

**Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) der  
SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG für das Projekt „Eisenbahnstraße“**

**WARNHINWEIS: DER ERWERB DIESER VERMÖGENSANLAGE IST MIT ERHEBLICHEN  
RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES EINGESETZTEN  
VERMÖGENS FÜHREN.**

**Stand:** 04. Dezember 2020; **Anzahl der Aktualisierungen:** 0

#### **1. Art der Vermögensanlage**

Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“).

##### **1.1 Bezeichnung der Vermögensanlage**

Die Vermögensanlage wird unter der Bezeichnung „Eisenbahnstraße“ angeboten.

#### **2. Identität des Anbieters und Emittenten**

Anbieter und Emittent ist die SCP Eisenbahnstraße 11 – 16 GmbH & Co. KG, Kurfürstendamm 32, 10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg, unter HRA 50616 B, (im Folgenden nur noch „Emittent“).

##### **2.1 Geschäftstätigkeit des Emittenten**

Der Erwerb und Verwaltung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Berlin sowie Beteiligungen im eigenen Namen auf eigene Rechnung, nicht als Dienstleistung für Dritte, insbesondere bei solchen Handelsgesellschaften, die sich mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung von eigenem Vermögen, insbesondere von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Berlin, befassen. Die Gesellschaft übt keine Tätigkeit aus, die einer behördlichen oder gerichtlichen Erlaubnis oder Genehmigung bedarf.

##### **2.2 Identität der Internet-Dienstleistungsplattform**

Vermittler der Vermögensanlage und Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform (<https://ifunded.de/>) ist die iEstate GmbH, Umlandstraße 175, 10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 163949 B („iEstate“).

#### **3. Anlagestrategie**

Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit dem Bau des unter dieser Ziff. 3.2 dargestellten Anlageobjekts, die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen und eine Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Die Finanzierungsmittel sollen im Rahmen dieser hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden.

##### **3.1 Anlagepolitik**

Im Rahmen seiner Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen (beispielsweise in Form von marktüblicher und gewissenhafter Projektsteuerung sowie Projektcontrolling, regelmäßiger Analyse des lokalen Immobilienmarktes und Abstimmungen mit zuständigen Genehmigungsbehörden).

##### **3.2 Anlageobjekt**

Anlageobjekt ist das nachfolgend beschriebene Immobilienprojekt „Eisenbahnstraße“ („Immobilienprojekt“). Der Emittent verpflichtet sich, das mit dem Nachrangdarlehen eingeworbene Kapital zweckgebunden für das Anlageobjekt einzusetzen. Bei dem Immobilienprojekt handelt es sich um das folgende Vorhaben: Der Emittent beabsichtigt Instandhaltungsmaßnahmen an dem Bestandsobjekt in der Eisenbahnstraße 11-12, 14-16, 10709 Berlin vorzunehmen. Das Objekt besteht aus 281 Wohneinheiten sowie 9 Gewerbeeinheiten und 110 Stellplätzen. Der Emittent beabsichtigt die Einheiten durch Einzel- oder Globalverkauf zu veräußern. Aus den anvisierten Verkäufen der Einheiten soll ein Ertrag erwirtschaftet werden.

#### **4. Laufzeit**

Das Nachrangdarlehen beginnt individuell nach Zahlungseingang des Anlagebetrages auf das Zahlungskonto des Zahlungsdienstleisters secupay und hat eine reguläre Laufzeit von 24 Monaten ab Funding-Ende. Das Funding-Ende liegt vor, wenn das Funding-Limit von EUR 1.500.000 erreicht ist, spätestens aber zum 31. Dezember 2020 („Funding-Ende“). Das Funding-Ende kann, soweit das Funding-Limit nicht erreicht ist, nach freiem Ermessen des Emittenten einmal oder mehrmals verlängert werden, längstens jedoch um 60 Tage. Der Emittent kann ab Erreichen der Funding-Schwelle von EUR 400.000 jederzeit das Funding vorzeitig beenden. Die Funding-Schwelle ist spätestens zum Funding-Ende zu erreichen. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens kann vom Emittenten nach freiem Ermessen einmalig um 12 Monate verlängert werden. Im Falle der Verlängerung der Laufzeit des Nachrangdarlehens steht dem Anleger kein ordentliches Kündigungsrecht zu.

