK)	Q4/2024	82.000	250,0	Cube Real Estate erhält eine Provision als „Service Developer“ sowie Sonderprovisionen z.B. für Vermietungen

* Über zinsbaustein.de mitfinanziert

Laufende Projekte der Cube Real Estate

Projekt	Standort	Art der baulichen Maßnahme	Geplante Fertigstellung	Vermietbare Fläche in m ²	GIK in Mio. €	Exit-Szenario
P5-Center	Bremen	Neubau kleinteiliger Apartments mit anteiliger Büro- und ggf. Gastronomiefläche	Q3/2025	15.000	76,0	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
Cube Veedel 529	Köln	Neubau 435 Apartments, 450 Wohnungen und Büro mit Tiefgarage	Q4/2027	57.550	230,0	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
Witzelstraße	Düsseldorf	Hochhausneubau mit Mischnutzung aus Wohnformen und Gewerbe	Q2/2028	8.200	51,9	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
B8 Fachmarktzentrum	Düsseldorf	Ankauf und Bestandshaltung eines bestehenden Fachmarkt-zentrums; Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft werden geprüft	In Planung	57.550	225,0	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
Summe				299.060	1.219,1	

Bis zum Zeitpunkt der planmäßigen Rückzahlung der zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung im Jahr 2024 werden anteilige Projektgewinne von über 35 Mio. € erwartet.

Unternehmenskennzahlen der Cube Real Estate GmbH

	2019	2018	2017
Bilanzsumme	5.140 T€	3.865 T€	1.196 T€

Kapitalstruktur:

Eigenkapitalquote	52 %	37 %	< 5 %
Verschuldungsquote	43 %	61 %	95 %

Rentabilität:

Umsatzerlöse	4.872 T€	2.416 T€	1.021 T€
Jahresüberschuss	1.232 T€	1.629 T€	618 T€
ROI	24 %	42 %	52 %
Anzahl Mitarbeiter*innen	48	23	18

Gemäß eines bei zinsbaustein.de eingereichten **Entwurfs des vorläufigen Jahresabschlusses** per 31.12.2020 beträgt der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 rund 1.121 T€.

Nach Auszahlung der zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung wird die Cube Real Estate GmbH voraussichtlich **folgende Verbindlichkeiten** haben:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (inkl. nicht gezogener Kreditlinien)	4,15 Mio. €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*	0,32 Mio. €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstige Verbindlichkeiten*	1,93 Mio. €
zinsbaustein.de Unternehmensfinanzierung	5,0 Mio. €

* Gemäß vorläufigem Jahresabschluss per 31.12.2020

Eventualverbindlichkeiten der Darlehensnehmerin

Die Cube Real Estate GmbH hat vor der zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung bereits für laufende Projekte Bürgschaften von insgesamt rund 28,9 Mio. € abgegeben. Dem gegenüber steht ein **Projektvolumen von insgesamt 991,7 Mio. €** (Stand: 31.12.2020) und ein erwarteter Gewinn von rund 200 Mio. € (davon verbleibt bei der Cube Real Estate GmbH ein anteiliger Gewinn vor Steuern von rund 100 Mio. €).

Konditionen



Das Darlehen wird mit **7,00 % pro Jahr** verzinst. Die Zinsen werden **jährlich zum 30.06.** ausgezahlt, die erste Zinszahlung erfolgt am 30.06.2022. Die Laufzeit des Darlehens beträgt **rund 36 Monate**.

Die Darlehensnehmerin kann jederzeit mindestens 25 % der Darlehenssumme mit einer Vorankündigungsfrist von vier Wochen zurückführen; die **Verzinsung muss dabei für mindestens zwölf Monate** erfolgen.

Das zinsbaustein.de-Darlehen soll in **ein bis zwei Tranchen** ausgezahlt werden.

- Die **erste Tranche** wird nach dem Erreichen der Mindestabnahmesumme von 3,0 Mio. € (frühestens jedoch zehn Kalendertage nach dem Beginn der Angebotsfrist), sowie dem Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist ausgezahlt. Ist die Mindestsumme zu diesem Stichtag noch nicht erreicht, verlängert sich die Fundingphase für die erste Tranche jeweils um einen Tag, bis die Mindestsumme erreicht ist.
- Die **zweite Tranche** entspricht der Zielsumme abzüglich des bereits platzierten Teilbetrags aus der ersten Tranche. Dieser wird ausgezahlt, wenn entweder die Zielsumme oder das Fundingende erreicht wurde und die 14-tägige Widerrufsfrist abgelaufen ist.

