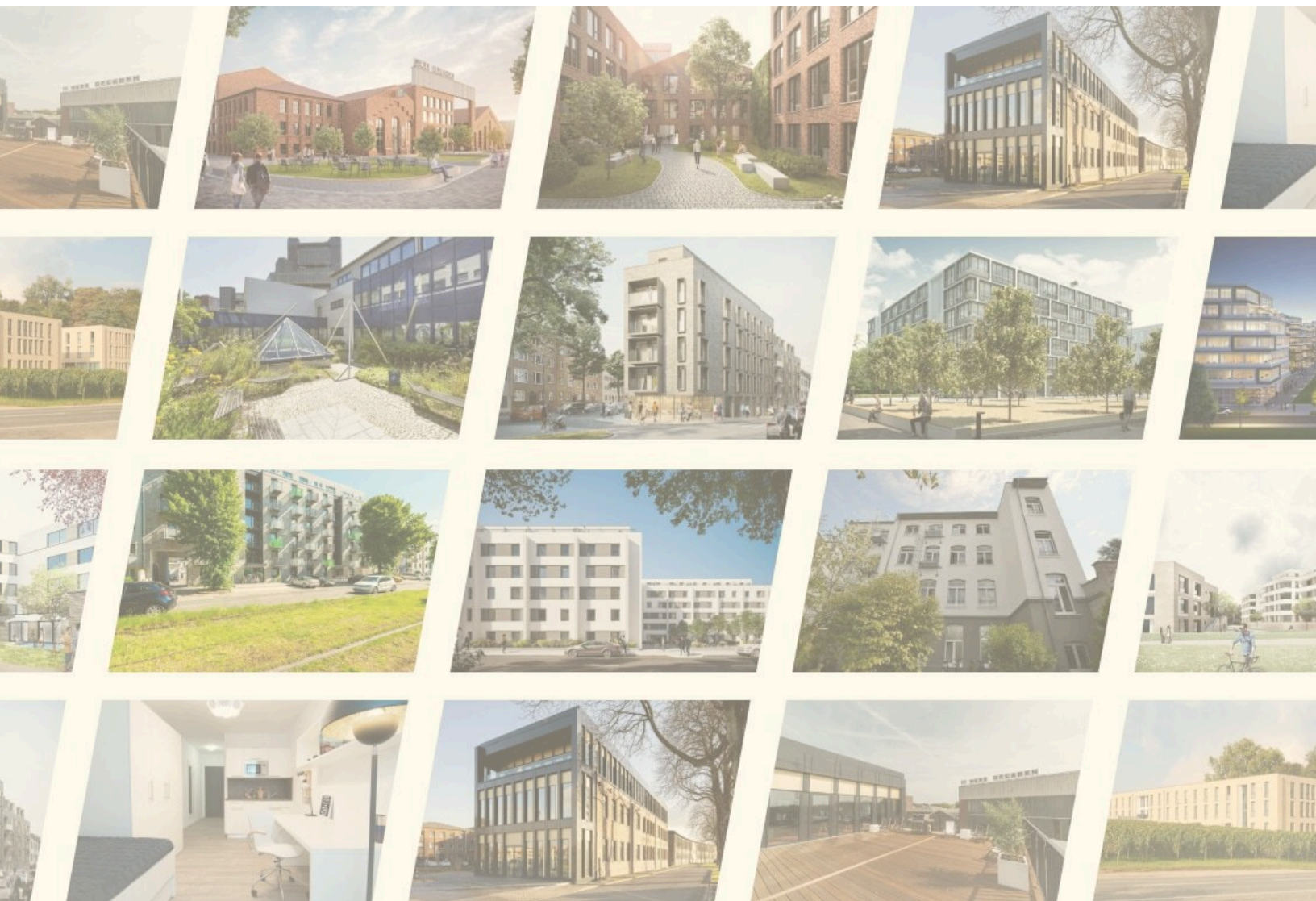


Anlage 1

Projektbeschreibung “Unternehmensfinanzierung der Cube Real Estate GmbH”

Unternehmensfinanzierung der Cube Real Estate GmbH

Deutschlandweit



Vorwort des Projektentwicklers

„Unsere Maxime: Ab der Prüfung eines potenziellen Objektes oder Grundstücks zeichnen wir uns durch hohe Flexibilität und Transparenz, aber auch durch schnelles Agieren und Reagieren aus. Vom ersten Kontakt bis zur Beurkundung pflegen wir eine offene und vertrauensvolle Kommunikation mit unseren Vertrags- und Kooperationspartnern. Stets erwerben und entwickeln wir oder eine unserer Tochtergesellschaften die Liegenschaften auf eigenes Buch, was dazu führt, dass wir zu jeder Zeit vollumfänglich für das jeweilige Projekt verantwortlich sind. Nach Erhalt des Baurechts, welches wir für unsere angedachte Nutzung auch durch bauleitplanerische Maßnahmen schaffen, gehen wir ggf. in die Rückbauphase und anschließend in die Bauphase, die aus Umbau, Neubau und/oder Revitalisierung besteht. Die Projekte veräußern wir in verschiedenen Projektphasen global oder im Einzelvertrieb. Uns ist der persönliche Kontakt zu unseren Partnern wie beispielsweise Verkäufern oder Erwerbern unserer Projekte, Bauunternehmern, Planern oder sonstigen Projektbeteiligten sehr wichtig, denn eine stetige, gute Kommunikation sowie anhaltende Transparenz sind einige der Schlüsselfaktoren für unseren Erfolg.“

(Quelle: [Webseite des Unternehmens](#))

Warnhinweis: Unsere Schwarmfinanzierungsdienstleistungen sind nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt und übertragbare Wertpapiere oder für Schwarmfinanzierungszwecke zugelassene Instrumente, die über unsere Schwarmfinanzierungsplattform erworben wurden, sind nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.



