

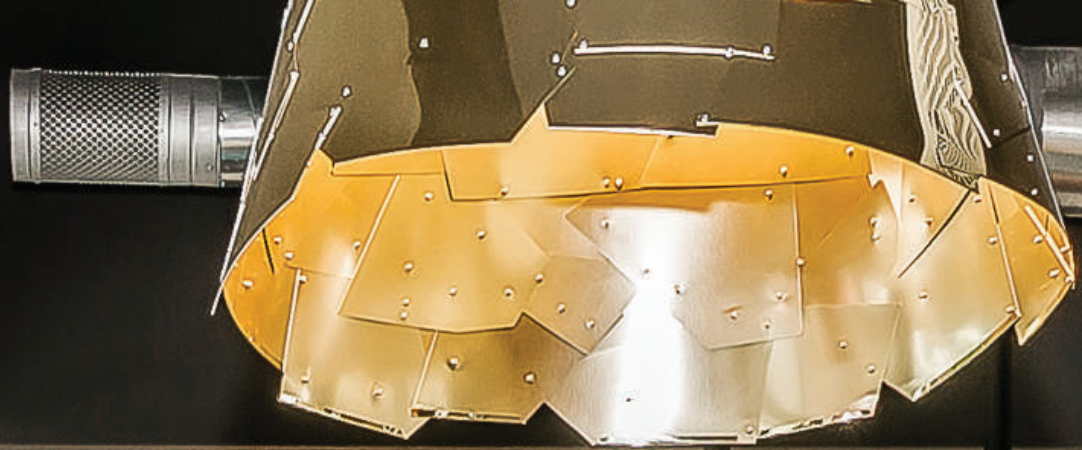
6,0 %  
Rendite p.a.

# EISENZAHNSTRASSE

BEAUTIQUE APARTMENTS

INVESTMENT-EXPOSÉ

STAND: DEZEMBER 2020



BEAUTIQUE





**4** Das Investment auf einen Blick

**5** 4 Gründe, warum Sie investieren sollten

**6** Das Geschäftsmodell der Emittentin

**8** Der Investmentstandort  
- Deutschland  
- Berlin  
- Mikrolage

**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	SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Kurfürstendamm 32, 10719 Berlin
Funding-Schwelle	400.000 Euro
Funding-Ziel	1.000.000 Euro
Funding-Limit	1.500.000 Euro
Verwendungszweck	Instandhaltungsmaßnahmen zur weiteren Aufwertung der Immobilie, um höhere Preise beim Einzelverkauf der Studio-Apartments zu erzielen
Gebühren für Anleger	Keine
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	ab 500 Euro: 6,0 % p.a. ab 15.000 Euro: 6,5 % p.a. ab 20.000 Euro: 7,0 % p.a.
Reguläre Laufzeit	24 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Am Laufzeitende
Beginn der Fundingphase	08.12.2020

### 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

### BERLINER PREMIUM-LAGE

Berlin wird auch in den kommenden Jahren weiter wachsen. Neue Arbeitsplätze entstehen zum Beispiel bei der Tesla Gigafactory im nahegelegenen Grünheide, der Quartiersentwicklung Siemensstadt 2.0 und beim neuen Flughafen BER. Die Immobilie selbst befindet sich nahe dem berühmten Kurfürstendamm. Anlegern bietet sich somit die Chance, in exponierter Premium-Lage in Berlin zu investieren.

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

### GESCHÄFTSMODELL MIT HOHEN MARGEN

Die Emittentin betreibt das äußerst attraktive Aufteiler-Geschäft. Dabei wird ein Mehrfamilienhaus zu einem möglichst geringen Quadratmeterpreis eingekauft. Anschließend wird das Haus in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt, die dann zu einem deutlich höheren Quadratmeterpreis verkauft werden können. Mit diesem margenträchtigen Geschäftsmodell kann die Emittentin hohe Gewinne erzielen.