Sonderkündigungsrechte für Darlehensgeber*innen

Unter den folgenden Umständen erhalten die Anleger*innen ein Sonderkündigungsrecht für ihr Investment:

- Ausscheiden des **geschäftsführenden Gesellschafters** Tilman Gartmeier als Geschäftsführer
- **Veränderungen der Gesellschaftsanteile** von mehr als 10 % gegenüber der Verteilung der Gesellschaftsanteile am 28.02.2021 (Zinsbaustein Due Diligence)
- **Rechtsformänderung** der Cube Real Estate GmbH

Auszahlungsvoraussetzungen für die zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung

Vor der Auszahlung der **ersten Tranche** müssen folgende Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt werden:

- ✓ Vorlage des **Gesellschafterdarlehensvertrages** für die Weitergabe von Mitteln an die Projektgesellschaft in der der Ankauf des Objektes „Bremen Hauptbahnhof“ erfolgt. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des **Grundstückskaufvertrages** über den Erwerb des Objektes „Bremen Hauptbahnhof“. **(bereits erfüllt)**
- Vorlage einer **Bestätigung der Darlehensnehmerin**, dass Zinsbaustein sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Darlehensnehmerin notwendig sind.
- Vorlage einer **Bestätigung der Darlehensnehmerin**, dass sich die wirtschaftliche Situation der Darlehensnehmerin seit der durchgeführten Prüfung nicht verschlechtert hat.
- Vorlage von **rechtsverbindlich unterzeichneten** Jahresabschlüssen per 31.12.2018 und 31.12.2019 sowie des rechtsverbindlich unterzeichneten vorläufigen Jahresabschlusses per 31.12.2020
- Absicherung durch ein **notarielles, abstraktes Schuldanerkenntnis** der Darlehensnehmerin in Höhe von 5,0 Mio. €.
- Vorlage einer **Verpflichtungserklärung der Gesellschafter*innen** zu jedem Zeitpunkt mindestens 2,0 Mio. € Eigenkapital (gezeichnetes Kapital oder Gewinnrücklage) in der Gesellschaft zu belassen.
- Vorlage einer **positiven Fortführungsprognose** des Steuerberaters per 28.02.2021 für die Projektgesellschaften mit einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag ab 100.000 €.
- Vorlage einer **Bestätigung**, dass die im Rahmen der Finanzierung relevanten Unternehmensbereiche (An- und Verkauf, Projektentwicklung, Controlling und Technik) im Wesentlichen in der Cube Real Estate GmbH abgewickelt werden.

Vor der Auszahlung der **zweiten Tranche** müssen folgende Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt werden:

- Erfüllung **aller Auszahlungsvoraussetzungen der Tranche A**, ggf. in entsprechender Anwendung.
- Vorlage einer **aktualisierten Bestätigung der Darlehensnehmerin**, dass zinsbaustein.de sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Darlehensnehmerin notwendig sind.
- Vorlage einer **Bestätigung der Darlehensnehmerin**, dass sich die wirtschaftliche Situation der Darlehensnehmerin seit der durchgeführten Prüfung nicht verschlechtert hat.

Beispielprojekt

Bremen

Standort

An der Weide 50 – 50c,
28195 Bremen

Grundstücksfläche

6.559 m²

Vermietbare Fläche

Ca. 13.860 m²

**Geplanter Pachtzins
pro Jahr**

3,97 Mio. €
(Ø 23 €/m²/Monat)

Bruttogrundfläche

21.000 m²



Die Cube Real Estate GmbH plant bis zu 2,5 Mio. € aus der zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung für die **Kaufpreiszahlung und Projektierung eines Projekts** nahe dem Bremer Hauptbahnhof zu verwenden.

Konzept des Projekts

Im Rahmen des Projekts soll ein Gebäudekomplex mit möblierten, kleinteiligen Apartments und Büro- sowie Gastronomieflächen entstehen.

23,5-fachen der avisierten Jahresnettokaltmiete. Die geplante Projektrendite beträgt mehr als 20 %.

Grundstück

Das Grundstück wurde im Dezember 2020 **durch eine Projektgesellschaft der Cube Real Estate GmbH** angekauft. Da noch einige Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen, ist die Kaufpreisfälligkeit noch nicht eingetreten.

Die Liegenschaft ist mit einem **Sockelgeschoss** bebaut, in dessen unterer Etage sich Parkplätze, Technikräume und in dessen oberer Etage sich stillgelegte Gleisanlagen und Nebengebäude befinden.

