



REFUTURE X INVEST GMBH

**BERLIN**

**SCHÖNHAUSER**

**RETURN+**

EXPOSÉ STAND JANUAR 2023

# VORWORT

## BERLIN - SCHÖNHAUSER ALLEE 130



**D**ie Immobilie des hier angebotenen elektronischen Wertpapiers befindet sich im Norden der Bundeshauptstadt. Als europäisches Pendant zu New York - der Stadt die niemals schläft - gibt es kaum einen Ort der pulsierender, schnelllebiger und wandelbarer ist als Berlin. Die Stadt ist im ständigen Wachstum und bietet FinTechs und Start-Ups die idealen Voraussetzungen für Ansiedlung und Wachstum. Hier schlossen sich erfahrene Führungskräfte aus der Immobilien- und Finanzbranche zusammen und gründeten die REFUTURE. Entstanden ist eine Plattform auf der jeder schon mit kleinen Beträgen an Immobilien und deren in der Vergangenheit gestiegenen Mieteinnahmen und Verkaufspreisen teilhaben kann.

Die Immobilie der Emittentin - Lehmann & Lehmann GbR - liegt in Berlin, genauer im Prenzlauer Berg. Im sogenannten „Prenzlberg“ trifft eine bunte Kulturszene auf gutbürgerliches Wohnen. Der Stadtteil wurde im Zuge des Zweiten Weltkriegs verhältnismäßig wenig zerstört und folglich konnte ein Großteil der dortigen Altbauten erhalten werden. Heutzutage stellt der Bezirk das größte zusammenhängende Gründerzeit-Altbaugelände Deutschlands dar. Mit seinen durchsanierten Häuserblöcken und den malerischen Plätzen und Grünflächen lädt er zum Flanieren und Verweilen ein. Die unzähligen, kleinen und trendigen Boutiquen und Cafés sowie Restaurants, Kneipen, Bars und Clubs ließen den Stadtteil über die letzten Jahrzehnte zum Touristenmagnet werden zu lassen.

Im Jahre 2002 erstand die Lehmann & Lehmann GbR unter der Leitung des erfahrenen Immobilieninvestors Marc Aurel Lehmann das Gründerzeithaus in der Schönhauser Allee. Sie ist die aktuelle Eigentümerin und tritt im Folgenden als Emittentin der hier angebotenen elektronischen Wertpapiere auf. Sie lässt die Anleger über einen festgelegten Zeitraum von fünf Jahren an der erfolgreichen Vermietung der Immobilie partizipieren.

# INVESTMENTÜBERSICHT

## INVESTMENTANGEBOT

Produktbeschreibung	Schönhauser Return+
Erwartete Rendite	3,5 % p.a.*
Laufzeitende	31.12.2027
Mindestanlagesumme	500 Euro
Investmenttyp	Genussschein
Sicherheiten	Emittentin persönlich haftend mit Immobilie und sonstigem Vermögen
Transaktionskosten	Keine
ISIN	DE000A3D13Z8

## OBJEKTDATEN

Emittentin	Lehmann & Lehmann GbR
Baujahr	1900
Sanierung / Ausbau	2004/05; Dachgeschossausbau 2016
Nutzungsart	Wohn- und Geschäftshaus (35 / 4 Einheiten)
Vermietungsstand	95 % Wohnen / 100 % Gewerbe
Mietpreise (im Durchschnitt pro m <sup>2</sup> )	8,94 Euro Wohnen / 20,15 Euro Gewerbe
Mieteinnahmen (Netto-Kalt)	ca. 670.000 Euro (Stand Dezember 2022)
Marktwert	22 Mio. Euro (Stand 2022)

## GESETZLICHER RISIKOHINWEIS

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

\*Prognosehinweis: Es handelt sich hierbei um eine Prognose. Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren der künftigen Wertentwicklung.