4

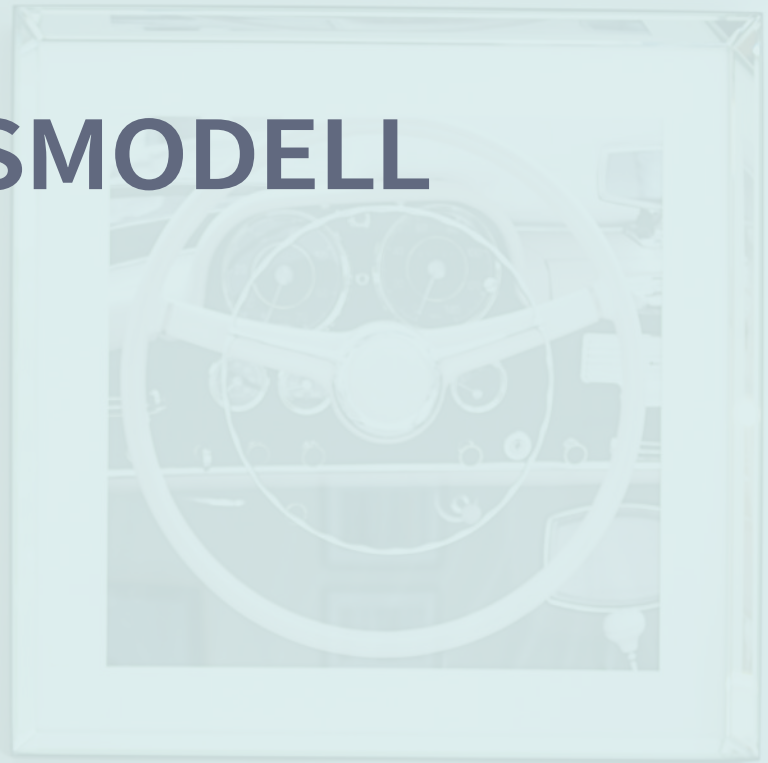
### ERFAHRENE EMITTENTIN

Die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG wird von der Skjerven Group gemanagt, deren Gründer und Geschäftsführer Einar Skjerven über 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Real Estate, Capital Markets, Asset- und Fondsmanagement hat. Am Immobilienmarkt hat er schon mehr als 1 Mrd. Euro investiert. iFunded-Anleger kennen die Skjerven Group bereits aus verschiedenen Projekten, die mittlerweile erfolgreich zurückgezahlt wurden.

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 Haus in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt, die dann zu einem deutlich höheren Quadratmeterpreis verkauft werden.



## 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 10 bis 30 Wohnungen. Im aktuellen Beispiel der Beautique Apartments in der Eisenbahnstraße in Berlin sind es sogar 281 Einheiten. Daher ist der Quadratmeterpreis natürlich niedriger als beim Kauf einer einzelnen Wohnung.

## Maßnahmen zur Renditesteigerung

Allein durch den günstigen Einkauf entsteht bereits eine attraktive Marge. Zusätzlich wird der Wert der leerstehenden Wohnungen deutlich gesteigert, indem Böden erneuert, Wände gestrichen und Bäder neu gefliest werden. Dadurch lässt sich der Quadratmeterpreis weiter steigern. Beim hier vorgestellten Projekt erfolgte eine Kernsanierung mit anschließender Luxus-Sanierung. Außerdem wurde die Anlage insgesamt aufgewertet, indem attraktive Gemeinschaftsflächen wie eine Lounge geschaffen und in den Gewerbeflächen gezielt Restaurants und ein exklusives Fitnessstudio angeworben wurden.

## 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 INVESTMENTSTANDORT

---





## STANDORT

# Deutschland

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



Berliner Skyline

## 15,5 Mrd. Euro in Q3 2020

### INVESTMENTMARKT

Mit einem gesamten Transaktionsvolumen in Höhe von rund 58 Mrd. Euro übertraf das Dreivierteljahr 2020 die Erwartungen und lag im Vergleich sogar leicht über dem entsprechenden Vorjahreswert.