Das Gebäude ist derzeit noch zum Teil vermietet, unter anderem an das Finanzamt Bremen. Während der Baurechtsschaffung sollen **alle Mietverträge aufgelöst** werden.

Makrolage Bremen

Die freie Hansestadt Bremen ist ein **eigenes Bundesland** mit rund 670.000 Einwohner*innen; davon leben rund 570.000 Personen im Stadtgebiet.¹

2018 betrug das **durchschnittliche verfügbare Einkommen** pro Person 21.327 €, was im Mittelfeld der 15 größten Städte Deutschlands liegt.² 2019 lag das BIP pro Einwohner*in im Bundesland Bremen bei 49.215 € und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (41.358 €)³.

Die Bremer Wirtschaft wird von einer **starken Industrie** getragen, vor allem in den Bereichen Luft- und Raumfahrt sowie Automobilbau. Mehrere führende Konzerne wie Airbus Group, Rheinmetall Defence Electronics, OHB und Mercedes-Benz sind in Bremen vertreten.

Planung des Bauvorhabens

Ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde sowie ein **entsprechender Bebauungsplan** wurden bereits aufgestellt.

Derzeit bereitet Cube die **Schaffung des Baurechts** vor und rechnet hierfür mit einer Planungsphase von ca. 18 Monaten.

Die **Bauarbeiten** sollen im vierten Quartal 2023 beginnen und im dritten Quartal 2025 abgeschlossen sein.

Auch die öffentliche Hand arbeitet stets daran, Bremen einen Platz als **starken Innovationsstandort** zu sichern. So wurde es zur Modellregion für Elektromobilität und investiert relativ zum BIP so viel in die Erforschung erneuerbarer Energien wie kaum ein anderes Bundesland.⁴

Exit-Szenario

Favorisiert wird ein **Globalverkauf** zu einem Verkaufspreis von rund 93 Mio. €. Das entspricht 6.700 €/m² vermietbare Fläche bzw. dem

Mikrolage

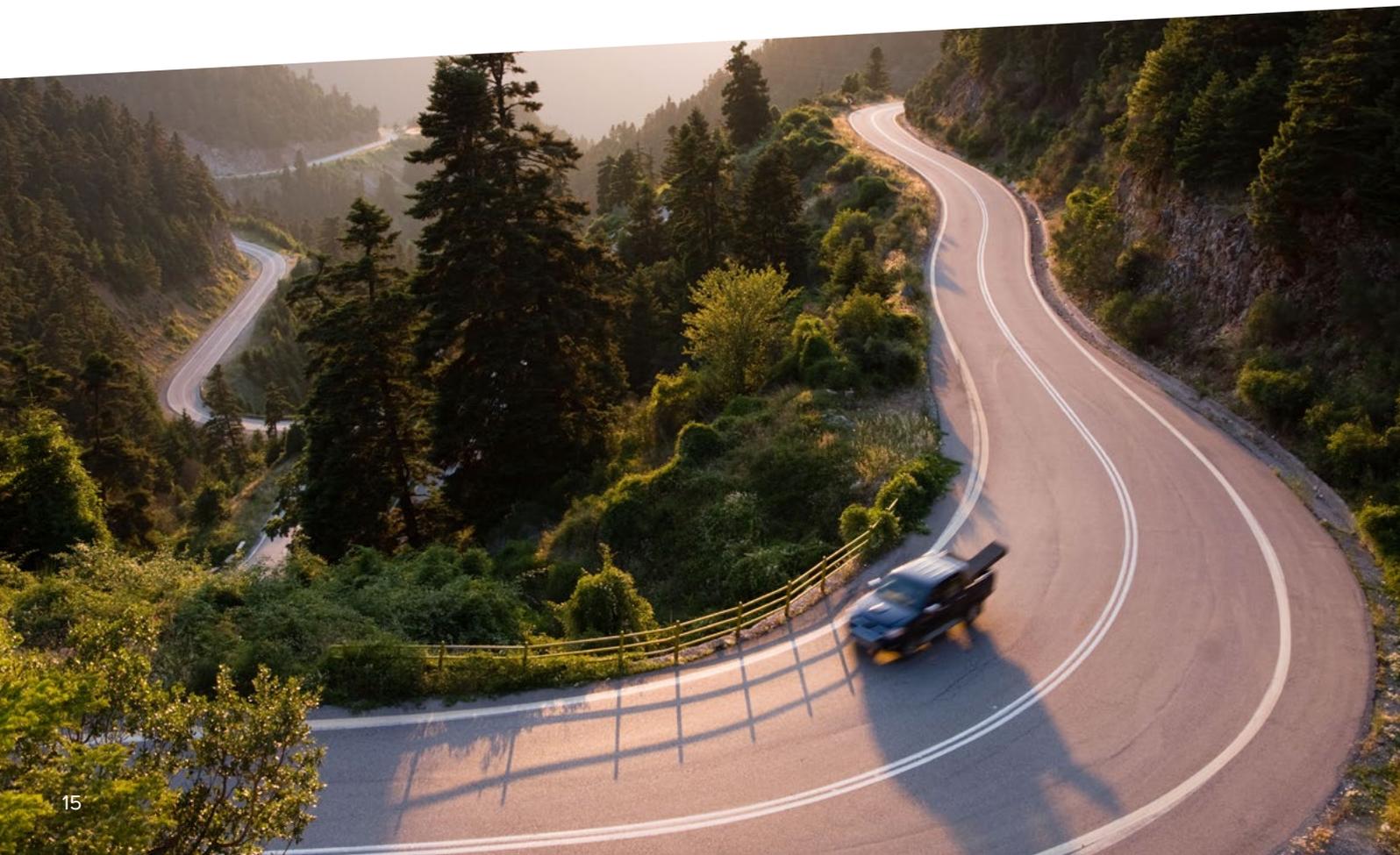
Das Projektgrundstück befindet sich direkt neben dem **Hauptbahnhof Bremen**. Der zentrale Busbahnhof sowie mehrere Straßenbahnhaltestellen sind in rund fünf Gehminuten erreichbar.

