

Vermögensanlagen-Informationsblatt

(§ 13 VermAnlG)

zum Projekt Central Berlin

Warnhinweis	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.
Identität des Anbieters/Emittenten	BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 7 KG Kurfürstendamm 216 10719 Berlin Der Anbieter ist zugleich der Emittent; im Folgenden nur noch „ Emittent “.
Identität weiterer Personen	Vermittler: iEstate GmbH, Kurfürstendamm 216, 10719 Berlin („ iEstate “) Treuhand: Taxon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Humboldtstrasse 62, 22083 Hamburg Zahlungsdienstleister: Lemon Way SAS, 14 rue de la Beaune, 93100 Montreuil-sous-Bois, Frankreich
Art der Vermögensanlage	Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („ Nachrangdarlehen “).
Beschreibung der Vermögensanlage	<p>Der Anleger geht als Darlehensgeber eine unternehmerische Beteiligung in Form des Nachrangdarlehens ein. Dem Anleger steht aufgrund des Vertrages ein (endfälliger) Anspruch auf Rückzahlung des Darlehensbetrages, ein Anspruch auf Zahlung einer Festverzinsung in Höhe von 5 % p.a. auf den Darlehensbetrag sowie ggf. ein Anspruch auf einmalige Zahlung eines Bonuszinses von 1 % des Darlehensbetrages zu. Der Bonuszins ist nur zu zahlen, wenn der Emittent das Nachrangdarlehen vorzeitig kündigt. Die Festverzinsung wird anteilig halbjährlich, der Bonuszins zum Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens an den Anleger ausgezahlt.</p> <p>Der Emittent beabsichtigt, Nachrangdarlehen von Anlegern in einer Gesamthöhe von EUR 1.000.000 („Funding-Ziel“) einzuwerben, mindestens jedoch EUR 100.000 („Funding-Schwelle“) und höchstens EUR 1.100.000 („Funding-Limit“). Die Nachrangdarlehensverträge mit allen Anlegern kommen jeweils unter der auflösenden Bedingung zustande, dass die Funding-Schwelle nicht erreicht wird und der Emittent nicht die vertraglich vereinbarten Nachrangversicherungen bereitstellt. Sollte die Funding-Schwelle nicht bis zum festgelegten Funding-Ende erreicht werden, erhalten die Anleger ihren Darlehensbetrag vollständig zurück. Den Anlegern werden in diesem Fall keine Gebühren oder sonstige Kosten auferlegt.</p> <p>Die Investition durch den Anleger gewährt keinen Anspruch auf Gesellschaftsanteile oder Mitspracherechte am Emittenten.</p>
Anlageobjekt	Das vom Emittenten eingeworbene Darlehenskapital soll für das Immobilienprojekt Central Berlin am Strausberger Platz 15-18, 10234 Berlin genutzt werden. Das Anlageobjekt ist in einem Exposé auf der Internetplattform www.iFunded.de („iFunded“) näher beschrieben.
Anlagestrategie und Anlagepolitik	Anlagestrategie ist die Aufnahme von Nachrangdarlehen durch den Emittenten als einen Baustein (rund 10 % der Investitionssumme) zur Finanzierung des Projektes Central Berlin. Der Emittent finanziert diese Investition ferner durch Eigenkapital (rund 30 % der Investitionssumme) sowie durch ein erstrangiges Bankdarlehen (rund 60 % der Investitionssumme). Der Emittent strebt an, mit der Sanierung und dem Verkauf der Wohneinheiten des Anlageobjektes Central Berlin einen Ertrag zu erwirtschaften. Hieraus sollen das Bankdarlehen (einschließlich Zinsen) und die von den Anlegern aufgenommenen Nachrangdarlehen (einschließlich Zinsen) bedient werden. Der Emittent verpflichtet sich, das mit Nachrangdarlehen eingeworbene Kapital zweckgebunden für das Immobilienprojekt Central Berlin einzusetzen. Anlagepolitik ist es, die Anlagestrategie umzusetzen.
Verschuldungsgrad des Emittenten	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 182 %.