# DIE IMMOBILIE



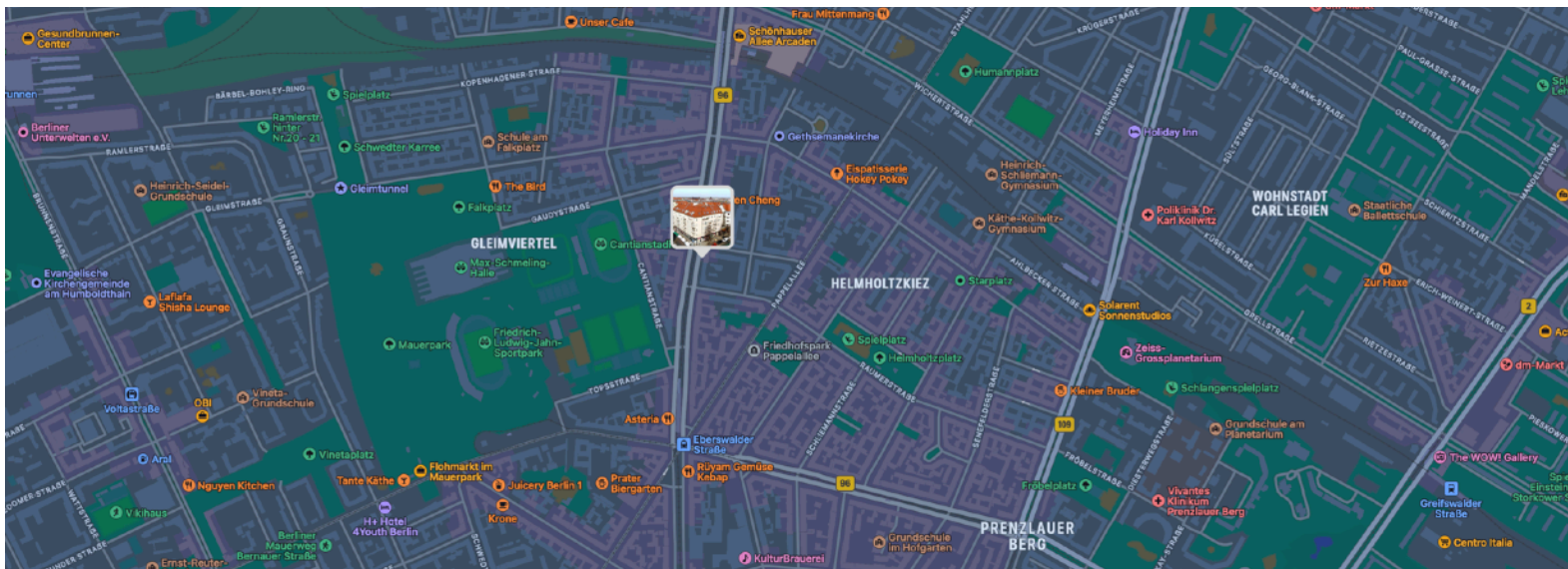
Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer sehr guten Wohnlage im florierenden Stadtteil Prenzlauer Berg, der im Berliner Bezirk Pankow liegt. Die viergliedrige Immobilie besteht aus einem Vorder- und Hinterhaus sowie aus den beiden Seitenflügeln. In der Mitte befindet sich ein ruhiger Innenhof.

In den Jahren 2004/05 wurden umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. 2016 nahm die Eigentümerin schließlich einen hochwertigen Ausbau des Dachgeschosses vor, in dem fünf neue Wohnungen mit Terrassen bzw. Balkonen entstanden. Außerdem wurden zwei Personenaufzüge installiert.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung und über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vor. Die Heizanlage wurde im Jahr 2022 erneuert. Der allgemeine Hausstrom und ein Teil des Mieterstroms werden vom BHKW generiert.

In dem beliebten Wohn- und Geschäftshaus wohnen mehrere Generationen, die insbesondere die zentrale Lage im Herzen vom Prenzlauer Berg und die gute Nahversorgung schätzen. Zurzeit steht eine Wohnung zur Neuvermietung frei (Stand 01.01.2023). Die Jahresnettomiete belief sich im Jahr 2022 auf 669.200 Euro.

# DER STANDORT



Das Gründerzeithaus befindet sich in der Schönhauser Allee 130 im Gleimviertel - Stadtteil Prenzlauer Berg. Der Prenzlauer Berg besteht aus gut einem Dutzend Stadtvierteln („Kieze“).

Der „Prenzl'berg“ ist Teil des Berliner Bezirks Pankow und grenzt im Nordosten an den gleichnamigen Stadtteil. Im Westen und Südwesten ist der Prenzlauer Berg vom Bezirk Berlin-Mitte umgeben. Das Gebiet ist zwar nur rund elf Quadratkilometer groß, zählt aber etwa 165.000 Einwohner.

Die Immobilie liegt zwischen den beiden U-Bahn-Stationen Eberswalder Straße und Schönhauser

Allee, wo direkter Anschluss an die Ringbahn (S-Bahn) besteht. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut. Die Schönhauser Allee ist die wichtigste Geschäfts- und Einkaufsstraße im Prenzlauer Berg.