Das dritte Quartal legte mit knapp 15,5 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorquartal wieder zu (Q2: 14,7 Mrd. Euro). Das Research-Team von JLL ist optimistisch, dass diese Entwicklung nachhaltig ist und gehen von einem starken Jahresendspurt aus. Daher erhöhen sie ihre Jahreserwartung auf mindestens 75 Mrd. Euro und schließen auch ein deutlich höheres Ergebnis nicht aus (JLL Report 3. Quartal 2020).

## 3,2 Mrd. Euro in Q3 2020

### WOHNINVESTMENTS

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich bislang nahezu unbeeindruckt von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Dies ist nicht nur das Ergebnis des ZIA-Herbstgutachtens, sondern spiegelt sich auch am Investmentmarkt für Wohnimmobilien wider.

In den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres wechselten Wohnimmobilien für etwa 15,8 Mrd. Euro den Eigentümer. Das waren 29% mehr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Allein im letzten Quartal kamen 3,2 Mrd. Euro dazu (Savills Report Oktober 2020).

## 93 % halten Deutschland für attraktiv

### TRENDBAROMETER 2020

Dem Trendbarometer 2020 von EY Real Estate zufolge halten 93 % der befragten Investoren Deutschland für einen attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Für das Barometer wurden im Oktober 2019 rund 250 Investoren befragt, die in den vergangenen Jahren am Markt aktiv waren.

## Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren stark angespannt bleiben. 87 % geben an, dass die Corona-Krise aktuell nicht zu sinkenden Preisen bei Eigentumswohnungen führt. Das ist das Ergebnis des aktuellen Wohnungsmarktbarometers der Investitionsbank Berlin (IBB), für das rund 200 Experten aus Politik und Wirtschaft befragt wurden.



Berliner Dom

### Berlin boomt weiter

In Berlin stehen die Zeichen nach wie vor auf Wachstum. Bei einer für Berlin vergleichsweise geringen Arbeitslosenquote von 7,8 % stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2019 deutlich: 2,066 Millionen Berliner gingen einer Arbeit nach, 49.600 mehr als im Vorjahr. Von 2014 bis 2018 belief sich dieser Anstieg auf 11,3 %, mit einem Plus von 198.500 Personen allein in den Dienstleistungsbereichen. In der Corona-Krise schnellten die Arbeitslosenzahlen auf 10,8 % im Juli und sind mittlerweile wieder auf 10,1 % gesunken.



Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche

### Mittelfristig viele neue Jobs

Wachstumstreiber sind die Tesla Gigafactory im brandenburgischen Grünheide an der östlichen Grenze zu Berlin, die Quartiersentwicklung Siemensstadt 2.0 und der neue Großflughafen BER, der Ende Oktober den Betrieb aufgenommen hat.

### Preise um 10,2% gestiegen

Unter Berücksichtigung aller Marktsegmente sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Berlin 2019 gegenüber dem Vorjahr um 10,2 % auf durchschnittlich 4.630 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Diese Dynamik zeigt, dass die Nachfrage im Kaufsegment nach wie vor das Angebot übersteigt.