<p>Laufzeit und Kündigungsfrist</p>	<p>Das Nachrangdarlehen hat eine reguläre Laufzeit von 18 Monaten beginnend ab Funding-Ende. Funding-Ende liegt vor, wenn das Funding-Limit erreicht ist, spätestens aber zum 18. August 2016. Das Funding-Ende kann, soweit das Funding-Limit noch nicht erreicht ist, nach freiem Ermessen des Emittenten einmal oder mehrmals verlängert werden, längstens jedoch um insgesamt 90 Tage. Der Emittent kann ab Erreichen der Funding-Schwelle jederzeit das Funding vorzeitig beenden. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens kann nach freiem Ermessen des Emittenten einmalig um bis zu zwölf Monate verlängert werden. Das Nachrangdarlehen kann vom Emittenten mit einer Frist von einem Monat vorzeitig gekündigt werden, erstmalig jedoch zum ersten Jahrestag des Funding-Endes. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit durch den Anleger ist ausgeschlossen. Unberührt hiervon bleiben das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger und Emittent.</p>
<p>Risiken der Vermögensanlage</p>	<p>Die Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken behaftet. Für den Anleger besteht das Risiko des Totalverlustes. Dieses Risiko erhöht sich, wenn der Anleger zur Finanzierung seiner Anlage Fremdkapital aufnimmt bis hin zum Risiko der Insolvenz des Anlegers (Maximalrisiko). Die Vermögensanlage ist nur für Anleger geeignet, die einen Verlust des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich verkraften können; sie ist nicht für die Altersvorsorge geeignet.</p> <p>Der Emittent nutzt Fremdfinanzierungen, insbesondere durch Grundschulden besicherte Bankdarlehen, für den Erwerb und die Errichtung von Immobilien. 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.</p> <p>Im Falle einer Insolvenz 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.</p> <p>Die zugunsten der Anleger bestellte Nachrangssicherheit in Form der Sicherungsabtretung von Entnahmeansprüchen der Gesellschafter des Emittenten bewirkt nur, dass die Gesellschafter vor vollständiger Rückzahlung des Darlehensbetrages (einschließlich Zinsen) nur eingeschränkt Entnahmen aus dem Vermögen des Emittenten vornehmen dürfen. Eine weitere Vermögensmasse, auf die bei Ausfall des Emittenten als zusätzliche Haftungsmasse zurückgegriffen werden kann, wird durch diese Sicherungsabtretung – anders als bei klassischen Kreditsicherheiten – nicht bereitgestellt.</p> <p>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 Werteentwicklung. Auch die historische Wertentwicklung vergleichbarer Vermögensanlagen lässt keinen Schluss auf die zukünftige Wertentwicklung zu. Vor Ablauf der Laufzeit des Nachrangdarlehens ist die Kündigung der Vermögensanlage durch den Anleger grundsätzlich ausgeschlossen. Ein geregelter Zweitmarkt existiert für diese Vermögensanlage nicht. Die Vermögensanlage ist damit grundsätzlich nicht handelbar.</p>

Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge	<p>Die Aussichten auf Erhalt von Zinszahlungen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens hängen unmittelbar von der wirtschaftlichen Entwicklung des Emittenten ab. Es besteht keine Gewähr dafür, dass der Emittent wirtschaftlich erfolgreich sein wird. Weder die mögliche Höhe noch der Zeitpunkt von Zinszahlungen und Tilgung des Nachrangdarlehens sind garantiert. Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten ist von einer Vielzahl unvorhersehbarer und vom Emittenten unbeherrschbarer Faktoren abhängig, insbesondere der Marktentwicklung.</p> <p>Bei erfolgreicher Geschäftsentwicklung des Emittenten ist mit einer Auszahlung der jährlichen Festverzinsung von 5 % und abschließender Rückzahlung des Darlehensbetrages an den Anleger zu rechnen. Bei vorzeitiger Kündigung des Nachrangdarlehens durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, zusätzlich einen Bonuszins an den Anleger zu zahlen.</p> <p>Bei weniger erfolgreicher Geschäftsentwicklung kann die Rückzahlung des Darlehensbetrages einschließlich der jährlichen Festverzinsung teilweise oder vollständig ausfallen.</p>
Kosten und Provisionen	<p>Die Anleger zahlen für die Vermögensanlagen ihren jeweiligen Darlehensbetrag. Nachschusspflichten des Anlegers bestehen nicht. iEstate erhebt beim Anleger keine Vermittlungsprovisionen oder sonstigen Entgelte.</p> <p>iEstate erhält von dem Emittenten des jeweiligen Anlageproduktes für die Anlagevermittlung eine Placement-Fee (einschließlich Anlagevermittlungsgebühr, Zahlungsabwicklungsgebühr, Treuhandgebühr) in Höhe von bis zu 8 % des vermittelten Darlehenskapitals und eine Setup-Fee (Einrichtungsgebühr) von bis zu 0,5 % des Funding-Limits (jeweils einmalig) und eine jährlich zu zahlende Listing-Fee (Vermarktungs- / Anlegerbetreuungsservicegebühr) von bis zu 1,5 % des Funding-Limits, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer, soweit sie anfällt.</p> <p>Der Anleger trägt seine persönlichen Steuern auf die gezahlten Zinsen.</p>
Keine Prüfung durch die BaFin	<p>Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</p>
Kein Verkaufsprospekt	<p>Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Emittenten unter der o.a. Anschrift.</p>
Letzter offengelegter Jahresabschluss	<p>Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten ist der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014. Dieser ist kostenlos unter www.bundesanzeiger.de abrufbar. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 ist ebenfalls nach Fertigstellung unter www.bundesanzeiger.de kostenlos abrufbar.</p>
Haftung aus dem Vermögensanlagen-Informationsblatt	<p>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.</p>
Kenntnisnahme des Warnhinweises	<p>Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Vermögensanlagen-Informationsblattes und des Warnhinweises auf Seite 1 durch eine der Unterschriftsleistung nach § 15 Absatz 3 VermAnlG gleichwertigen Art und Weise durch eigenständige Texteingabe in einer Formularmaske auf www.ifunded.de (§ 15 Absatz 4 VermAnlG in Verbindung mit § 2 Absatz 1 Nr. 2 VIBBestV). Dieser Vertrag kommt ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande.</p>
Stand des Vermögensanlagen-Informationsblattes	<p>Stand: 20. Mai 2016 Letzte Aktualisierung: keine Aktualisierungen seit der erstmaligen Erstellung: keine</p>