In diesem Umkreis befinden sich auch **mehrere Restaurants**, Supermärkte und öffentliche Parkhäuser.

Quellen:

1. Bund-Länder Demografie Portal:
[Bevölkerungszahl in Bremen](#)
2. Hans Böckler Stiftung:
[Verfügbare Pro-Kopf-Einkommen, 2000-2018](#)
3. Deutschland in Zahlen:
[Bruttoinlandsprodukt je Einwohner](#)
4. Agentur für erneuerbare Energien:
[Bremen \(HB\)](#)

Chancen und Risiken



Das Produkt



Chancen

- Die Darlehensnehmerin ist ein **renommiertes Immobilienunternehmen** mit sechs realisierten Projekten.
- Die Cube Real Estate GmbH hat bereits **fünf Finanzierungen erfolgreich** mit zinsbaustein.de umgesetzt. Drei wurden bereits vorzeitig oder planmäßig zurückgezahlt.
- Bei der Cube Real Estate GmbH handelt es sich um ein **gesundes und prosperierendes** Unternehmen.
- **Umfangreiche Projekt-Pipeline** mit einem Volumen von mehr als 1 Mrd. €.
- Das Angebot wird mit einem **abstrakten, notariellen Schuldanerkenntnis** der Darlehensnehmerin besichert.



Risiken

- Es handelt sich um ein „Semi-Blind-Pool-Investment“. Die Darlehensnehmerin hat **große Spielräume** bei der Mittelverwendung.
- Die Darlehensnehmerin könnte in die **Insolvenz** geraten.
- Die **Immobilienmärkte**, in denen die Darlehensnehmerin tätig ist, könnten sich verschlechtern.
- Möglicherweise findet die Darlehensnehmerin **nicht ausreichend passende Projekte** für Beteiligungen und/oder die geplanten Projekte können nicht erfolgreich umgesetzt werden.
- Die Projekte an denen sich die Darlehensnehmerin beteiligt bzw. die Investitionen in den Geschäftsbetrieb könnten sich als wirtschaftlich nachteilig erweisen oder **nicht die gewünschten Erträge** erzielen.
- Bei dem über zinsbaustein.de finanzierten Projekt „Cube River 342“ handelt es sich um ein Projekt der Cube Real Estate GmbH; für Anleger*innen, die sich an beiden Angeboten beteiligen, könnte ein **Klumpenrisiko** entstehen.
- Die Darlehensnehmerin sowie Dienstleister könnten aufgrund der aktuellen **(COVID-19) Pandemie** und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Darlehensnehmerin, der Projektgesellschaften und/oder ihrer Dienstleister, Genehmigungsprozesse, Vergaben, Bautätigkeit, den Vermietungs- und Verkaufsprozess sowie Übergaben oder Abnahmen haben. Hier von können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.