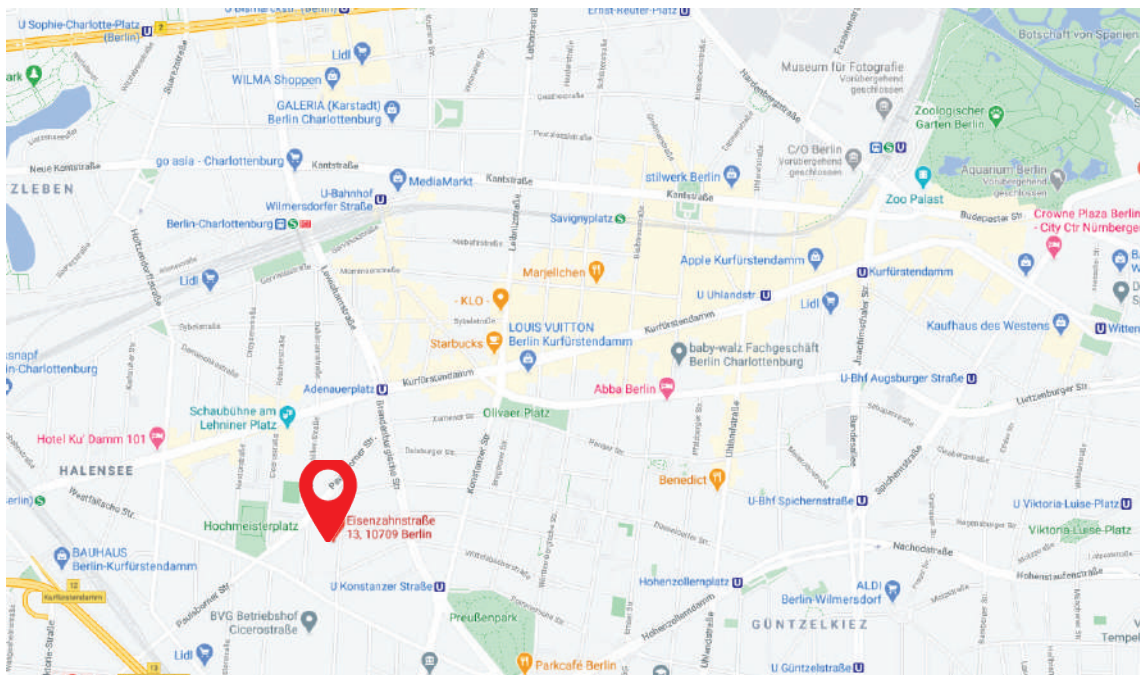
## Premium-Lage nahe Ku'damm

Die Liegenschaft befindet sich im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, ca. 2 km südwestlich des Stadtzentrums „City West“, in fußläufiger Entfernung zum Kurfürstendamm. Durch die fußläufig gelegenen U-Bahn-Stationen „Konstanzer Straße“ und „Adenauer Platz“ sowie diverse Bushaltestellen in der nahen Umgebung besteht ein guter Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Das große Plus der Immobilie ist die Nähe zum Kurfürstendamm, dem Aushängeschild der City West mit seiner bunten Mischung aus Büro, Shopping, kulturellen wie gastronomischen Angeboten und Wohnen. Das komplette Angebot einer Stadt ist dort auf kurzen Wegen miteinander verbunden. Der Boulevard und sein Umfeld haben in den vergangenen Jahren ein bemerkenswertes Update durchlaufen.

Das hat auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form steigender Nachfrage wie neuer Angebote. Für neue Geschäfts- oder Wohnhäuser gibt es kaum Platz, wodurch nicht selten ältere Immobilien komplett kernsaniert werden oder für neue Projekte weichen müssen, die auf zeitgemäßen Bedarf zugeschnitten sind.

Ruhiger wird es, je weiter man sich vom Ku'damm nach Süden begibt. Dort liegt Wilmersdorf, das zu den dezidiert bürgerlichen, etwas besser betuchten Quartieren Berlins gehört. Der Ortsteil besticht durch seinen Charme und ist nach wie vor sehr gefragt. Mondäne Ecken wechseln sich mit unaufgeregt-schlichten Wohnstraßen ab und neben urbanem Flair findet man hier auch angenehm ruhige Orte.





# DIE IMMOBILIE

---



## Wesentliche Eckdaten

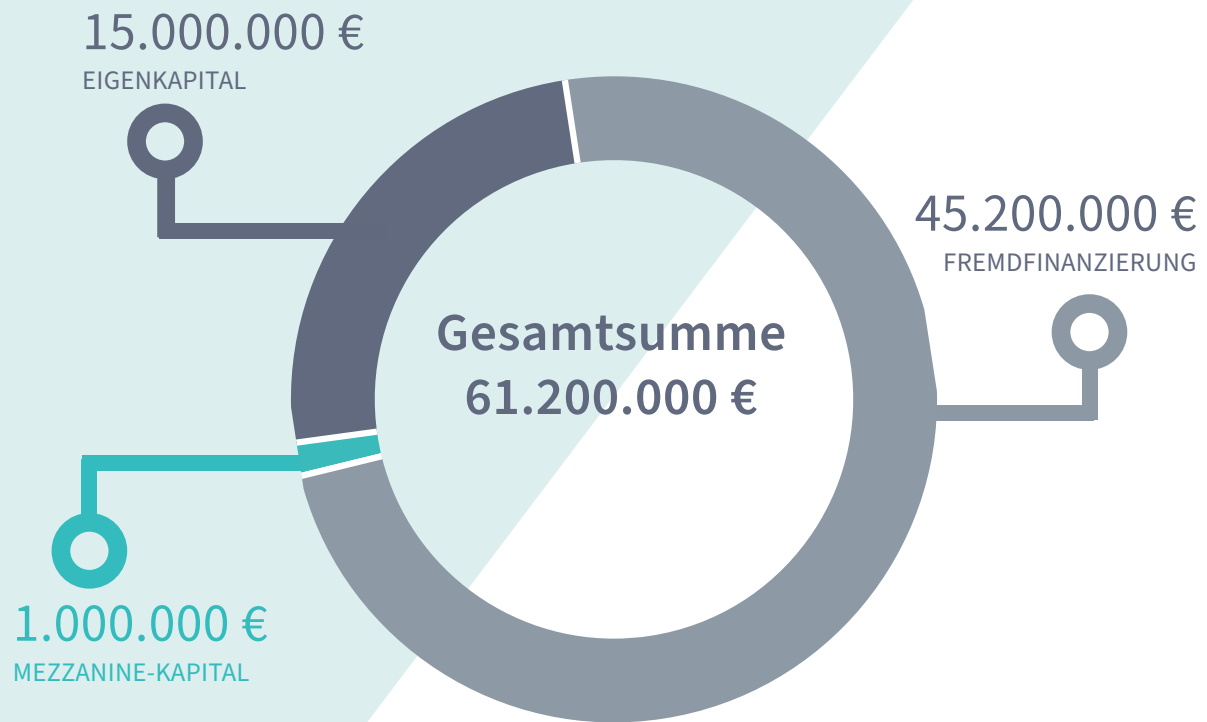
Adresse	Eisenzahnstraße 11-12, 14-16, 10709 Berlin
Baujahr	1967 - 1970 (2019 kernsaniert)
Mietfläche	Ca. 13.120 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	281
Vollgeschosse	6 bis 9 Vollgeschosse



### Warnhinweis:

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

## Finanzierung



## Mittelverwendung

Die Gelder der Anleger werden zur Finanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen verwendet. Dadurch soll die Immobilie insgesamt aufgewertet werden, um höhere Preise beim Einzelverkauf der Studio-Apartments zu erzielen.



# DIE EMITTENTIN

---



## Die Emittentin



Die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG ist eine Einweckgesellschaft mit dem Gesellschaftszweck der Umsetzung des Projekts Beautique Apartments. Die Gesellschaft wird keine weiteren Liegenschaften erwerben und keine operativen Tätigkeiten aufnehmen, welche nicht unmittelbar dem Erreichen des Gesellschaftszwecks dienen. Komplementärin ist die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH, deren Geschäftsführer Einar Skjerven ist. Er ist Gründer und Geschäftsführer der Skjerven-Gruppe und hat über 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Real Estate, Capital Markets, Asset- und Fondsmanagement. Am Immobilienmarkt hat er schon mehr als 1 Mrd. Euro investiert.