##### **4.1 Kündigungsfrist der Vermögensanlage**

Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit durch den Anleger und Emittenten ist ausgeschlossen. Unberührt hiervon bleiben das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger. Der Emittent ist nach seinem Sonderkündigungsrecht berechtigt, den Nachrangdarlehensvertrag monatlich mit einer Frist von einem Monat vorzeitig zu kündigen, erstmalig jedoch nach 12 Monaten regulärer Laufzeit. Das Recht des Emittenten zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

##### **4.2 Konditionen der Zinszahlung**

Dem Anleger steht aufgrund des Nachrangdarlehensvertrages ein endfälliger Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages und ein endfälliger Anspruch auf Zahlung einer Festverzinsung in Höhe von 6,00 % p.a. auf den Nachrangdarlehensbetrag zu. Die Verzinsung beginnt mit Einzahlung des Anlagebetrages auf das Zahlungskonto des Zahlungsdienstleisters secupay. Für den Fall, dass der Emittent den Nachrangdarlehensvertrag aufgrund seines Sonderkündigungsrechts vorzeitig kündigt, schuldet der Emittent dem Anleger die Festverzinsung bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung; ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung die Zahlung einer einmaligen Entschädigung („Exit-Zins“) in Höhe von 1,00 % p.a. auf jeden nicht in Anspruch genommenen Monat bis zum Laufzeitende von 24 Monaten nach Funding-Ende. Der Exit-Zins ist nur zu zahlen, wenn der Emittent das Nachrangdarlehen vorzeitig kündigt. Die Zusatzverzinsung (zusätzlich zum Festverzinsungssatz) ab Verlängerung beträgt 1,00 % p.a. ab dem 25. Monat auf den Nachrangdarlehensbetrag für diesen Zeitraum. Die Zahlung sämtlicher Zinsen erfolgt endfällig nach Ablauf der Laufzeit des Nachrangdarlehensvertrages und ist fünf Werktagen nach dem Fälligkeitszeitpunkt zahlbar, ohne dass der Zeitraum zwischen dem Fälligkeitsdatum und dem Zahlungstag zusätzlich verzinst wird. Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der act/360 Methode. Erreichen die Anlagebeträge der Anleger kumulativ nicht die Höhe der Funding-Schwelle bis zum Funding-Ende, so werden die von den Anlegern gezahlten Anlagebeträge unverzinst zurücküberwiesen. Gleiches gilt, wenn der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht vollständig fristgerecht einbezahlt hat sowie wenn ein geldwäscherechtl. Identifizierungsverfahren in Bezug auf den Anleger nicht innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss erfolgreich durchgeführt wurde.

##### **4.3 Konditionen der Rückzahlung**

Der Rückzahlungstag für die Rückzahlung des Anlagebetrages zuzüglich der Zinsen liegt fünf Werktagen nach dem regulären Laufzeitende des Nachrangdarlehens vor. Im Falle der Verlängerung des Nachrangdarlehens erfolgt die Rückzahlung des Anlagebetrages fünf Werktagen nach Ablauf der verlängerten Laufzeit der Vermögensanlage. Jegliche vom Emittenten geschuldeten Beträge können jedoch vorfällig, frühestens jedoch nach Ablauf von 12 Monaten gezahlt werden. Die Regelungen zum Exit-Zins gelten in diesem Fall entsprechend. Hat der Anleger sein gesetzliches Widerrufsrecht ausgeübt oder ist eine auflösende Bedingung in Bezug auf den

Nachrangdarlehensvertrag eingetreten oder hat der Emittent von seinem vertraglichen Rücktrittsrecht gegenüber dem Anleger Gebrauch gemacht, so hat der Emittent den Anlagebetrag ohne Abzug von Kosten, aber unverzinst, an den Anleger zurückzubezahlen. Auflösende Bedingungen sind das Nichterreichen der Funding-Schwelle bis spätestens zum Funding-Ende, die nicht vollständige und/ oder nicht fristgerechte Einzahlung des Nachrangdarlehensbetrages durch den Anleger sowie das Fehlen eines erfolgreich durchgeführten geldwäscherechtl. Identifizierungsverfahrens in Bezug auf den Anleger. Bei einer verspäteten Zins- oder Rückzahlung schuldet der Emittent statt des Festzinssatzes einen Verzugszins von 8%- Punkten, über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten, Basiszinssatz, ab dem Tag des Verzugs für die in Verzug geratenen Anlagebeträge, Zinsen und Kosten der Verfolgung.