Anlageform



Chancen

- Feste Verzinsung mit **jährlichen Auszahlungen**, welche nicht an die Profite der Darlehensnehmerin gekoppelt ist.
- Das Angebot wurde nach **strengen Qualitätsstandards** ausgewählt und strukturiert.
- Durch die Finanzierung über einen Forderungsankauf ist es möglich, in diesem Angebot ein **notarielles, abstraktes Schuldnerkenntnis** als Zusatzsicherheit zu verwenden.



Risiken

- Im Falle einer Insolvenz der Darlehensnehmerin werden aus der Insolvenzmasse **zuerst die Fremdkapitalgeber** (Banken) bedient.
- Das abstrakte Schuldnerkenntnis kann im Schadensfall möglicherweise **nicht die volle Investitionssumme der Anleger*innen** kompensieren, das kann zum Totalverlust führen.



Qualitätskriterien

Unser Qualitätsversprechen lautet: Jedes Angebot durchläuft einen intensiven Auswahlprozess, bei dem es von mehreren erfahrenen Immobilienexperten durchleuchtet wird.

Nur wenn es erstklassige Erfolgchancen besitzt, stellen wir es unseren Kund*innen und Interessenten als Investitionsmöglichkeit zur Verfügung.

Der Selektionsprozess bei zinsbaustein.de

Unser Selektionsprozess besteht essentiell aus 3 Schritten:

1

Vorauswahl

Auslese geeigneter Angebote durch Analyse von Entwicklerbilanzen und Kalkulationen

2

Due Diligence

Gründliche Betrachtung aller Informationen, die auch bei einer Banken-Kreditprüfung kontrolliert werden

3

Auswahlentscheidung: Investment-Komitee

Diskussion aller wichtigen Daten durch unser Expertenkomitee und finale Auswahlentscheidung

Die Personen hinter dem Prozess:

Vorauswahl & Due Diligence



Rainer Pillmayer

Verantwortet als Geschäftsführer bei zinsbaustein.de die Projektauswahl und die strategische Weiterentwicklung des Geschäftes.



Martina Musolf

Martina ist Diplom-Kauffrau mit den Schwerpunkten Finanzdienstleistungen und Baubetrieb. Sie leitet das Projektauswahlteam bei zinsbaustein.de.

Das Investment-Komitee von zinsbaustein.de

Alle wichtigen Informationen aus der Due Diligence-Phase werden von einem mehrköpfigen Komitee diskutiert. Wenn einer der erfahrenen

Immobilien- und Investmentexperten sein Veto einlegt, wird das Angebot nicht zur Investition angeboten.