# DAS INVESTMENT

---





# Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Es sollen insgesamt 1.000.000 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 SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, welche das Darlehen zur Finanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen verwendet. Dadurch soll die Immobilie insgesamt aufgewertet werden, um höhere Preise beim Einzelverkauf der Studio-Apartments zu erzielen.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittentin	SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Kurfürstendamm 32, 10719 Berlin
Investoren-Zielgruppe	Private und semiprofessionelle Anleger
Funding-Schwelle	400.000 Euro
Funding-Ziel	1.000.000 Euro
Funding-Limit	1.500.000 Euro
Verwendungszweck	Instandhaltungsmaßnahmen zur weiteren Aufwertung der Immobilie, um höhere Preise beim Einzelverkauf der Studio-Apartments zu erzielen
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	ab 500 Euro: 6,0 % p.a. ab 15.000 Euro: 6,5 % p.a. ab 20.000 Euro: 7,0 % p.a.
Reguläre Laufzeit	24 Monate
Mindestlaufzeit	12 Monate (mit 1,0% Sonderzins bei vorzeitiger Rückzahlung)
Maximallaufzeit	36 Monate: 1 x 12 Monate Verlängerungsoption mit 1% Zusatzzins
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Am Laufzeitende
Beginn der Fundingphase	08.12.2020

## 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 Berlin 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.



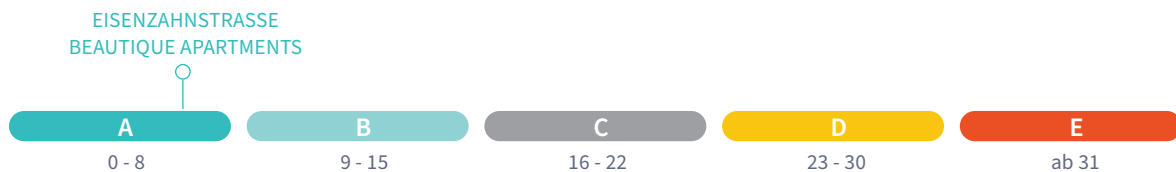
# iFunded Risikoeinschätzung

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 Eisenbahnstraße Beautique Apartments kommt insgesamt auf 7 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse A eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	75,49 %	4 ● ● ● ●
Eigenkapitalquote	24,51 %	2 ● ● ● ●
Makrostandort	Berlin	0 ● ● ● ●
Mikrolage	Innerstädtische Lage mit top Anbindung	0 ● ● ● ●
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungsstau	1 ● ● ● ●
Erfahrung Emittentin	Transaktionsvolumen = 1 Mrd. €	0 ● ● ● ●
<b>INSGESAMT</b>		<b>7</b>



**Hinweis:** iFunded erbringt keine Anlageberatung und trifft mit der vorstehenden Risikoeinschätzung keine Aussage dazu, ob die Vermögensanlage der individuellen Risikoneigung eines Anlegers entspricht. Eine eigene Risikobewertung muss grundsätzlich durch den Anleger selbst erfolgen und wird durch die Risikobewertung von iFunded nicht ersetzt. Die Risikoeinschätzung basiert auf standardisierten Kriterien, die bei Auflegung der Vermögensanlage bewertet werden. Der tatsächliche Verlauf der Vermögensanlage in der Zukunft kann ungünstiger ausfallen. Auch bei einer niedrigen Risikoeinstufung besteht ein Verlustrisiko bis hin zum Totalverlust.



# Risiko-Bewertungsschema

## 1

WIE HOCH IST DIE FREMDKAPITALQUOTE?

0%	1% - 49%	50% - 59%	60% - 69%	70% and more
0	1	2	3	4

## 2

WIE HOCH IST DIE EIGENKAPITALQUOTE?

>40%	30% - 39%	20% - 29%	10% - 19%	0% - 9%
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

## 4

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MIKROSTANDORTES?

Innerstädtische Lage mit hervorragender Anbindung.	In unmittelbarer Nähe zu innerstädtischer Lage.	Gute Wohngegend mit guter Versorgung.	Am Stadtrand mit Anbindung an ÖPNV.	Am Stadtrand ohne Anbindung an ÖPNV.
0	1	2	3	4

# Risiko-Bewertungsschema

5

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

6

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



SKJERVENGROUP

Kurfürstendamm 32  
10719 Berlin