Unternehmensfinanzierung der Cube Real Estate GmbH

30 MONATE	9,5 % p. a.	1,5 Mio. €*	Ab 500 €	10.01.2027
MAXIMALE LAUFZEIT	VERZINSUNG	INVESTITIONS- VOLUMEN	ANLAGESUMME	VORAUSSICHTL. RÜCKZAHLUNG

*zzgl. einer Overfundingkapazität von weiteren € 1,5 Mio.

Wir freuen uns, Ihnen eine neue Anlagemöglichkeit anbieten zu können. Im Rahmen der Anlage „Unternehmensfinanzierung der Cube Real Estate GmbH“ wird in den laufenden Geschäftsbetrieb des Unternehmens sowie dessen Weiterentwicklung investiert.

Der Kredit wird mit 9,5 % p. a. endfällig verzinst. Die Laufzeit beträgt maximal 30 Monate. Der Entwickler kann den Kredit bereits nach 12 Monaten zurückzahlen, wenn entsprechende Projekterfolge plangemäß zu Liquiditätszuflüssen führen.

- **Finanzierungsumfang:** Die Mittel aus dem über Schwarmfinanzierungsdienstleister vermittelten Kredits sollen in den laufenden Geschäftsbetrieb investiert werden und dazu dienen, die Standorte des Unternehmens auszubauen und die Geschäftsfelder zu erweitern.
- **Kreditnehmerin:** Die Cube Real Estate Gruppe ist ein auf die Assetklassen Wohnen, Gewerbe und Büro spezialisiertes Immobilienunternehmen. Über zinsbaustein.de wurden bislang 18 Transaktionen des Projektentwicklers vermittelt. Davon wurden bereits acht erfolgreich zurückgezahlt.
- **Kreditform & Besicherung:** Die Finanzierung erfolgt über die Aufnahme von durch die Zinsbaustein GmbH vermittelten Kredite i.S.d. Art. 2 Abs. 1 lit. b) ECSP-VO und wird durch ein abstraktes notarielles Schuldanerkenntnis der Cube Real Estate GmbH in finaler Darlehenshöhe zzgl. Zinsen und Gebühren besichert.
- **Rückzahlungsszenario:** Der Kredit soll aus geplanten Projektsteuerungs-Fees, Gewinnen aus den Projektgesellschaften sowie freien Mitteln oder der Ablösung durch eine andere Fremdkapitalzuführung erfolgen.

Das Unternehmen





Cube Real Estate GmbH

Die 2013 gegründete Cube Real Estate Gruppe ist ein mittelständisches Immobilienunternehmen mit Sitz in Leverkusen sowie Standorten in Frankfurt am Main und Hamburg. Es ist auf die Assetklassen „möbliertes Wohnen“, Gewerbe und Büro spezialisiert und vorwiegend in Nordrhein-Westfalen und Hessen aktiv. Der Fokus der Gruppe liegt auf der Entwicklung, dem Bau, der Planung, dem Betrieb und Vertrieb sowie dem Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Revitalisierungsprojekten und der Erbringung von immobiliennahen Dienstleistungen.

Über zinsbaustein.de wurden bisher 18 Transaktionen des Projektentwicklers vermittelt. Davon wurden bereits acht erfolgreich zurückgezahlt.

Die Cube-Gruppe projiziert in ihrer Projektpipeline derzeit ein geplantes Verkaufsvolumen von 2,6 Mrd. €. Es befinden sich aktuell 17 Projekte in der Planungs- und Entwicklungsphase, die zukünftig bei entsprechender Realisierung zur kontinuierlichen Entwicklung der Firmengruppe beitragen.

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

- 1. 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.
- 2. 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.

3. **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.
4. **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.

Das Management

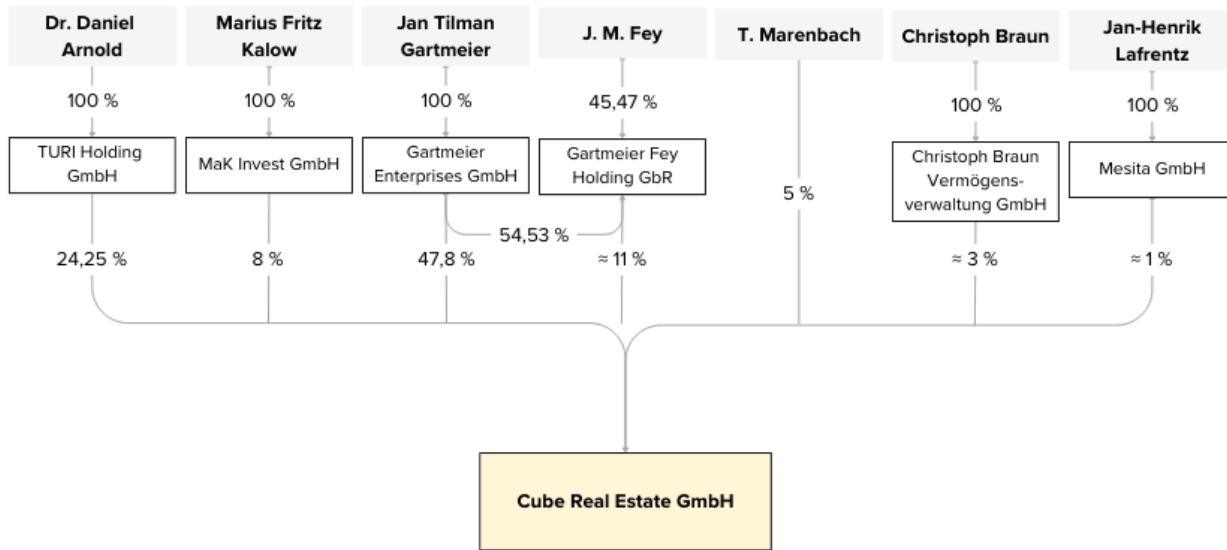


Bernd Hütter ist Geschäftsführer der Kreditnehmerin, der Cube Asset X GmbH sowie der Muttergesellschaft, der Cube Real Estate GmbH (seit April 2020). Er verantwortet den Unternehmensbereich Finanzen und Controlling. Zuletzt war Bernd Hütter Geschäftsführer bei dem mittelständischen Bauträger Dornieden Generalbau GmbH. In seiner 30-jährigen Bankkarriere war er zuvor bereits über 20 Jahre in der gewerblichen Immobilienfinanzierung tätig.