#### **5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken**

Die Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken behaftet. Für den Anleger besteht das Risiko des Totalverlustes. Dieses Risiko erhöht sich, wenn der Anleger zur Finanzierung der Kapitalanlage Fremdkapital aufnimmt, bis hin zum Risiko der Privatinsolvenz des Anlegers (Maximalrisiko). Die Vermögensanlage ist nur für Anleger geeignet, die einen Verlust des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich verkraften können und nicht auf Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage angewiesen sind; sie ist nicht für die Altersvorsorge geeignet. Der Emittent nutzt Fremdfinanzierungen im Rahmen des Projektes. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Überschuldung des Emittenten, insbesondere ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit des Nachrangdarlehens. Dies gilt vor allem im Falle der Erfolglosigkeit der Immobilieninvestition. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an. Im Falle einer Insolvenz bzw. Liquidation des Emittenten sind die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegenüber den Ansprüchen sämtlicher Drittgläubiger des Emittenten, insbesondere finanzierender Banken, nachrangig. Es ist zu erwarten, dass im Falle der Insolvenz des Emittenten keinerlei Zahlungen an die Anleger mehr erfolgen werden. Im Übrigen sind qualifizierte Nachrangdarlehen mit einem deutlich höheren Ausfallrisiko behaftet als erstrangige Darlehen. Der Anleger darf ferner seine Forderungen aus dem Nachrangdarlehen soweit und solange nicht geltend machen, wie durch die Geltendmachung ein Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten entstehen würde. Das Geschäftsmodell des Emittenten ist einer Vielzahl von (Markt-)Risiken ausgesetzt. Prognosen, die in den Angebotsunterlagen des Emittenten aufgeführt sein können, bieten keine Gewähr für die zukünftige Wertentwicklung. Auch die historische Wertentwicklung vergleichbarer Vermögensanlagen lässt keinen Schluss auf die zukünftige Wertentwicklung zu. Ein geregelter Zweitmarkt existiert für diese Vermögensanlage nicht. Die Vermögensanlage ist damit grundsätzlich nicht handelbar.

#### **6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile**

Das maximale Emissionsvolumen beträgt EUR 1.500.000 („**Funding-Limit**“). Die Funding-Schwelle des Projekts liegt bei EUR 400.000. Das Funding-Ziel liegt bei EUR 1.000.000. Der Art nach, handelt es sich bei der angebotenen Vermögensanlage um ein Nachrangdarlehen; dieses beinhaltet einen qualifizierten Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten. Anleger schließen jeweils einen gesonderten Nachrangdarlehensvertrag mit dem Emittenten ab. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 500 („**Mindestanlagebetrag**“). Der maximale Anlagebetrag darf EUR 1.000 grundsätzlich nicht überschreiten; höhere Anlagebeträge sind für den Investoren möglich (i) bis zu EUR 10.000, sofern der Anleger nach einer von ihm zu erteilenden Selbstauskunft nachweisen kann, dass sein frei verfügbares Vermögen (Bankguthaben, Finanzinstrumente) mindestens EUR 100.000 beträgt, oder (ii) bis zur Höhe des zweifachen Betrags des durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens des Anlegers nach einer von ihm zu erteilenden Selbstauskunft, höchstens jedoch EUR 25.000. Die genannten Beträge gelten nicht für Kapitalgesellschaften oder eine GmbH & Co. KG, deren Kommanditisten gleichzeitig Gesellschafter der GmbH oder an der Entscheidungsfindung der GmbH beteiligt sind, sofern die GmbH & Co. KG kein Investmentvermögen und keine Verwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch ist. Ausgehend von einem Mindestanlagebetrag von EUR 500 können maximal 3000 Nachrangdarlehen geschlossen werden.

#### **7. Verschuldungsgrad des Emittenten**

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (31.12.2019) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 10,045 %.

#### **8. Aussichten für die vertragsmäßige Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen**

Der Emittent ist auf dem Berliner Immobilienmarkt tätig und beschäftigt sich dabei im Speziellen mit Wohnimmobilien. Der Emittent hat sich mit verschiedenen Zahlungsszenarien unter Berücksichtigung der marktrelevanten Daten des Wohnimmobilienmarktes in Berlin auseinandergesetzt. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen des Immobilienprojekts im Allgemeinen (insbesondere betreffend Verkaufspreise, Finanzierungs- und Vertriebskosten) sowie im Speziellen für Wohnimmobilien in der Region Berlin (hierbei sind u.a. folgende Faktoren von Bedeutung: die demografische Entwicklung, die Arbeitslosenquote, das Wirtschaftswachstum, die Vermietungsquote sowie die Nachfrage nach Wohnimmobilien) ändern sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit für die Vermögensanlage. Steigende Zinsen würden sich negativ auf die Finanzierungsmöglichkeiten von potenziellen Immobilienkäufern auswirken und dadurch die erzielbaren Verkaufspreise tendenziell reduzieren. Eine Abschwächung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung würde auch die Nachfrage nach Immobilien dämpfen und dadurch die aktuelle Relation von Angebot und Nachfrage belasten und so die erzielbaren Verkaufspreise tendenziell reduzieren.