Folglich ist die Nahversorgung rund um die Immobilie ausgezeichnet. Neben dem sich im Erdgeschoss befindlichen REWE-City-Markt sind unzählige Geschäfte, Restaurants, Bars, Ärzte, Therapeuten und Apotheken fußläufig zu erreichen. Zudem befinden sich Kultur- und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Dazu gehören u.a. die Kulturbrauerei, der Franz-Club, das Kesselhaus, der Soda-Club, der Jahn-Sportpark und die Max-Schmeling-Halle.

# DIE EMITTENTIN

Emittentin der Genussscheine ist die Lehmann & Lehmann GbR, die ihren Sitz in Hohen Neuendorf bei Berlin hat. Die Unternehmensgruppe gehört zu 92 Prozent dem erfolgreichen Unternehmer Marc Aurel Lehmann; die übrigen Anteile besitzt sein Sohn. Die Emittentin ist ein langfristig orientierter Immobilienbestandshalter, der primär in deutsche Wohn- und Geschäftsimmobilien investiert. Das Portfolio im Wert von rund 90 Millionen Euro besteht zurzeit aus rund 800 Mieteinheiten in Berlin, Hohen Neuendorf, Oranienburg, Osnabrück, Emsdetten, Soest und Augsburg. Die Immobilien werden von Lehmann selbst verwaltet und erwirtschaften aktuell eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von rund 4,2 Millionen Euro.

Die Zinsen für das Genussrechtskapital erhalten die Anleger aus dem Mietertrag einer denkmalgeschützten Immobilie in Berlin. Dieses Wohn- und Geschäftshaus in der Schönhauser Allee 130 im Stadtteil Prenzlauer Berg ist seit mehr als 20 Jahren im Besitz von Lehmann. Das Gebäude wurde regelmäßig modernisiert und dabei unter anderem mit einer modernen Heizungsanlage und mit einem Blockheizkraftwerk ausgestattet. Es erzeugt neben der Wärme auch den Haus- und teilweise den Mieterstrom. Nähere Angaben zu dieser Immobilie finden Sie im Immobilienportrait auf Seite 3.

Der Kaufmann Marc Aurel Lehmann, Jahrgang 1965, ist bereits seit 1985 in der Immobilienbranche tätig. In den ersten Jahren konzentrierte sich Lehmann auf das Makler- und Hausverwaltungsgeschäft, bei dem er auch mit internationalen Partnern und Kunden zusammenarbeitete. Für die Immobilienkarriere war außerdem die Gründung und Leitung einer Bautischlerei ein wichtiger Meilenstein, da er darüber erweitertes Immobilien-Knowhow erhielt und viele Details über das Bauen hautnah erfuhr.

Im Jahr 1993 investierte Lehmann erstmals selbst in Immobilien, wobei er konsequent eine langfristige Buy-and-hold-Strategie verfolgt. Zusammen mit seinem Vater und mit einem bekannten Berliner Geschäftspartner, Henryk Berler, kaufte er für 10,6 Millionen D-Mark zwei Gewerbeimmobilien. Damit wurde der Grundstein für den Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios gelegt. Zu den herausragenden Objekten zählt unter anderem der Riedinger Gewerbepark in Augsburg. Parallel dazu baut Lehmann seit 1994 einen Eigenbestand auf, für den er als erstes Investment ein Wohn- und Geschäftshaus in Osnabrück erwarb und das heute noch in seinem Bestand ist.

In Emsdetten baut Lehmann derzeit auf einem zentral gelegenen ehemaligen Industriegelände in mehreren Bauabschnitten bis zu 160 frei finanzierte und geförderte Wohnungen. Die ersten 52 Wohnungen wurden im Herbst 2022 fertiggestellt und sind bereits zu 90 Prozent vermietet. Ein weiterer Bebauungsplan mit 66 Wohnungen befindet sich in der Aufstellung und Auslegung.

Fasziniert von der breiten Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft gründete Lehmann zusammen mit Partnern zahlreiche weitere Firmen für die Projektentwicklung, die Immobilienverwaltung, die Hausbetreuung und -versorgung und in anderen Bereichen. Fortschritt und Innovation sind für den Unternehmer Lehmann wichtige Werttreiber. Aus diesem Grund achtet er nicht nur bei seinen Immobilien auf ökologische Aspekte. Lehmann investiert außerdem in zukunftssträchtige Unternehmen, beispielsweise zur Entwicklung und Etablierung von zeitgemäßen Mobilitätskonzepten und Elektro-Tankstellen. Zudem gründete er mit Oliver Nee die Plattform REFUTURE, über die moderne Projekt- und Unternehmensfinanzierungen vermittelt werden.