Tilman Gartmeier, Gründungsgesellschafter und Geschäftsführer der Cube Real Estate GmbH, verantwortet die Bereiche der Projektentwicklung, Technik, den An- und Verkauf, Business Development, Marketing & PR sowie Strategie. 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 Cube Real Estate GmbH. Er erhielt 2019 den Young Leadership Award des renommierten Urban Land Institut (ULI).

Die Unternehmensstruktur



Laufende Projekte der Cube-Gruppe

(* durch zinsbaustein.de mitfinanziert)

Projekt	Art der baulichen Maßnahme	Fertigstellung	GIK	Geplanter Verkaufspreis	Stand
LIF - Leben in Frankenberg Aachen	Neubau Studentisches Wohnen mit 64 Apartments, einer Tiefgarage und einer Gewerbeeinheit.	Q1 2026	21,2 Mio. €	23,4 Mio. €	Baugenehmigung erteilt; Vermietung der Gewerbeeinheiten in Vorbereitung; Bauantrag eingereicht
Cube Curve 468 Köln	Neubau von Studentischem Wohnen und Seniorenwohnen mit 163 Apartments, Gewerbeflächen und einer Kindertagesstätte	Q2 2024	48,2 Mio. €	50,9 Mio. €	Verkauf erfolgt

Bonner Flagge Bonn	Neubau von 195 Apartments sowie die Kernsanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes als Büro	Q4 2026	106,3 Mio. €	129,3 Mio. €	Vermietungsstart erfolgt, Abstimmung zur Baugenehmigung
ZOLL 5 Köln	Neubau mit 171 Apartments und Tiefgarage	Q4 2026	25,5 Mio. €	27,8 Mio. €	Bauantrag eingereicht
HB ONE - Heimat Bremen am Gleis 1 Bremen	Neubau kleinteiliger Apartments (ca. 395 Einheiten) mit anteiliger Bürofläche	Q1 2027	100,8 Mio. €	127 Mio. €	Leistungsphase 2 abgeschlossen
Bilderveedel Köln	Durchführung einer Bebauungsplanentwicklung mit dem Ziel ein gemischt genutztes Quartier zu errichten.	Q2 2031	212,5 Mio. €	278,8 Mio. €	Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanentwicklung verfasst
Bilkwinkel Düsseldorf	Hochhausneubau mit Mischnutzung aus Wohnformen und Gewerbe	2029/ 2030	48,6 Mio. €	62,8 Mio. €	Bestandsfinanzierung / Entwicklung
Gemeinschaftswerk Flingern, FMZ Düsseldorf	Änderung des Bebauungsplans für ein gemischt genutztes Quartier	Q3 2024	328,1 Mio. €	383 Mio. €	Bestandsverwaltung und Entwicklung des Bebauungsplans
NIDDA.VIERZIG 2 * Frankfurt/Main	Umnutzung und Revitalisierung zum gemischt genutzten Wohngebäude mit Townhouses, Apartments und Maisonettewohnung	Q3 2024	38,8 Mio. €	47,4 Mio. €	Baugenehmigung erteilt, Start des Umbaus erfolgt
Bahnhofsquartier Leverkusen	Gemischt genutztes Quartier	Q4 2028	167,4 Mio. €	200,1 Mio. €	Gespräche mit Hotelinteressenten, Letter of Intent eines

					Discounters
Cube Central 378 * Düsseldorf	Apartments, gefördertes Wohnen, Seniorenwohnungen, Büro, Einzelhandel	Q3 2025	82,4 Mio. €	96,5 Mio. €	Start der Vermarktungsak- tivistäten für den Büroteil erfolgt
Brauwerk Köln	Gemischt genutztes Quartier	Q4 2030	383 Mio. €	451,5 Mio. €	Kaufpreiszahlung am 31.12.2024 fällig; positiver Bauvorbescheid erwartet
Auerpark Bonn Bonn	Gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Büro	Q2 2029	178,6 Mio. €	211,0 Mio. €	Positiver Bauvorbescheid; Bauantragsverfahr- -en eingeleitet
QINO- Quartier in der Neckarstadt Ost Mannheim	Gemischt genutztes Quartier	Q4 2025	104 Mio. €	128 Mio. €	Teilungserklärung eingereicht; Bauantrag eingereicht
Königsreihe	Mischnutzung: Apartment und gewerbliche Nutzung	Q3 2028	46,4 Mio. €	61,1 Mio. €	Grundstücksan- kauf erfolgt; Entwicklung
LEV-Cube Factory 577 (BT 3) Leverkusen	Neubau Büroimmobilie	Q4 2026	36,9 Mio. €	45,2 Mio. €	BEG-Förderung zugesagt; Bauantrag wird in Q3 2024 eingereicht
LEV-Cube Factory 577 (BT 1) Leverkusen	Neubau Büroimmobilie	Q1 2024	33,94 Mio. €	35,6 Mio. €	Bestandsfinanzie- rung bis Ende 2024

Kennzahlen der Cube Real Estate GmbH (Einzelabschluss)

Jahresabschluss	2023	2022	2021
Bilanzsumme	21,48 Mio. €	20,31 Mio. €	19,92 Mio. €
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	5,07 Mio. €	6,04 Mio. €	5,66 Mio. €
Verschuldungsquote	297 %	222 %	226 %
Rentabilität			
Umsatzerlöse	12,22 Mio. €	12,27 Mio. €	8,17 Mio. €
Jahresüberschuss	0,52 Mio. €	1,38 Mio. €	1,75 Mio. €

Unternehmensentwicklung & Mittelverwendung



Der Geschäftszweck der Kreditnehmerin 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 Erbringung von immobiliennahen Dienstleistungen (wie Projektsteuerungs- und Strukturierungsleistungen, Bauhauptleistungen, Asset Management, Facility Management und Property Management Leistungen etc.).“

Die Cube Real Estate GmbH gibt für die Weiterentwicklung des Unternehmens folgenden Ausblick: Bis 2026 ist Cube Real Estate ein internationales Immobilienunternehmen, das mit CO₂-Effizienz, 100 % digitalen Prozessen sowie einer herausragenden Mitarbeiterzufriedenheit Vorbild für die Branche ist. Somit weist die Cube Unternehmensgruppe ein fundiertes Bewusstsein für ESG-Themen auf.