Dr. Albert Tillmann

Geschäftsführer der
Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG



Dr. Tilman Engel

Kaufmännischer Leiter
der Sontowski & Partner Group

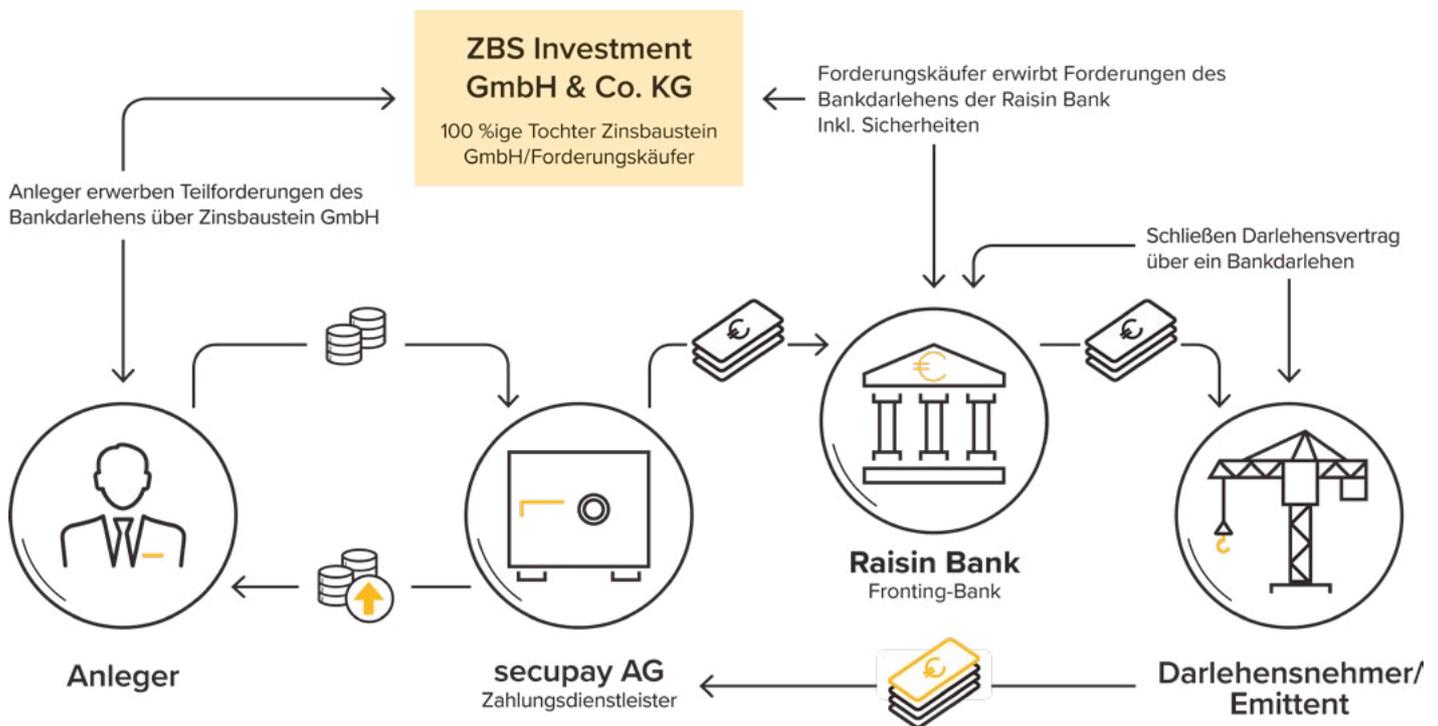


Eric Romba

Anwalt & ehem. Vorsitzender
Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen e.V.

Investieren mit zinsbaustein.de

So funktioniert es:



Wie Ihr Investment eingesetzt wird

Bei diesem Angebot beteiligen sich Anleger*innen per Forderungsankauf eines Bankdarlehens an einer Unternehmensfinanzierung eines Immobilienunternehmens. Eine sogenannte „Fronting-Bank“ vergibt ein Darlehen in Höhe der geplanten Funding-Summe an den Darlehensnehmer.

Anschließend kauft eine Tochtergesellschaft der Zinsbaustein GmbH die Forderungen aus dem Darlehen (inklusive Sicherheiten) und ermöglicht

Anleger*innen über zinsbaustein.de Anteile an den Forderungen zu erwerben.

Durch diese Struktur ist es im Gegensatz zum klassischen Crowdinvesting möglich, ein Investment mit belastbaren Sicherheiten auszustatten. Weitere Angaben zu den entsprechenden Chancen und Risiken finden Sie im Abschnitt „Chancen und Risiken – Die Anlageform“.

Ihre Vorteile auf einen Blick



Attraktive Rendite

7,0 % Zinsen pro Jahr



Kurze Laufzeit

Maximal 36 Monate Projektlaufzeit



Keine Kosten

Keine versteckten Kosten oder Aufschläge



Einfache Diversifizierung

Verteilen Sie Ihr Kapital auf mehrere Projekte



Niedrige Mindestsumme

Beteiligen Sie sich ab nur 500 €

Investieren Sie jetzt in die Vermögensanlage
Crowdinvesting der Cube Real Estate GmbH

www.zinsbaustein.de

Wir helfen Ihnen gerne weiter!

Rufen Sie uns einfach unter **+49 30 3465570-30** an
oder senden Sie uns eine E-Mail an: service@zinsbaustein.de



Dominic Dmitrow

Kundenmanagement zinsbaustein.de



Zinsbaustein GmbH
Oranienplatz 2
10999 Berlin

Telefon: **030 3465570-30**
E-Mail: service@zinsbaustein.de
www.zinsbaustein.de

Sie erreichen uns:
Mo–Fr von 09:00 bis 19:00 Uhr

Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information und können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die Informationen in dieser Broschüre stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Wir versuchen die Informationen in dieser Broschüre mit der bestmöglichen Sorgfalt zusammenzustellen. Dennoch können wir

Fehler und Abweichungen, insbesondere durch die Einbeziehung von Daten und Informationen Dritter, nicht ausschließen und können insofern für eventuelle Fehler und/oder Unvollständigkeiten der hier zusammengestellten Informationen keine Haftung übernehmen.

Stand: 28.04.2021