# DAS INVESTMENT

Interessierten Anlegern wird der Erwerb von Genussscheinen mit einem Nennbetrag von je 500 Euro angeboten. Die Ausgabe erfolgt zum Nennwert. Es fällt kein Ausgabeaufschlag (Agio) an. Die Mindestbeteiligung beträgt ein Genussschein. Die Emittentin verwendet das Anlegerkapital zur Refinanzierung bestehender Immobilienfinanzierungen, zur Finanzierung laufender Projekte und zur Finanzierung weiterer Investitionen.

Emittentin ist die Lehmann & Lehmann GbR mit Sitz in Hohen Neuendorf. Die Genussscheine werden als elektronische Wertpapiere im Sinne des Elektronischen-Wertpapier-Gesetzes begeben und in ein elektronisches Wertpapierregister eingetragen. Ausgegeben werden bis zu 10.000 Stück. Das Emissionsvolumen beträgt daher bis zu 5 Millionen Euro. Die Details dieses Investmentangebot entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Dokumenten.

Die Ausgabe der Genussscheine an die Anleger erfolgt in Form von so genannten „Token“, die jeder Anleger bei sich in einem elektronischen Schließfach („Wallet“) speichert und außerdem im elektronischen Wertpapierregister registriert sind. Die Inhaber der Genussscheine und mithin der Token haben einen Anspruch auf die Zahlung von Zinsen gemäß der Genussscheinbedingungen und auf die Rückzahlung des investierten Betrags zum Ende der Laufzeit.

Die Verzinsung der Papiere ist variabel. Die Investoren erhalten für ihre Token insgesamt 23,4 Prozent der jährlichen Jahresnettomiete. Die Zinsen werden einmal pro Jahr jeweils am 31. Januar nachträglich für das zurückliegende Jahr ausgezahlt. Die Laufzeit endet am 31. Dezember 2027. Die letzte Zinszahlung und die Rückzahlung des Investorenkapitals sind am 31. Januar 2028 fällig.

## So verdienen Sie Geld mit diesem Investment:

Im Jahr 2022 erzielte die Emittentin mit der Immobilie eine Jahresnettomiete in Höhe von 670.000 Euro. Davon werden 23,4 Prozent an die Inhaber der Genussscheine ausgekehrt. Das sind 156.600 Euro. Dieser Betrag entspricht 3,14 Prozent des Emissionsvolumens in Höhe von 5 Millionen Euro und damit der rechnerischen Verzinsung des Anlegerkapitals.

Mit dem elektronischen Wertpapier können Sie von den steigenden Wohnungsmieten in Berlin profitieren. Wenn die tatsächlichen Mieteinnahmen in der Immobilie steigen, erhalten Sie automatisch höhere Zinsen. Das veranschaulicht die nachfolgende Übersicht, welche eine reine Prognosedarstellung ist:

Mientwicklung p.a.	Rendite p.a.
10 %	4,03 %
5 %	3,48 %
-5 %	3,00 %
-10 %	2,88 %

Prognosehinweis: Es handelt sich hierbei um eine Prognose. Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren der künftigen Wertentwicklung.

# WARNHINWEIS

Der Erwerb dieser Genussscheine ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Das Angebot der Genussscheine unterliegt keiner Prospektpflicht. Ein Prospekt wurde auch nicht freiwillig erstellt.

## Hinweis gemäß § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG):

Die REFuture X Invest GmbH ist ein vertraglich gebundener Vermittler im Sinne des § 3 Abs. 2 Wertpapierinstitutsgesetz (WpIG) und wird bei der Vermittlung von Finanzinstrumenten gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 WpIG ausschließlich im Namen, auf Rechnung und unter der Haftung des Finanzdienstleistungsinstituts Effecta GmbH, Florstadt, tätig. Die REFuture X Invest GmbH ist bei der BaFin als gebundener Vermittler gemeldet: BaFin-Register gebundene Vermittler (Registernummer: 80176501).

# DISCLAIMER

Die Informationen in dieser Werbung haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stelle diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Wichtiger Hinweis: Es bestehen personelle und gesellschaftsrechtliche Verflechtungen zwischen der Emittentin und der Vermittlerin der Genussscheine sowie im Einzelfall auf Projektebene zwischen der Emittentin und der Vermittlerin.

Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlegerechte Beratung nicht ersetzen. Diese Werbung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient nicht dazu, als Grundlage für eine individuelle Anlageentscheidung herangezogen zu werden. Diese Werbung ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten. Eine Investitionsentscheidung muss unter Berücksichtigung der Genussschein-Bedingungen und unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Investors individuell getroffen werden.

# IMPRESSUM



REFuture X Invest GmbH

Friedrichstr. 53 | 15537 Erkner (b.Berlin) | Tel. 03362 / 888 76 01 | E-Mail. [more@refuture.se](mailto:more@refuture.se)