Mit Blick auf die vorgestellte Projektpipeline und den Grad der Wertschöpfungstiefe, die die Cube Real Estate GmbH mit ihren Projekten von der Baulandentwicklung bis zur schlüsselfertigen Übergabe abbildet, kann dieser Ausblick professionell umgesetzt werden.

Die durch zinsbaustein.de vermittelten Finanzierungsmittel sollen für den weiteren Ausbau von Standorten und Geschäftsfeldern eingesetzt werden. Der Geschäftsführung ist es möglich, die mit dieser Transaktion zufließenden Mittel nach eigenem Ermessen zu allokatieren.

ESG-Konzepte

Zur Umsetzung der Nachhaltigkeitskonzepte orientiert sich die Cube Unternehmensgruppe, wie sich stark an den ESG-Kriterien (**Environmental** = ökologisch, **Social** = sozial, **Governance** = unternehmerisch).

Die Kriterien im Bereich „**Umwelt**“ umfassen vor allem Klimaschutzstrategien, Ressourceneinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien. Darüber hinaus liegt ein Fokus auf der Reduzierung des Medienverbrauchs (Wasser, Strom, etc.) zu minimieren und den ökologischen Fußabdruck zu verringern. Einige Maßnahmen dafür sind u. a. das Aufforstungsprojekt „CUBE WOOD“ und die Förderung von E-Mobilität.

Die Kriterien im Bereich „**Soziales**“ sollen den Mehrwert des Unternehmens für die Gesellschaft steigern. Gerechte Arbeitsbedingungen, soziales Engagement und verantwortungsvolle Bedingungen und Produkte entlang der gesamten Wertschöpfungskette sind hierbei von Relevanz. So stellt die Cube-Unternehmensgruppe beispielsweise Wohnungen in Köln für Geflüchtete in Kooperation mit dem 1. FC Köln bereit, hält eigene Bienenvölker und stärkt die Diversität im Unternehmen.

Die Cube-Unternehmensgruppe fördert Prozesse und Werte, die insbesondere auf die Aspekte von Vielfalt und Gleichberechtigung einzahlen. Dafür bietet das **Unternehmen** u. a. Weiterbildungsmöglichkeiten für Mitarbeiter*innen und Mentor*innenprogramme an.

Ausblick auf die geplante Geschäftsentwicklung der Cube Real Estate GmbH 2024 bis 2026

	2024	2025	2026
Fee Gesamt	11.658.000 €	18.014.000 €	24.463.000 €
Projektgewinne	6.807.000 €	6.438.000 €	17.408.000 €
Herkunft der Projektgewinne	CF 577 BT1 NIDDA.VIERZIG2 Cube Curve	LiF Cube Central	Cube Campus QiNO
Sonstige Erlöse	174.000 €	578.000 €	722.000 €
Summe Einnahmen	18.639.000 €	25.030.000 €	42.595.000 €
Summe operative Kosten	- 14.043.000 €	- 15.245.000 €	- 19.631.000 €
Operatives Ergebnis	4.597.000 €	9.785.000 €	22.964.000 €
Theoretisch berechnetes EBIT*	5.672.000 €	10.873.000 €	28.636.000 €

* EBIT = „Earnings before interests and taxes“ (deutsch: Ergebnis vor Zinsen und Steuern)

Der Gesamteindruck der Cube-Gruppe, die in den zurückliegenden Jahren einen enormen Wachstumskurs verfolgt hat, festigt das Bild eines Projektentwicklers, dessen Qualität und Leistungsfähigkeit es ermöglichen, die Unwägbarkeiten der Zeitenwende auszubalancieren. Sollten die Geschäftserwartungen der Geschäftsführung für 2024 eintreffen, bildet dies die Basis für die konsequente Fortsetzung des Wachstumskurses in den Folgejahren. Die Grundstücksreserven stehen hierfür bereits bereit. In diesem Kontext ist ebenfalls die Rückzahlung der über zinsbaustein.de vermittelten Fremdmittel einzuordnen.

Markt- und Standortanalyse

Gemäß einer aktuellen Studie hat sich der Abwärtstrend bei den Wohn-Immobilienpreisen in Deutschland in den vergangenen Monaten nicht fortgesetzt. Laut Studie hat der Markt eine „Phase der Bodenbildung“ erreicht¹. Die Periode starker Preisreduktionen sei in der zweiten Jahreshälfte 2023 zu Ende gegangen und es scheint, als hätte sich eine Kehrtwende vollzogen. Dennoch gab es im Vergleich zum Preisniveau im 1. Quartal 2023 immer noch Rückgänge von jeweils mehr als 8 % sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Insbesondere Wohnungen und Häuser mit schlechter Energiebilanz sind laut der Studie günstiger geworden².

Der gewerbliche Immobilienmarkt zeigt nach einem deutlichen Rückgang der vergangenen Quartale auch im ersten Quartal 2024 noch keine spürbaren Erholungstendenzen. Gemäß dem JLL Bericht „Investmentmarktüberblick“ schlägt sich ein grundsätzlicher Optimismus von Marktteilnehmern noch nicht in den Transaktionszahlen nieder. „Der deutsche Investmentmarkt für Immobilien ist verhalten ins Jahr 2024 gestartet und verbucht nach dem ersten Quartal ein Transaktionsvolumen von 6,3 Mrd. €. Das ist weiterhin sehr schwach und liegt 19 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Für die weiteren drei Quartale erwartet JLL allerdings eine deutlich höhere Abschlussrate und prognostiziert ein Transaktionsvolumen am Jahresende von etwa 40 Mrd. €. Nach wie vor fehlt es insbesondere an den sehr großen Büro- und Portfoliotransaktionen im Core-Bereich. Während bei den Einzeltransaktionen das Minus gegenüber dem Vorjahr nur bei sechs Prozent liegt, ist dies bei Portfolios mit 50 % ungleich größer. Letztere werden wohl bis auf Weiteres die Ausnahme bleiben. Dieses Bild bestätigt sich auch beim Blick auf die Anzahl der Deals, denn diese blieben bei Einzeltransaktionen stabil gegenüber dem ersten Quartal 2023.“³

Den Experten von JLL folgend sind Logistik und Living die Segmente, in denen sich eine Erholung der Märkte am ehesten widerspiegeln. Mit den Projekten „NIDDA.VIERZIG2“ und „Cube Central 378“, die entsprechende Wohnanteile beinhalten, ist die Cube Real Estate GmbH hier gut positioniert.

Für die Cube Unternehmensgruppe bedeutet dies mit Blick auf den Investmentmarkt, dass u. a. der Abverkauf des fertiggestellten und voll vermieteten Bauteils 1 am Standort Leverkusen weiter verschoben wird, um in einer sich abzeichnenden Markterholung über den Sommer 2024 eine Kaufpreisoptimierung zum Jahresende zu erzielen. Die Grundstückspipeline der Gruppe wird konsequent durch Baurechtschaffung und Vorbereitung neuer Hochbaumaßnahmen weiterentwickelt. Die Gruppe sichtet zudem neue Reservegrundstücke für künftige Projekte.

Quellen

1. [zeit.de. Immobilienpreise steigen IW-Studie zufolge wieder.](#)
2. [zeit.de. Immobilienpreise steigen IW-Studie zufolge wieder.](#)
3. [jll.de. Investmentmarktüberblick. Q1 2024.](#)

Die hier aufgeführten Risikofelder und Risikomitigierungen sind wesentliche Aspekte zum Zeitpunkt der Erstellung dieser werblichen Informationsbroschüre und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Über die Anlagedauer können zusätzliche Risikofelder und -mitigierungen entstehen oder sich heutige Felder und Mitigierungen auch wesentlich positiv und negativ verändern.

Risikofelder und Risikomitigierung



Risikofelder

- Es besteht ein potentielles Insolvenzrisiko des Projektentwicklers sowie der Projektgesellschaften des Projektentwicklers.
- Der Projektentwickler unterliegt keinerlei Beschränkungen bei der Mittelverwendung. Es ist nicht sichergestellt, dass die Kreditmittel in Immobilienprojekte investiert werden.
- Die Aufnahme vorrangiger Fremdmittel ist auf maximal 10 Mio. € beschränkt. Die Vollvalutierung dieser Fremdmittel und eine zusätzliche Aufnahme von Drittmitteln können das Risiko der Anleger*innen auch während der Laufzeit des über Schwarmfinanzierungsdienstleister vermittelten Kredits massiv erhöhen.
- Ungesicherter Exit: Die Rückführung soll aus geplanten Projektsteuerungs-Fees, Gewinnen der Projektgesellschaften, freien Mitteln oder einer Ablösung durch einen anderen Kredit erfolgen. Es ist nicht sichergestellt, dass zum Laufzeitenende des über Schwarmfinanzierungsdienstleister vermittelten Kredits ausreichende Mittel für die Rückzahlung inkl. Zinsen vorhanden sind, wenn getroffene Annahmen nicht eintreffen.
- Es handelt sich um teilweise risikobehaftete Assetklassen (Hotel und Büro). Die fertiggestellten Flächen können ggf. nicht oder nicht vollständig vermietet werden und finden ggf. zu den geplanten Verkaufspreise keine Käufer*innen.
- Das Laufzeitenende von Bankdarlehen sowie mehrerer Darlehen aus dem Gesellschafterkreis liegen vor der Rückzahlung des über Schwarmfinanzierungsdienstleister vermittelten Kredits.
- Es besteht die Möglichkeit der Verschlechterung der Immobilienmärkte, in denen die Kreditnehmerin tätig ist.
- Es gibt ein Risiko, dass keine weiteren geeigneten Projekte gefunden werden können, bzw. die im Eigentum stehenden, geplanten Projekte nicht erfolgreich umgesetzt werden können.
- Maßgebliche Mitarbeiter, die den Projekterfolg der Unternehmensgruppe sichern, könnten das Unternehmen verlassen.
- Für Anleger*innen, die auch in weitere Vermögensanlagen der Cube Real Estate Gruppe investiert haben, besteht potentiell ein Klumpenrisiko.
- Die Kreditnehmerin sowie ihre Dienstleister können aufgrund weltwirtschaftlicher oder pandemischer Ereignisse (bspw. COVID-19) und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Kreditnehmerin und ihrer Dienstleister, Genehmigungsprozesse, Vergaben, Bautätigkeit, den Vermietungs- und Verkaufsprozess sowie Übergaben oder Abnahmen haben. Hiervon 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.

- Politische Krisen und soziale Unruhen auf nationaler und internationaler Ebene, wie z. B. der Ukrainekrieg und die daraus resultierenden Entwicklungen, können sowohl wirtschaftlich als auch organisatorisch (bspw. Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs durch Einschränkung der Freizügigkeit von Arbeitnehmer*innen) auf die Kreditnehmerin Auswirkungen haben. Es können Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen.

Risikomitigierung

- Der Projektentwickler hat bereits zahlreiche Projekte realisiert und erfolgreich veräußert.
- Es wurden bereits 18 Vermögensanlagen (inkl. Tranchen) mit dem Projektentwickler unter Vermittlung von zinsbaustein.de erfolgreich finanziert. Acht davon wurden bereits zurückgezahlt.
- Bei der Kreditnehmerin handelt es sich um einen inzwischen erfahrenen Projektentwickler. Im Bau befindliche Projekte sind zum Teil bereits veräußert (Forward Deals) und der Entwickler verfügt über eine umfangreiche Projektpipeline mit einem geplanten Verkaufsvolumen von rund 2,6 Mrd. €.
- Die Unternehmensgruppe verfügt über ein solides Netzwerk an Projekt- und Finanzierungspartnern, die langfristig und nachhaltig mit der Unternehmensgruppe zusammenarbeiten.
- Die Gesellschafter und die Geschäftsführung verpflichten sich, dafür Sorge zu tragen, dass eine Eigenkapitalquote von 20 % der Bilanzsumme während der Kreditlaufzeit nicht unterschritten wird und Anteile am Unternehmen nicht veräußert werden (change of control).

Anlagerisikofelder

- Im Falle einer Insolvenz der Cube Real Estate GmbH wird aus der Insolvenzmasse zuerst der Fremdkapitalgeber (Bank) bedient.
- Im Fall der Insolvenz der Kreditnehmerin kann nicht sichergestellt werden, dass die Aktiva in ausreichender Höhe und unverzüglich liquidiert werden können.

Anlagerisikomitigierung

- Es wurden 18 Monate Sicherheitspuffer in der Kreditlaufzeit einkalkuliert.
- Feste Verzinsung, welche nicht an den Erfolg eines einzelnen Immobilienprojekts gekoppelt ist.
- Besicherung durch ein abstraktes, notarielles Schuldanerkenntnis der Kreditnehmerin.

Der Kredit wird mit 9,5 % pro Jahr verzinst. Die Laufzeit beträgt rund 30 Monate. Der Projektentwickler kann den Kredit bereits nach 12 Monaten zurückzahlen.

Kreditstruktur und Vergabe

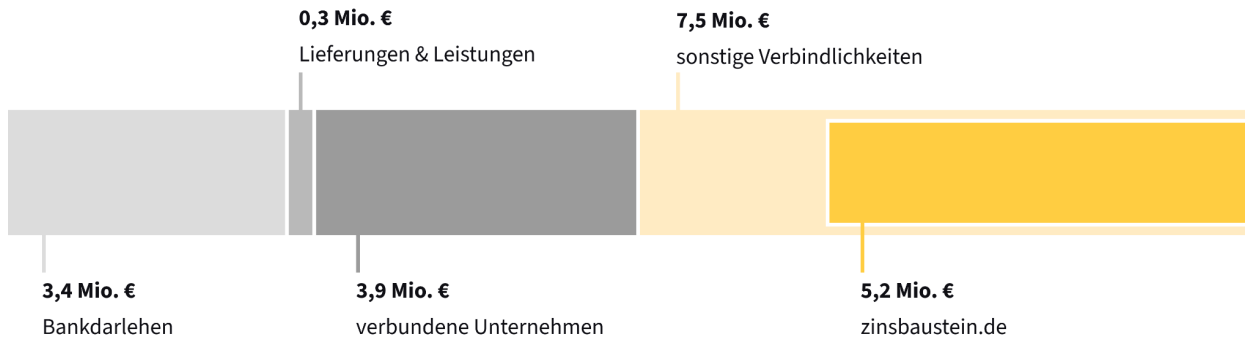
- Kreditnehmerin ist die Cube Real Estate GmbH (Projektentwickler), die bereits seit 2013 Projekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe entwickelt.
- Der über Schwarmfinanzierungsdienstleister vermittelte Kredit dient der Unternehmensentwicklung in verschiedenen Bereichen (Entwicklung bestehender und neuer Standortgesellschaften, Entwicklung neuer Geschäftsfelder).
- Die Finanzierung wird als Kredit im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der ECSP-VO strukturiert.
- Die Zahlungsflüsse werden über den BaFin-lizenzierten Zahlungsdienstleister und Treuhänder secupay AG abgewickelt.

Verbindlichkeiten der Cube Real Estate GmbH (31.12.2023)

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 hat die Cube Real Estate GmbH folgende Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3,4 Mio. €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,3 Mio. €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3,9 Mio. €
Sonstige Verbindlichkeiten	7,5 Mio. €
darunter die zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung	5,2 Mio. €

Gesamt	15,1 Mio. €
---------------	--------------------



Auszahlungsvoraussetzungen

Stand: 11. Juni 2024

- Kundenidentifikation im Sinne des Geldwäschegesetzes.
- Vorlage eines aktuellen (nicht älter als sechs Monate) chronologischen Handelsregisterauszugs des Projektträgers. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage einer Kopie des Gesellschaftsvertrages einschließlich der Gesellschafterlisten des Projektträgers, sowie von Komplementären bzw. den Gesellschaftern, soweit vorhanden. **(Bereits erfüllt)**
- Persönliche Identifikation der als Geschäftsführer handelnden natürlichen Personen durch Vorlage gültiger Personalausweisdokumente. **(Bereits erfüllt)**
- Identifikation des ultimativ wirtschaftlich Berechtigten durch Vorlage gültiger Personalausweisdokumente. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage des Transparenzregisterauszugs des Projektträgers.
- Vorlage der letzten drei Jahresabschlüsse sowie einer aktuellen betriebswirtschaftlichen Auswertung (BWA) und Summen- und Saldenliste (SuSa) des Projektträgers **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage einer Bestätigung des Projektträgers, dass dem Schwarmfinanzierungsdienstleister sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Projektträgers notwendig sind.
- Vorlage einer Bestätigung des Projektträgers, dass sich die wirtschaftliche Situation des Projektträgers seit der durch die Zinsbaustein GmbH durchgeführten Prüfung bis zum 10.06.2024 nicht verschlechtert hat.
- Vorlage eines notariellen, abstrakten Schuldanerkenntnisses des Projektträgers in finaler Kredithöhe zzgl. 9,50 % Zinsen p. a. und Gebühren.
- Vorlage einer Erklärung der Gesellschafter und der Geschäftsführung des Projektträgers, bis zur Erfüllung der Kreditforderung sicherzustellen, dass eine Eigenkapitalquote in Höhe von

20 % der Bilanzsumme nicht unterschritten wird. Neben den bilanziellen Eigenkapitalpositionen werden auch etwaige künftige eingebrachte Gesellschaftermittel, die mit einem Rangrücktritt versehen sind, in die Berechnung miteinbezogen. Die Gesellschafter und Geschäftsführer des Projektträgers verpflichten sich ebenso, bis zur Erfüllung der Kreditforderung keine Anteile am Stammkapital des Projektträgers zu veräußern (change of control).

- Vollständige Befriedigung sämtlicher Zins- und Rückzahlungsansprüche der jeweiligen (Teil-)Forderungsinhaber im Zusammenhang mit dem Teilforderungsverkauf der Finanzierungen der Raisin Bank AG mit Auszahlungsdatum vom 02.06.2021 und 01.07.2021.

Verpflichtungen/Zusicherungen des Projektträgers

1. Einreichung eines vierteljährlichen, vordefinierten Unternehmensreportings.
2. Der Projektträger wird neben den vorrangigen Finanzierungen von bis zu maximal 10.000.000 € keine weiteren Kreditverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu dem vorliegenden Kredit oder dienen zur Rückführung des Kredits.
3. Der Projektentwickler wird den Schwarmfinanzierungsdienstleister unaufgefordert und unverzüglich unterrichten, bei a) einer Änderung der Gesellschafterverhältnisse, b) einer Änderung der Geschäftsführung oder c) einer Rechtsformänderung.
4. Der Projektträger verpflichtet sich, die Sicherheitentreuhänderin unverzüglich zu informieren, wenn eine wesentliche Verschlechterung der Vermögensverhältnisse und/oder Liquiditätslage eintritt oder einzutreten droht.
5. Der Projektträger übernimmt die unbedingte Verpflichtung während des festgelegten Zeitraums das Darlehen inklusive Zinsen und Gebühren zurückzuführen und sämtliche im Zusammenhang mit dem Kredit bestehenden Gebühren und weiteren Zahlungspflichten fristgerecht zu leisten, auch wenn die Gesamtunternehmung keine positive wirtschaftliche Entwicklung aufweist.
6. Die Gesellschafter und Geschäftsführer des Projektträgers verpflichten sich, bis zur Erfüllung der Kreditforderung sicherzustellen, dass eine Eigenkapitalquote in Höhe von 20 % der Bilanzsumme nicht unterschritten wird. Neben den bilanziellen Eigenkapitalpositionen werden auch etwaige künftig eingebrachte Gesellschaftermittel, die mit einem Rangrücktritt

versehen sind, in die Berechnung mit einbezogen. Die Gesellschafter und Geschäftsführer des Projektträgers verpflichten sich, bis zur Erfüllung der Kreditforderung keine Anteile am Stammkapital des Projektträgers zu veräußern (change of control).

7. Der Projektträger wird zur Refinanzierung der bestehenden Unternehmensfinanzierung zum 30.06.2024 Drittmittel aufnehmen, deren finale Ausgestaltung noch nicht festgelegt ist. Der Projektträger sichert zu, dass die Gesamtfinanzierung des Projektträgers während der Laufzeit des über Schwarmfinanzierungsdienstleister neu vermittelten Darlehen gesichert ist.

Qualitätskriterien

Unser Qualitätsversprechen lautet: Jedes Angebot durchläuft auf Basis der bereitgestellten Informationen einen intensiven Auswahlprozess, bei dem es von mehreren erfahrenen Immobilienexpert*innen durchleuchtet wird. Nur wenn es erstklassige Erfolgchancen besitzt, stellen wir es unseren Kund*innen und Interessent*innen als Investitionsmöglichkeit zur Verfügung.

Der Selektionsprozess bei zinsbaustein.de

1

Vorauswahl

Selektion geeigneter Angebote durch Analyse von Projektkomponenten und Kalkulationen

2

Due Diligence

Gründliche Betrachtung aller vom Kunden bereitgestellten Informationen

3

Auswahlentscheidung: Investment-Komitee

Diskussion aller wichtigen Daten durch unser Expertenkomitee und finale Auswahlentscheidung durch die Geschäftsführung

Die Person hinter dem Prozess:

Vorauswahl & Due Diligence



Markus Kreuter

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

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.



Nils Hübner

CEO der
Dr. Peters Group



Dr. Tilman Engel

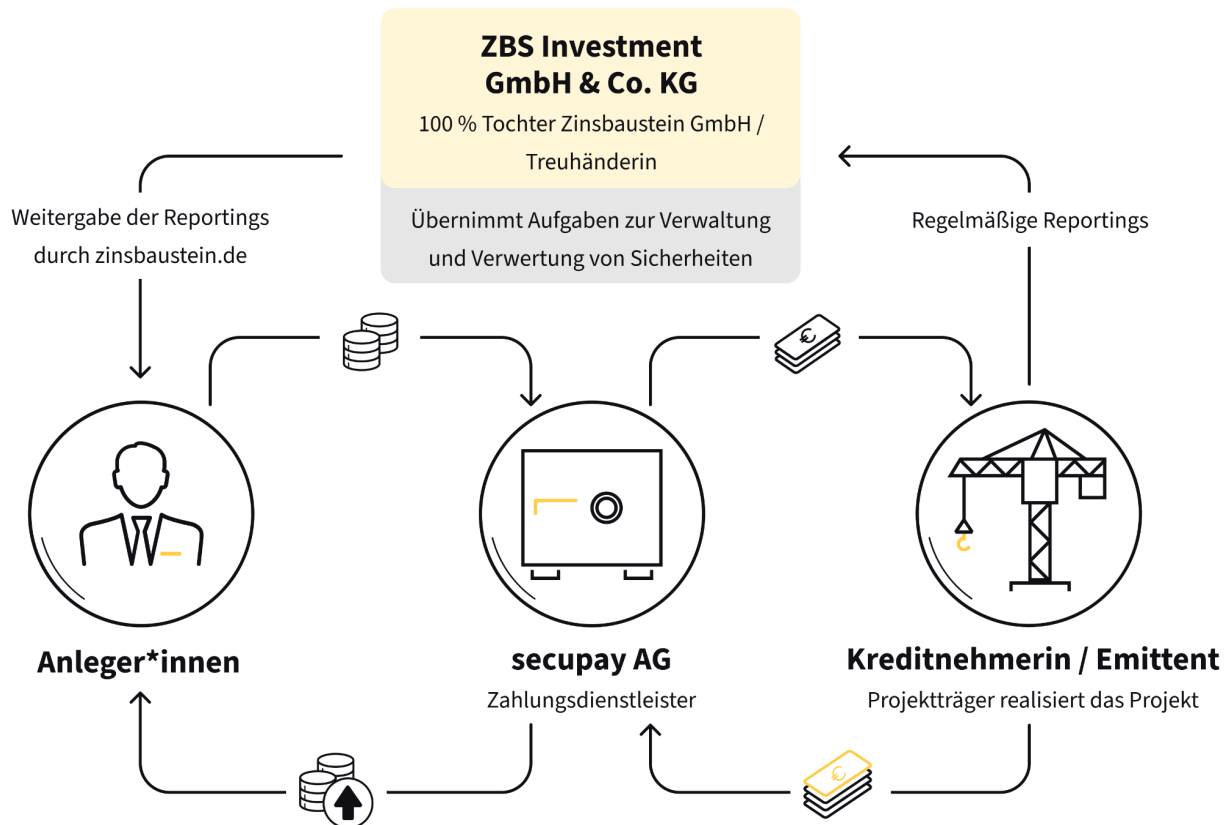
Geschäftsführer der
Sontowski & Partner
GmbH



Eric Romba

Anwalt und ehemaliger
Vorsitzender Bundesverband
Sachwerte und
Investmentvermögen e.V.

Investieren mit zinsbaustein.de



Wie Ihr Investment eingesetzt wird

Bei diesem Angebot gewähren Anleger*innen einen Kredit im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der ECSP-VO zur Finanzierung eines Holding-Unternehmens. Zinsbaustein.de agiert dabei als Schwarmfinanzierungsdienstleister und vermittelt den Kredit zwischen Ihnen als Kreditgeber*in und dem Projektentwickler als Kreditnehmerin.

Durch diese Struktur ist es möglich, ein Investment mit belastbaren Sicherheiten auszustatten. Weitere Angaben zu den entsprechenden Risikofeldern und Risikomitigierungen finden Sie im Abschnitt „Anlagerisikofelder und Anlagerisikomitigierung“.

Ihre Vorteile auf einen Blick



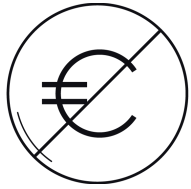
Attraktive Rendite

9,50 % p. a. fixe Zinsen (endfällig)



Kurze Laufzeit

12 bis 30 Monate Projektlaufzeit



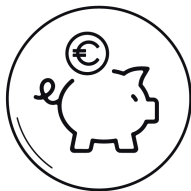
Keine Kosten

Keine versteckten Kosten oder Aufschläge



Einfache Diversifizierung

Verteilen Sie Ihr Kapital auf mehrere Projekte



Niedrige Mindestsumme

Beteiligen Sie sich ab nur 500 €

Wir helfen Ihnen gern weiter

Rufen Sie uns einfach unter +49 30 3465570-30 an

oder senden Sie uns eine E-Mail an: service@zinsbaustein.de



Marvin Erdmann

Leiter Kundenmanagement
zinsbaustein.de



Zinsbaustein GmbH

Linienstr. 144
10115 Berlin

Telefon: **030 / 346 557 030**

E-Mail: service@zinsbaustein.de
www.zinsbaustein.de

Stand: 11. Juni 2024

Weitere rechtliche Hinweise

**Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:**

Cube Real Estate GmbH

Werkstättenstraße 39b

51379 Leverkusen

Tilman Gartmeier, Bernd Hütter

Finanzanlagenvermittler:

Zinsbaustein GmbH

Linienstraße 144

10115 Berlin

Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information. zinsbaustein.de ist Finanzanlagenvermittler und führt keine individuelle Beratung durch. Dieses Angebot richtet sich an Selbst-Entscheider*innen. Die Informationen in dieser Broschüre stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Es wurde versucht, die Informationen in dieser Broschüre mit der bestmöglichen Sorgfalt zusammenzustellen. Dennoch können Fehler und Abweichungen, insbesondere durch die Einbeziehung von Daten und Informationen Dritter, nicht ausgeschlossen werden, insofern kann für eventuelle Fehler und/oder Unvollständigkeiten der hier zusammengestellten Informationen keine Haftung übernommen werden.

Diese Informationsbroschüre ist eine Marketingmitteilung nach Art. 27 der Verordnung (EU) 2020/1503. Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information und stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen entsprechen den im Anlagebasisinformationsblatt veröffentlichten Informationen oder, wenn noch kein Anlagebasisinformationsblatt existiert, den für dieses zwingend vorgeschriebenen Informationen. Es können sich in der Zwischenzeit Entwicklungen ergeben haben, die in der Informationsbroschüre nicht abgebildet sind.