Bei prognosemäßiger Marktlage ist mit einer Rückzahlung des Anlagebetrages zuzüglich Zinsen zu rechnen. Eine Verbesserung der Marktlage für den Emittenten macht die Rückzahlung des Anlagebetrages zuzüglich Zinsen wahrscheinlicher; ggf. kann eine frühere Rückzahlung nach Maßgabe der Anlagebedingungen erfolgen. Bei für den Emittenten verschlechterter Marktlage kann ggf. eine spätere Rückzahlung nach Maßgabe der Anlagebedingungen erfolgen oder die Rückzahlung des Anlagebetrages und/oder der Zinsen gefährdet sein oder ganz ausfallen.

#### **9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen**

Für die Zeichnung der Vermögensanlage entstehen dem Anleger über den Erwerbspreis hinaus keine Kosten. Insbesondere erhebt die iEstate GmbH beim Anleger keine Vermittlungsprovision oder sonstigen Entgelte. Die iEstate GmbH erhält von dem Emittenten für die Vermittlung der Nachrangdarlehensverträge eine einmalige Vermittlungsgebühr („**Placement-Fee**“) in Höhe von 5,00 % des vermittelten Nachrangdarlehenskapitals. Für die fortlaufende Betreuung, d.h. insbesondere die Koordinierung und Unterstützung bei der Kommunikation mit Anlegern und der Vermarktung des Immobilienprojekts erhält die iEstate GmbH ab Veröffentlichung des Immobilienprojekts bis zum Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehensvertrages eine Listing-Gebühr („**Listing-Fee**“) in Höhe von monatlich 0,1 % (entspricht 1,2 % p.a.) des Funding-Limits. Die Placement-Fee und Listing-Fee sind jeweils zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen, soweit sie anfällt.

#### **10. Maßgebliche Interessensverflechtungen**

Zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, dass die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, bestehen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen im Sinne des § 2a Absatz 5 Vermögensanlagegesetz.

#### **11. Anlegergruppe**

Die Möglichkeit, Nachrangdarlehensverträge zu erwerben, richtet sich an Privatkunden, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien gem. §§ 67, 68 WpHG. Der Anleger muss im Hinblick auf die Laufzeit der Vermögensanlage über einen mittelfristigen Anlagehorizont von bis zu maximal 36 Monaten verfügen. Der Anleger muss in der Lage sein, finanzielle Verluste bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens (100% des eingesetzten Kapitals) sowie bis hin zur Privatinsolvenz zu tragen, für den Fall, dass der Anleger (i) den Erwerb des Nachrangdarlehens fremdfinanziert hat oder (ii) auf die Rückführung, gegebenenfalls einschließlich Verzinsung, seines Anlagebetrages angewiesen ist. Bei den Nachrangdarlehen handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit umfangreichen Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Vermögensanlagen. Der Anleger sollte sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken des Nachrangdarlehens beschäftigen haben. Beim Erwerb eines Nachrangdarlehensvertrages handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment.

#### **12. Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche**

Die Rückzahlungsansprüche der Anleger sind weder schuldrechtlich noch dinglich besichert.

**13. Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten 12 Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten**

Der Verkaufspreis angebotener Vermögensanlagen: 0 EUR

Der Verkaufspreis verkaufter Vermögensanlagen: 0 EUR

Der Verkaufspreis vollständig getilgter Vermögensanlagen: 0 EUR

**14. Gesetzliche Hinweise**

Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten ist der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019. Dieser und zukünftig offenzulegende Jahresabschlüsse des Emittenten werden innerhalb der gesetzlichen Frist über den Bundesanzeiger (<https://www.bundesanzeiger.de>) einzusehen sein. Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

**15. Sonstige Informationen**

Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und das von ihm erworbene Nachrangdarlehen im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft investieren, unterliegen die Gewinne aus dem Nachrangdarlehen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten. Der Anleger erhält das VIB und evtl. Aktualisierungen hierzu kostenlos als Download unter <https://ifunded.de.de/project/eisenzahnstrasse> und kann diese kostenlos bei der iEstate GmbH, Uhlandstrasse 175 in 10719 Berlin anfordern.

**16. Kenntnisnahme des Warnhinweises**

Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises vor Vertragsschluss auf Seite 1 in einer der Unterschriftsleistung nach § 15 Abs. 3 VermAnlG gleichwertigen Art und Weise durch eigenständige Texteingabe in einer Formularmaske auf <https://ifunded.de> (§ 15 Abs. 4 VermAnlG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 2 VIBBestV). Der Vertrag kommt ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande.