



**BEAUTIQUE**

APARTMENTS

# WERTPAPIERPROSPEKT

## SCP Eisenbahnstrasse





# WERTPAPIERPROSPEKT

der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG

Berlin, Bundesrepublik Deutschland  
vom 13. Juli 2017

für das öffentliche Angebot von bis zu 10.000 besicherten Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennwert von jeweils EUR 1.000,00 und einem nominalen Gesamtemissionsvolumen von bis zu EUR 10.000.000,00.

**Ausgabepreis: 100 %**

**International Securities Identification Number:**

**DE000A2E4FQ5**

**Wertpapierkennnummer:**

**A2E4FQ**

Dieses Dokument, ergänzt durch etwaige zukünftig veröffentlichte Nachträge, ist ein Wertpapierprospekt (der „**Prospekt**“) im Sinne des Artikels 5 Absatz 3 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04. November 2003, in ihrer jeweils gültigen Fassung (die „**Prospektrichtlinie**“). Dieser Prospekt wird in elektronischer Form auf der Internetseite [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de), die durch die iEstate GmbH als gebundener Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH betrieben wird, veröffentlicht. Ferner wird der Prospekt ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung auf der Internetseite [www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com) und der Internetpräsenz der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) bereitgestellt. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) gebilligt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) und die Österreichische Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) gemäß Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes

vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Dies gilt ebenso für die Verbreitung des Prospekts. Diese Beschränkungen sind zu berücksichtigen. Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

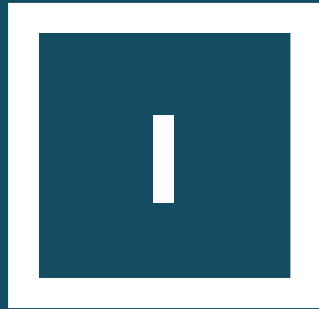
# INHALT

<b>I.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>8</b>
	ABSCHNITT A - EINLEITUNG UND WARNHINWEISE .....	9
	ABSCHNITT B - EMITTENT .....	10
	ABSCHNITT C - WERTPAPIERE .....	14
	ABSCHNITT D - RISIKEN .....	17
	ABSCHNITT E - ANGEBOT .....	23
<b>II.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN .....</b>	<b>29</b>
	1. Allgemeiner Risikohinweis .....	30
	2. Risiken in Bezug auf die Emittentin .....	30
	3. Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen .....	41
<b>III.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....</b>	<b>45</b>
	1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts .....	46
	2. Wichtige Hinweise .....	46
	3. Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre .....	47
	4. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben .....	48
	5. Informationen von Seiten Dritter .....	48
	6. Einsehbare Dokumente .....	49
	7. Art der Veröffentlichung .....	50
<b>IV.</b>	<b>ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN .....</b>	<b>51</b>
	1. Juristischer und kommerzieller Name, Gründung, Handelsregister, Sitz, Rechtsform, Eigenkapital ....	52
	2. Unternehmensgegenstand .....	52
	3. Geschäftsjahr .....	52
	4. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe, Abhängigkeit und Hauptgesellschafter .....	52
	5. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung .....	54
	6. Wichtige Ereignisse aus jüngster Zeit .....	54
	7. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane .....	54
	8. Corporate Governance / Auditausschuss / Risikomanagement.....	57
	9. Mitarbeiter .....	57
	10. Verflechtungen / potentielle Interessenkonflikte .....	57
	11. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen.....	58
	12. Rating .....	58
	13. Aufsichtsbehörde .....	58

<b>V.</b>	<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN .....</b>	<b>59</b>
1.	Haupttätigkeitsbereich .....	60
2.	Liegenschaft und Lage .....	60
3.	Markt und Wettbewerb .....	61
4.	Trendinformationen und Ausblick .....	65
5.	Investitionen .....	67
6.	Wesentliche Verträge .....	67
7.	Schieds- und Gerichtsverfahren .....	69
<b>VI.</b>	<b>AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN .....</b>	<b>70</b>
1.	Ausgewählte historische Finanzinformationen .....	72
2.	Gewinnprognose oder –schätzungen .....	73
3.	Prüfung der historischen Finanzinformationen/Abschlussprüfer .....	73
4.	Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder der Handelsposition .....	73
5.	Wesentliche Änderungen in den Aussichten der Emittentin .....	73
<b>VII.</b>	<b>DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT .....</b>	<b>74</b>
1.	Allgemeine Informationen .....	75
2.	Gegenstand des Angebots / Zeichnung und Zuteilung .....	75
3.	Gründe für das Angebot und Verwendung der Erlöse .....	76
4.	Angaben über die angebotenen Wertpapiere .....	77
5.	Einbeziehung in den Handel .....	82
6.	Bedingungen und Voraussetzungen des Angebots .....	82
7.	Repräsentation der Anleihegläubiger .....	83
8.	Staatliche Kontrolle und Aufsicht .....	83
<b>VIII.</b>	<b>ANLEIHEBEDINGUNGEN .....</b>	<b>84</b>
<b>IX.</b>	<b>SICHERHEITEN- UND TREUHANDVERTRAG .....</b>	<b>94</b>
<b>X.</b>	<b>BESTEuerung DER ANLEIHEGLÄUBIGER .....</b>	<b>116</b>
1.	Besteuerung der Anleihegläubiger in Deutschland .....	117
2.	Besteuerung der Anleihegläubiger im Großherzogtum Luxemburg .....	120
3.	Besteuerung der Anleihegläubiger in der Republik Österreich .....	123
<b>XI.</b>	<b>GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN .....</b>	<b>129</b>
1.	Gewinnprognose oder –schätzung für das Geschäftsjahr 2017 .....	130
2.	Gewinnprognose oder –schätzung für das Geschäftsjahr 2018 .....	135
<b>XII.</b>	<b>FINANZINFORMATIONEN .....</b>	<b>140</b>
1.	Historische Finanzinformationen (Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung) .....	141
2.	Bestätigungsvermerk .....	147
<b>XIII.</b>	<b>UNTERSCHRIFTENSEITE .....</b>	<b>148</b>
<b>XIV.</b>	<b>ANLAGE - GUTACHTEN ZUR MARKTENTWICKLUNG .....</b>	<b>150</b>







# ZUSAMMENFASSUNG



Der folgende Abschnitt stellt die Zusammenfassung (die „**Zusammenfassung**“) der wesentlichen Merkmale und Risiken der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG (auch die „**Emittentin**“, „**SCP Eisenbahnstraße**“ oder die „**Gesellschaft**“) und der Schuldverschreibung dar.

Zusammenfassungen setzen sich aus als „Schlüsselinformationen“ bezeichneten geforderten Angaben zusammen. Diese Schlüsselinformationen sind in den Abschnitten A - E (A.1 - E.7) nummeriert. Diese Zusammenfassung enthält alle geforderten Schlüsselinformationen, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten einzubeziehen sind. Da gewisse Schlüsselinformationen nicht adressiert werden müssen, können Lücken in der Nummerierung der Schlüsselinformationen in dieser Zusammenfassung vorhanden sein. Auch wenn grundsätzlich eine Schlüsselinformation aufgrund der Art der Wertpapiere und der Emittentin in der Zusammenfassung aufzuführen wäre, ist es möglich, dass hinsichtlich dieser Schlüsselinformation keine relevanten Angaben gemacht werden können. In einem solchen Fall wird eine kurze Beschreibung der Schlüsselinformationen in diese Zusammenfassung mit dem Hinweis „entfällt“ aufgenommen.

ABSCHNITT <b>A</b>	EINLEITUNG UND WARNHINWEISE
WARNHINWEIS <b>A.1</b>	<p>Warnhinweis, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Zusammenfassung als Prospektinleitung verstanden werden sollte,</li><li>- sich der Anleger bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzen stützen sollte,</li><li>- ein Anleger, der wegen der in dem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen muss, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann, und</li><li>- zivilrechtlich nur diejenigen Personen haften, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</li></ul>

ZUSTIMMUNG ZUR  
VERWENDUNG DES  
PROSPEKTS DURCH  
FINANZINTERMEDIÄRE

## A.2

Die Emittentin hat ausschließlich der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Süderstraße 30, 20097 Hamburg, und ihrem gebundenen Vermittler, der iEstate GmbH, die die Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) betreibt, sowie der ICF Bank AG, die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts im Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich ab Beginn des öffentlichen Angebots am 14. Juli 2017 bis zum Ende der Angebotsfrist – längstens zwölf Monaten nach Billigung dieses Prospekts – dem 13. Juli 2018 erteilt, und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung während dieser Frist oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

**Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.**

ABSCHNITT

## B

EMITTENT

JURISTISCHE UND  
KOMMERZIELLE  
BEZEICHNUNG DER  
EMITTENTIN

## B.1

Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG. Im Markt tritt die Emittentin auch unter der verkürzten kommerziellen Bezeichnung „SCP Eisenbahnstraße“ auf.

SITZ UND RECHTSFORM  
DER EMITTENTIN,  
GELTENDES RECHT  
UND LAND DER  
GRÜNDUNG

## B.2

Die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Berlin, Bundesrepublik Deutschland und ist eine Kommanditgesellschaft in der Gestaltungsform der GmbH & Co. KG, die sich dadurch auszeichnet, dass sie keine natürlichen Personen als persönlich haftenden Gesellschafter hat. Für die Emittentin gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

WICHTIGSTE JÜNGSTE  
TRENDS, DIE SICH AUF  
DIE EMITTENTIN UND DIE  
BRANCHEN, IN DENEN SIE  
TÄTIG IST, AUSWIRKEN

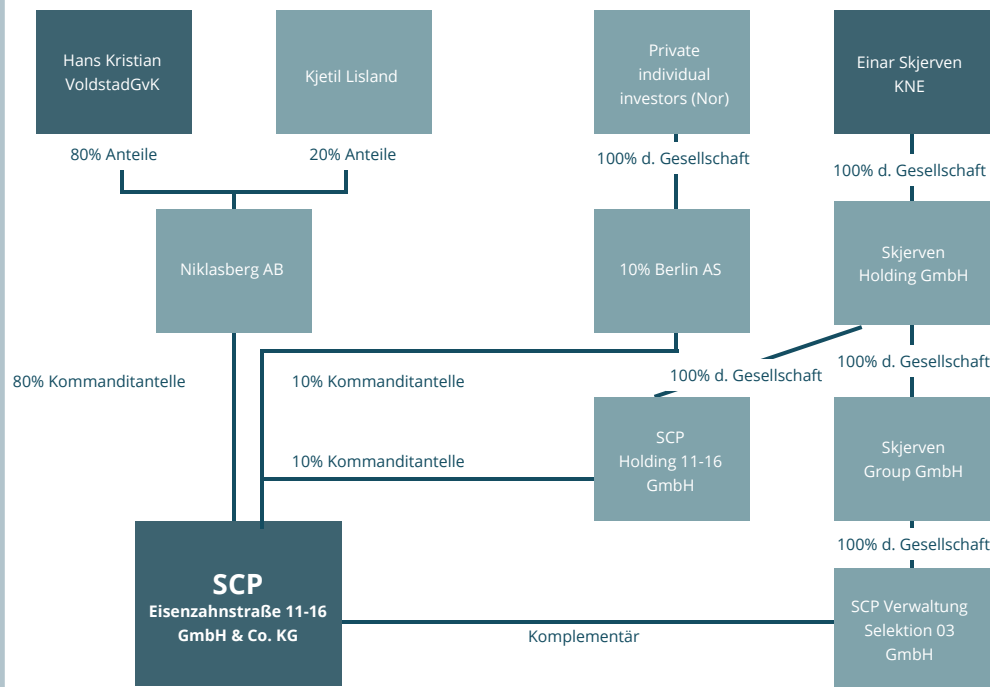
## B.4b

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt und die Nachfrage für exklusive Eigentumswohnungen in Berlin unweit des Kurfürstendamms sehr attraktiv sind. Das vorhandene Angebot deckt derzeit nach einer Analyse der Emittentin nicht die bestehende Nachfrage. Aufgrund der fortschreitenden Individualisierung und Mobilität der Gesellschaft geht die Emittentin davon aus, dass in Berlin die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte und somit die Nachfrage nach kleineren und kleinsten Wohnungen weiter wachsen wird.

BESCHREIBUNG  
DER GRUPPE UND  
DIE STELLUNG  
DER EMITTENTIN  
INNERHALB  
DIESER GRUPPE

**B.5**

Die Konzernstruktur der Emittentin stellt sich zum Datum des Prospekts im Wesentlichen wie folgt dar:



Komplementärin ohne Kapitalanteil an der Emittentin ist die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, deren alleinige Gesellschafterin die Skjerven Group GmbH ist. Diese wird wiederum zu 100% von der Skjerven Holding GmbH gehalten, deren alleiniger Gesellschafter Herr Einar Skjerven ist.

Die Emittentin hat drei Kommanditisten, wobei zwei davon, namentlich die SCP Holding 11-16 GmbH sowie die 10% Berlin AS aus Norwegen jeweils 10% des Kommanditkapitals halten. Die übrigen 80% der Kommanditanteile werden von der Niklasberg AB aus Schweden gehalten.

GEWINNPROGNOSE  
ODER -SCHÄTZUNGEN

**B.9**

Die Emittentin erwartet für das Geschäftsjahr 2017 Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 1,1 Mio. und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von rund EUR 1.49 Mio. Für das Geschäftsjahr 2018 strebt die Emittentin Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 35.8 Mio. und einen Jahresüberschuss in Höhe von rund EUR 9.19 Mio. an.

BESCHRÄNKUNGEN IM  
BESTÄTIGUNGS-VERMERK  
ZU DEN HISTORISCHEN  
FINANZINFORMATIONEN

**B.10**

*Entfällt.*

Der Bestätigungsvermerk der Emittentin enthält keine Einschränkung.

AUSGEWÄHLTE  
WESENTLICHE  
HISTORISCHE  
FINANZINFORMATIONEN

## B.12

### Bilanz

Stichtag	31.12.2016	31.12.2015**
A. Umlaufvermögen	31.481	29.391
B. Rechnungsabgrenzungsposten	230	322
<b>= Aktiva</b>	<b>31.711</b>	<b>29.713</b>
A. Eigenkapital	3.375	-272
B. Rückstellungen	25	12
C. Verbindlichkeiten	28.312	29.973
<b>= Passiva</b>	<b>31.711</b>	<b>29.713</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung

Stichtag	31.12.2016	31.12.2015**
1. Umsatzerlöse	1.171	667
2. Bestandsveränderungen	134	129
3. Sonstige betriebliche Erträge	21	1
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.488	-402
5. Abschreibungen	-13	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-359	-380
7. Zinsen und sonstige Aufwendungen	-725	-386
<b>8. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-1.258</b>	<b>-372</b>

\* Die Finanzangaben stammen direkt aus den historischen Finanzinformationen und wurden gerundet. Aus Rundungen können sich rechnerische Abweichungen ergeben.

\*\* Ungeprüft; dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 – 31.12.2015 entnommen.

KEINE WESENTLICHEN  
VERSCHLECHTERUNGEN  
IN DEN AUSSICHTEN DER  
EMITTENTIN

Seit der Veröffentlichung des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 ist es zu keinen wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gekommen.

BESCHREIBUNG  
WESENTLICHER  
VERÄNDERUNGEN IN  
DER FINANZLAGE ODER  
HANDELSPOSITION

*Entfällt.*

Seit dem Bilanzstichtag auf den 31. Dezember 2016 ist es zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin gekommen.

FÜR DIE BEWERTUNG DER  
ZAHLUNGSFÄHIGKEIT DER  
EMITTENTIN IN HOHEM  
MASSE RELEVANTE  
EREIGNISSE AUS DER  
JÜNGSTEN ZEIT

*Entfällt.*

Seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 haben sich keine wichtigen Ereignisse, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevant sind, ergeben.

## B.13

ABHÄNGIGKEIT DER  
EMITTENTIN VON  
ANDEREN  
UNTERNEHMEN  
DER GRUPPE

## B.14

Die Emittentin gehört zu der Skjerven-Gruppe (siehe hierzu oben Ziffer B.5) und es bestehen Abhängigkeiten.

Die Emittentin plant zukünftig von anderen Gesellschaften der Gruppe Dienstleistungen, insbesondere in dem Bereichen Asset Management und Vertrieb von Wohnungen, in Anspruch zu nehmen.

BESCHREIBUNG DER  
HAUPTTÄTIGKEIT  
DER EMITTENTIN

## B.15

Haupttätigkeitsbereich der Emittentin ist die erworbene Liegenschaft im Rahmen einer Projektentwicklung zu sanieren und zu renovieren, in Wohnungseigentum aufzuteilen und zu verkaufen. Während der Projektentwicklung werden auch Wohnungen und sonstige Mietflächen vermietet.

DIE EMITTENTIN  
BETREFFENDE  
UNMITTELBARE  
ODER MITTELBARE  
BETEILIGUNGEN ODER  
BEHERRSCHUNGS-  
VERHÄLTNISSE

## B.16

Kommanditisten der Emittentin sind die Niklasberg AS (Vänersborg/Schweden) mit einem Kommanditanteil in Höhe von EUR 4.000,00, die 10% Berlin AS (Oslo) und die SCP Holding 11-16 GmbH mit einem Kommanditanteil in Höhe von jeweils EUR 500,00.

Komplementärin der Emittentin ist die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH. Herr Einar Skjerven, der gleichzeitig Geschäftsführer der Komplementärin und deren mittelbarer Alleingesellschafter ist, beherrscht die Emittentin, da er als Alleingesellschafter der Komplementärin alleine über die Bestellung und Abberufung deren Geschäftsführer und damit auch über die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer der Emittentin entscheidet.

RATING

## B.17

*Entfällt.*

Es wurde kein Rating durchgeführt.

ABSCHNITT

C

WERTPAPIERE

ART UND GATTUNG  
DER ANGEBOTENEN  
UND/ODER ZUM  
HANDEL  
ZUGELASSENEN  
WERTPAPIERE /  
WERTPAPIERKENNUNG

C.1

Gegenstand des Angebotes sind bis zu 10.000 Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und einer Verzinsung in Höhe von 5,5 % p.a. (die „**Schuldverschreibungen**“) mit einem Mindestanlagebetrag von EUR 1.000,00.

Das Gesamtemissionsvolumen beträgt bis zu EUR 10 Mio. Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann.

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2E4FQ5

Wertpapierkennnummer (WKN): A2E4FQ

WÄHRUNG DER  
WERTPAPIEREMISSION

C.2

Die Emission der Schuldverschreibung erfolgt in Euro.

BESCHRÄNKUNGEN  
FÜR DIE FREI  
ÜBERTRAGBARKEIT  
DER WERTPAPIERE

C.5

*Entfällt.*

Es besteht keine Übertragungsbeschränkung.

BESCHREIBUNG  
DER MIT DEN  
WERTPAPIEREN  
VERBUNDENEN  
RECHTE  
EINSCHLIESSLICH  
DER RANGORDNUNG  
SOWIE  
BESCHRÄNKUNGEN  
DIESER RECHTE

C.8

**Mit den Wertpapieren verbundenen Rechte:**

Die Schuldverschreibungen gewähren ihren Inhabern das Recht auf Zahlung der Zinsen in Höhe von 5,5 % jährlich, zahlbar jeweils halbjährlich nachträglich am 31. Dezember und 30. Juni eines jeden Jahres, sowie bei Fälligkeit, die Rückzahlung des Nennbetrages verlangen zu können. Die Schuldverschreibungen werden von der Emittentin spätestens zwei Bankarbeitstage nach Laufzeitende, voraussichtlich also am 5. Januar 2021, zu 100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung zurückgezahlt. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch die Anleihegläubiger ist nicht möglich. Unter bestimmten Voraussetzungen sind die Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, die Anleihe vorzeitig außerordentlich zu kündigen.

	<p><b>Rangordnung:</b></p> <p>Die angebotenen Schuldverschreibungen begründen unbedingte, über einen Treuhänder besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.</p> <p><b>Beschränkungen:</b></p> <p><i>Entfällt.</i></p> <p>Es bestehen keine Beschränkungen der Rechte.</p>
<p>NOMINALER ZINSSATZ</p> <p><b>C.9</b></p>	<p>5,5 % jährlich</p>
<p>DATUM, AB DEM DIE ZINSEN ZAHLBAR WERDEN UND ZINSFÄLLIGKEITSTERMIN</p>	<p>Die Schuldverschreibungen werden ab dem Tag der Ausgabe der Schuldverschreibungen, voraussichtlich ab dem 26. Juli 2017 (einschließlich) bis zum Laufzeitende am 31. Dezember 2020 (ausschließlich) mit einem Zinssatz von 5,5 % jährlich verzinst. Zinsen werden halbjährlich nachträglich am 31. Dezember und am 30. Juni eines jeden Jahres und damit erstmalig am 31. Dezember 2017 und am 30. Juni 2018, am 31. Dezember 2018, am 30. Juni 2019, am 31. Dezember 2019, am 30. Juni 2020 und letztmalig zum Laufzeitende am 31. Dezember 2020 gezahlt.</p>
<p>BASISWERT AUF DEN SICH DER ZINSSATZ STÜTZT</p>	<p><i>Entfällt.</i></p> <p>Der Zinssatz stützt sich auf keinen Basiswert, sondern ist festgelegt.</p>
<p>FÄLLIGKEITSTERMIN UND VEREINBARUNGEN FÜR DIE DARLEHENSTILGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKZAHLUNGSVERFAHREN</p>	<p>Die Emittentin hat die Schuldverschreibungen spätestens zwei Bankarbeitstage nach Laufzeitende, voraussichtlich am 5. Januar 2021 („<b>Fälligkeitstag</b>“) zu 100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung zurückzuzahlen. Für die Rückzahlung gilt kein besonderes Verfahren. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlichen Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an Clearstream oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber.</p>

## RENDITE

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung am Fälligkeitstag entspricht der Nominalverzinsung und beträgt 5,5 %.

Die individuelle Rendite aus einer Schuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit der Schuldverschreibung muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlte Zinsen und dem ursprünglich Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Laufzeit der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich daher erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten (z.B. Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) abhängig ist.

## NAME DES VERTRETERS DER INHABER DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN

*Entfällt.*

Es ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger bestellt.

## SIEHE OBEN ANGABE C.9

# C.10

## ERLÄUTERUNG WIE DER WERT DER ANLAGE BEEINFLUSST WIRD, FALLS DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN EINE DERIVATIVE KOMPONENTE BEI DER ZINSAHLUNG AUFWEISEN

*Entfällt.*

Die Schuldverschreibungen haben keine derivative Komponente bei der Zinszahlung.

## ANTRAG AUF ZULASSUNG ZUM HANDEL AN EINEM GEREGELTEN MARKT ODER GLEICHWERTIGEN MARKT

# C.11

*Entfällt.*

Die Schuldverschreibungen sollen voraussichtlich am Emissionstag, am 26. Juli 2017 in den Freiverkehr (Open Market) der Börse Frankfurt am Main einbezogen werden. Der Freiverkehr der Börse Frankfurt am Main ist kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/15/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15.05.2014 über Märkte für Finanzinstrumente.

Der Handel kann vor Ausgabe sämtlicher Schuldverschreibungen aufgenommen werden.



Die folgenden Risiken sind die zentralen Risiken, denen die Emittentin ausgesetzt ist:

- **Allgemeines unternehmerisches Risiko**  
Die künftig zu erwartenden Ergebnisse der Emittentin sind abhängig von ihrem unternehmerischen Erfolg oder Misserfolg. Ein unternehmerischer Misserfolg der Emittentin kann sich negativ auf die Erträge der Emittentin auswirken und im äußersten Fall zur Zahlungsunfähigkeit der Emittentin führen.
- **Allgemeine operative Risiken**  
Die Projektentwicklung könnte sich komplexer und aufwändiger darstellen als erwartet; es könnten unerwartete und höhere Risiken auftreten, Geschäftsprozesse könnten mit höherem Aufwand und Kosten verbunden sein.
- **Risiken wegen unentdeckter Mängel an der Liegenschaft**  
Es besteht das Risiko, dass die Liegenschaft in einem schlechteren Zustand ist, als von der Emittentin angenommen.
- **Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierung oder Sanierung nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden**  
Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen oder Nebenbestimmungen die zuständigen Behörden erforderliche Genehmigungen erteilen.
- **Risiko der Aufnahme von weiterem Fremdkapital durch die Emittentin**  
Es besteht das Risiko, dass die Emittentin entgegen ihrer Verpflichtung weiteres Fremdkapital aufnimmt, was durch die Anleihegläubiger nicht verhindert werden kann.
- **Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments**  
Es besteht das Risiko, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments wie z.B. durch Änderungen des Miet- und Steuerrechts verschlechtern. Die Emittentin kann wegen solcher Rechtsänderungen verpflichtet sein, bestimmte Maßnahmen zu ergreifen, die mit zusätzlichen Kosten verbunden sind.
- **Steuerrechtliche Risiken**  
Änderungen im Steuerrecht können sowohl die Emittentin als auch potentielle Wohnungskäufer betreffen und negative Auswirkungen auf deren Ertragswirkungen haben, so dass diese gegebenenfalls von Wohnungskäufen Abstand nehmen.
- **Risiko des Verstoßes gegen das gesetzliche Schriftformerfordernis**  
Es besteht das Risiko, dass bei befristeten Mietverträgen das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht beachtet worden ist, so dass diese Mietverträge als auf unbestimmte Zeit eingegangen anzusehen sind und damit jederzeit kündbar sind.
- **Liquiditätsrisiko**  
Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aus der Veräußerung von Wohnungen nicht ausreichend Erträge erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern vollständig zu erfüllen.

- **Risiko der Verletzung bestehender Rechtsnormen / Verträgen**  
Es besteht das Risiko, dass die Emittentin wegen der Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen oder wegen Vertragsverletzungen kostenintensive Prozesse führen und unter Umständen Bußgelder oder Schadensersatzzahlungen leisten muss.
- **Risiko des nicht ausreichenden Versicherungsschutzes**  
Es besteht das Risiko, dass eventuell auftretende Schäden nicht oder nicht ausreichend durch entsprechende Versicherungen abgedeckt sind.
- **Die Kosten für die Sanierung und die Entwicklung der Liegenschaft könnten höher als erwartet sein**  
Es besteht das Risiko, dass die Kosten der Projektentwicklung aufgrund einer Verzögerung der Bauzeit oder zusätzlich erforderlicher Arbeiten die erwarteten Kosten übersteigen.
- **Risiko mangelhafter Leistungen durch Fremdunternehmen**  
Es besteht das Risiko, dass Arbeiten, die durch Fremdfirmen erbracht werden, sich im Nachhinein als mangelhaft darstellen, Gewährleistungsansprüche der Emittentin aber zum Beispiel aufgrund der Insolvenz der Fremdfirma nicht durchsetzbar sind.
- **Risiken aufgrund von Planungsänderungen**  
Es besteht das Risiko, dass Planänderungen vorgenommen werden müssen, die zu Mehrkosten und Imageschäden der Emittentin führen können.
- **Risiken aufgrund von Diebstahl und Vandalismus**  
Es besteht das Risiko, dass Schäden die durch Diebstahl und Vandalismus eintreten, nicht ausreichend versichert sind.
- **Risiken im Zusammenhang mit höherer Gewalt**  
Ereignisse höherer Gewalt, wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse könnten die Gebäude auf der Liegenschaft beschädigen oder zerstören.
- **Risiko wegen Verzicht auf Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer**  
Die Emittentin hat bei Erwerb der Liegenschaft nahezu auf alle Sachmängelhaftungsansprüche gegenüber dem Verkäufer verzichtet, so dass sie, bei bestehenden Mängeln diese ohne Rückgriffsmöglichkeit auf eigene Kosten beheben muss.
- **Umwelt- / Altlasten- und Asbestrisiken**  
Es besteht das Risiko, dass das Grundstück mit Umwelt- / Altlasten- und Asbestrisiken belastet ist, die die Emittentin nicht oder nicht vollständig erkannt hat und deren Beseitigung mit erheblichen Kosten verbunden sein können. Da die Emittentin im Rahmen des Kaufvertrages über die Liegenschaft auf entsprechende Sachmängelhaftungsansprüche verzichtet hat, müsste sie die zur Beseitigung dieser Umwelt- / Altlasten- und Asbestrisiken erforderlichen Kosten ohne Regressmöglichkeit selber tragen.
- **Risiken aus dem Widerruf oder Rücknahme erteilter öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Beschränkungen**  
Es besteht das Risiko, dass erteilte Baugenehmigungen widerrufen oder zurückgenommen werden oder mit weiteren Nebenbestimmungen versehen werden. Zudem besteht das Risiko, dass die Emittentin gegen Regelungen aus den Baugenehmigungen oder gegen sonstige Regelungen des öffentlichen Rechts verstößt und sich aufgrund der sich hieraus ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Bauaufsichtsbehörde die Projektrealisierung verzögert.
- **Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungen aus dem Abverkauf von Wohnungen**  
Die Emittentin könnte aufgrund von Gewährleistungsansprüchen von Wohnungskäufern wegen Sach- und Rechtsmängeln in Anspruch genommen werden und müsste die damit verbundenen Kosten selber tragen, wenn ihr keine Regressansprüche gegen Dritte zustehen oder diese nicht durchsetzbar sind.
- **Risiko von Mietminderungen**  
Mietminderungen wegen nicht unerheblicher Beeinträchtigung des Mietgebrauchs von Wohnungen können sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.
- **Risiko des nicht ausreichenden Brandschutzes**  
Eine behördliche Prüfung des Brandschutzkonzeptes für das Penthouse kann erst nach dessen Fertigstellung

erfolgen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies den aktuellen Brandschutzstandards nicht genügt und die Emittentin weitere kostenverursachende Maßnahmen durchführen muss, um den Brandschutzstandards zu genügen.

- **Bilanzrisiken**

Erhöhte Rückstellungen für zu erwartende Verluste aus der Vermietung von Fahrrädern und dem Betrieb von Fahrradverleihsystemen können zu buchhalterischen Verlusten führen, die im Extremfall das bestehende Eigenkapital übersteigen und somit einen Insolvenzfall der Emittentin auslösen könnten.

- **Dokumentationsrisiken**

Fehlerhafte oder unwirksame Vertragsgestaltungen könnten zur teilweisen oder vollständigen Unwirksamkeit von den Verträgen, und damit zu Rückabwicklungsansprüchen der Käufer oder Mieter führen.

- **Refinanzierungsrisiko**

Bei nicht ausreichender Liquidität der Emittentin am Fälligkeitstag der Anleihe und fehlendem Zugang zu alternativen Refinanzierungsmöglichkeiten besteht das Risiko, dass die Schuldverschreibungen nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt zurückgezahlt werden könnten.

- **Vertragserfüllungs- und Vertragsdurchsetzungsrisiko**

Die Emittentin unterliegt einem allgemeinen Vertragserfüllungs- und Vertragsdurchsetzungsrisiko. So können erwartete Einnahmen aus dem Verkauf und der Vermietung von Wohnungen beispielsweise aufgrund der Insolvenz von Käufern oder Mietern ausbleiben.

- **Risiken durch die Aufnahme weiterer Geschäftsfelder**

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin zukünftig weitere Geschäftsfelder neben ihrem eigentlichen Unternehmensgegenstand aufnimmt. Durch die Aufnahme von weiteren Geschäftsfeldern könnten der Emittentin nicht ausreichend Mittel verbleiben, um das ursprüngliche Geschäftsfeld erfolgreich zu bearbeiten.

- **Risiken aus geänderten Marktbedingungen**

Das Wachstum des Geschäfts der Emittentin könnte langsamer als erwartet ausfallen (Marktrisiken). Insbesondere könnten sich durch einen allgemeinen Abschwung des Geschäftsklimas die persönlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für potentielle Erwerber und Mieter zukünftig negativ verändern und damit die Nachfrage nach Wohnungen deutlich verringern.

- **Risiken wegen nicht ausreichendem Risikomanagement**

Das Risikomanagement der Emittentin könnte nicht ausreichend sein. Dadurch könnten Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit nicht schnell genug erkannt werden und dies könnte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

- **Risiken aus personellen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und aus Interessenskonflikten**

Aus dem Zusammenfallen von Eigentümerstellung und Geschäftsführungskompetenz bei der Emittentin in der Person von Herrn Einar Skjerven könnten Interessenkonflikte resultieren. Diese könnten zu Entscheidungen führen, die die Interessen der Emittentin und der Anleihegläubiger nicht angemessen berücksichtigen. Interessenkonflikte können sich nachteilig auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Emittentin auswirken und damit auch nachteilige Auswirkungen auf deren Fähigkeit haben, ihren Zins- und Tilgungspflichten aus der Anleihe nachzukommen.

- **Risiko bei Ausfall der operativen Geschäftsführung – Schlüsselperson Risiko**

Die Geschäftsführung der Emittentin obliegt deren Komplementärin für die wiederum deren alleiniger Geschäftsführer Herr Skjerven handelt. Wenn Herr Skjerven als Geschäftsführer der Komplementärin ausfallen würde, verfügt diese über keine weitere Person, die in der Lage wäre, die Projektentwicklung weiter operativ umzusetzen.

- **Risiken aufgrund von Pflichtverletzung und Fehlentscheidungen des Treuhänders**

Pflichtverletzungen und Fehlentscheidungen des Treuhänders können zu Schäden der Anleihegläubiger führen, die diese unter Umständen aufgrund der Haftungsbegrenzung des Treuhänders nicht oder

nicht in vollem Umfang ersetzt bekommen.

- **Insolvenzrisiko des Treuhänders**  
Im Falle der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem gehaltenen Sicherheiten möglicherweise nicht oder nicht in vollem Umfang für die Bedienung der Ansprüche der Anleiheschuldner zur Verfügung stehen.
- **Risiko der unrichtigen Gewinnprognosen**  
Die von der Emittentin abgegebenen Prognosen könnten sich als unrichtig herausstellen; prognostizierte Kosten könnten höher sein und prognostizierte Einnahmen niedriger sein als von der Emittentin angenommen.
- **Risiken aus einer Prospekthaftung der Emittentin**  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben der Emittentin im Prospekt unrichtig oder unvollständig sind und die Emittentin deshalb auf Schadensersatz in Anspruch genommen wird.
- **Compliance-Risiken**  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mitarbeiter der Emittentin bzw. der eingebundenen Dienstleister bei der Auftragsvergabe gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen haben und diese Verhaltensweisen zu für die Emittentin negativen Sanktionen, wie z.B. Bußgeldern oder dem Verlust von Genehmigungen führen.
- **Risiko hinsichtlich freier Mitarbeiter**  
Es besteht das Risiko, dass freie Mitarbeiter arbeitsrechtlich nicht als freie Mitarbeiter, sondern als Mitarbeiter der Emittentin angesehen werden, was neben arbeitsrechtlichen Konsequenzen, wie z.B. Anspruch auf bezahlten Urlaub, für die Emittentin auch negative sozialversicherungs- und steuerrechtliche Konsequenzen hätte.
- **Rechtsänderungsrisiko**  
Änderungen in der Anwendung bestehender Rechtsnormen durch Behörden und Gerichte sowie künftige Änderungen von Rechtsnormen könnten nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.
- **Risiken bei fehlerhaften Allgemeinen Geschäftsbedingungen**  
Die von der Emittentin verwendeten Kauf- und Mietverträge könnten als allgemeine Geschäftsbedingungen zu qualifizieren sein. Sofern diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein sollten, könnte dies dazu führen, dass Vertragsverhältnisse ggf. rückabgewickelt werden müssten. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Emittentin haben.
- **Risiken aufgrund eines Vorkaufsrechts der Mieter**  
Sofern die Emittentin bisherige Mieter nicht über ein etwaiges Vorkaufsrecht informiert und die Wohnung an Dritte veräußert, können bisherige Mieter Schadensersatz verlangen, wenn diese nachweisen können, dass sie die Wohnung kaufen wollten und finanziell dazu in der Lage waren.
- **Risiken aufgrund doppelter Komplementärstellung**  
Die Komplementärin der Emittentin fungiert auch als Komplementärin der SCP Koloniestraße 123 -124 GmbH & Co. KG. Aufgrund dieser doppelten Komplementärstellung besteht das Risiko, dass die Komplementärin auch für Verbindlichkeiten dieser weiteren Gesellschaft in Anspruch genommen wird, so dass ihr Gesellschaftsvermögen eventuell nicht ausreicht und sie in Insolvenz fällt.
- **Risiken aufgrund Nichtbeachtung der Mietpreisbremse**  
Die Mietpreisbremse könnte dazu führen, dass Kaufinteressenten von einem Kauf Abstand nehmen, da die Mieteinnahmen niedriger sein könnten als in Regionen, in denen keine Mietpreisbremse gilt.
- **Risiken aufgrund besonderer Vertragsgestaltungen bei Abschluss von Bau- und Werkverträgen**  
Die Emittentin hat teilweise darauf verzichtet in VOB-Verträgen oder sonstigen Werkverträgen Sicherungseinbehalte zu vereinbaren. Es besteht damit das Risiko, dass die Emittentin Gewährleistungsansprüche geltend macht und die in Anspruch genommenen Unternehmen nicht gewillt oder nicht in der Lage sind, diese Ansprüche zu erfüllen.

## D.3

- **Bonitätsrisiko**  
Die Rückzahlung des gesamten Anleihebetrages hängt davon ab, dass die Emittentin die Mittel aus der Emission so verwendet, dass sie ihren laufenden Zins- und ihrer Rückzahlungsverpflichtungen nachkommen kann. Es besteht das Risiko, dass diese Zahlungen aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht oder nicht vollständig erfolgen könnten.
- **Wiederanlagerisiko bei kürzerer Laufzeit der Schuldverschreibung**  
Es besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger ihre in die Anleihe investierten Gelder nur zu schlechteren Konditionen wieder anlegen können, wenn die Emittentin von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch macht.
- **Insolvenzrisiko**  
Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger – soweit die auf den Treuhänder übertragenen und von dem Treuhänder zu verwertenden Sicherheiten zur Befriedigung der Anleihegläubiger nicht ausreichen – nach Maßgabe der Insolvenzordnung mit den sonstigen, nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger besteht insoweit nicht. Es besteht auch keine Einlagensicherung.
- **Risiko festverzinslicher Wertpapiere bei sich änderndem Marktzins**  
Wenn sich der Marktzins ändert, ändert sich der Marktpreis für ein festverzinsliches Wertpapier in die entgegengesetzte Richtung. Im Falle des Verkaufs des festverzinslichen Wertpapiers vor Ende der Laufzeit kann dies zu Verlusten des verkaufenden Inhabers von Schuldverschreibungen führen. Werden Schuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen gehalten, können die Inhaber auch ohne Veräußerung der Schuldverschreibungen während der Laufzeit verpflichtet sein, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von buchmäßigen Abschreibungen ausweisen zu müssen.
- **Risiko aus der Kursvolatilität des Börsenkurses**  
Die Kursvolatilität an der Börse kann den Kurs negativ beeinflussen, wenn beispielsweise der Ausfall einer anderen Anleihe negative Auswirkungen auf die Kursentwicklung der Schuldverschreibung hat.
- **Eingeschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen**  
Auch mit Einbeziehung der Schuldverschreibung zum Handel im Freiverkehr der Frankfurter Börse ist nicht sichergestellt, dass die Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen jederzeit über die Börse verkaufen können.
- **Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung der Schuldverschreibungen bei Veräußerung vor Endfälligkeit**  
Im Falle eines Verkaufs der Schuldverschreibungen während der Laufzeit, kann der erzielte Kaufpreis niedriger sein als der Betrag, den der Anleger bei Rückzahlung am Ende der Laufzeit erhalten würde.
- **Risiken aufgrund keiner vorzeitigen Rückzahlung vor Fälligkeit**  
Die Anleihegläubiger haben vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibung keinen Anspruch auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals.
- **Risiken aufgrund Veränderungen durch Inflation**  
Durch eine Inflation vermindert sich der Wert des von den Anlegern in die Schuldverschreibungen eingesetzten Kapitals.
- **Risiko bei weiteren Emissionen und Erhöhung des Verschuldungsgrads**  
Die Emittentin kann weitere Schuldverschreibungen begeben, wodurch der Verschuldungsgrad steigen kann.
- **Risiko bei kreditfinanziertem Erwerb der Schuldverschreibungen**  
Die teilweise oder vollständige Fremdfinanzierung des vom Anleger in die Schuldverschreibungen investierten Anleihebetrags erhöht die wirtschaftlichen Risiken des Anlegers.
- **Möglicher Rechtsverlust durch Mehrheitsentscheidung der Gläubiger der Schuldverschreibungen**  
Anleihegläubiger sind an Mehrheitsbeschlüsse gebunden, auch wenn sie diesen nicht zugestimmt haben.
- **Risiken aufgrund der Rechtsstellung der Gläubiger der Schuldverschreibungen**  
Die Anleihegläubiger werden ausschließlich Gläubiger der Emittentin und tragen somit das Risiko, dass die Emittentin ihren Zinszahlungsverpflichtungen und der Rückzahlung des Anleihekapitals am Ende der Laufzeit

nicht oder nicht vollständig nachkommen könnte. Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung.

- **Risiko der vorrangigen Befriedigung der erstfinanzierenden Bank**  
Es besteht das Risiko, dass nach Verwertung des Grundstücks und vorrangiger Befriedigung der erstfinanzierenden Bank nicht ausreichend Vermögen verbleibt, um die Ansprüche der Anleihegläubiger vollständig zu befriedigen.
- **Risiken aus niedrigeren Zuführungsbeträgen zum Sicherungskonto**  
Es besteht das Risiko, dass die Zuführungsbeträge zum Sicherungskonto niedriger ausfallen, als im Treuhandvertrag angenommen; dies kann dazu führen, dass sich der Umfang der Besicherung der Anleihegläubiger reduziert.
- **Risiken aus dem Aufbau des Sicherungskontos**  
Das Guthaben auf dem Sicherungskonto baut sich zeitlich gestreckt aus den anteiligen Kaufpreiserlösen in Form der Zuführungsbeträge Sicherungskonto auf. Wenn bei Eintritt des Sicherungsfalls nicht ausreichend Wohnungen verkauft worden sind, könnten die Mittel nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleihegläubiger vollständig zu sichern.
- **Sicherheiten könnten nicht oder nicht bestandskräftig bestellt, nicht verwertet werden oder zu keinen oder nicht ausreichenden Erlösen führen**  
Die Sicherheiten zugunsten der Anleger könnten nicht rechtsbeständig bestellt worden sein, sodass die Sicherheiten nicht zugunsten der Anleger verwertet werden könnten und damit Zahlungen an die Anleihegläubiger durch den Treuhänder ganz oder teilweise ausfallen könnten.
- **Kein unmittelbarer Zugriff auf das Sicherungskonto durch Anleihegläubiger**  
Die Anleihegläubiger haben kein unmittelbares Recht auf Zugriff oder direkte Verwertung des Sicherungskontos.
- **Risiken bei Ausfall des Sicherungskontos**  
Vor Abruf durch die Emittentin unterliegt das Sicherungskonto dem Bonitätsrisiko des Kreditinstitutes, bei dem das Konto geführt wird. Eine Insolvenz des Kreditinstitutes könnte zu Liquiditätsproblemen führen, sofern nicht unmittelbar eine Freigabe durch den Insolvenzverwalter bzw. Zahlungen aus dem Einlagensicherungsfonds erfolgen.
- **Erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge**  
Die in der Vergangenheit von der Emittentin erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

ABSCHNITT <b>E</b>	ANGEBOT
GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, ZWECKBESTIMMUNG DER ERLÖSE, GESCHÄTZTE NETTOERLÖSE <b>E.2b</b>	Der Emissionserlös von EUR 10.000.000,00 bei Ausgabe sämtlicher Schuldverschreibungen zu einem Ausgabebetrag von 100 % des Nennbetrags soll nach Abzug der von der Emittentin zu tragenden Kosten von ca. EUR 750.000,00 und damit ca. 7,5 % des Emissionserlöses genutzt werden, um bestehende Gesellschafterdarlehen, die zum Zwecke des Erwerbs der Immobilie aufgenommen worden sind, abzulösen.
BESCHREIBUNG DER ANGEBOTSKONDITIONEN <b>E.3</b>	
ÖFFENTLICHES ANGEBOT	In der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg erfolgt ein öffentliches Angebot durch die Emittentin. Der Angebotszeitraum, in dem Kaufangebote von Anlegern abgegeben werden können, beginnt am 14. Juli 2017, dem Tag nach der Veröffentlichung des Prospektes, und endet bei Vollplatzierung, spätestens jedoch bei Ende der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts (am 13. Juli 2018).
ANZAHL DER WERTPAPIERE	bis zu 10.000
GEGENSTAND DES ANGEBOTS	Gegenstand des Angebotes sind Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10 Mio. in der Stückelung von zu je EUR 1.000,00.
MINDESTZEICHNUNG	EUR 1.000,00
ANGEBOTSPREIS	Die Ausgabe erfolgt zu 100% des Nominalbetrages je Schuldverschreibung (jeweils EUR 1.000,00) zuzüglich etwaiger Stückzinsen.

Um Schuldverschreibungen der Emittentin zu erwerben, muss der Anleger sich auf der Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) der iEstate GmbH, dem gebundenen Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH, registrieren. Nach dem Registrierungsvorgang können Investoren die auf der Internetplattform bereitgestellten Informationen einsehen und online Wertpapiere zeichnen. Die bereitgestellten Informationen umfassen insbesondere diesen durch die CSSF gebilligten Prospekt und etwaige Nachträge.

Kommt der Investor zu dem Schluss, dass er in das angebotene Wertpapier investieren möchte, kann er den Investitionsprozess auf der Internetplattform in Gang setzen und den gewünschten Anlagebetrag eingeben.

Danach gibt der Investor die für die Zeichnung erforderlichen Daten ein, die nicht bereits bei der Registrierung abgefragt worden sind. Der Investor erhält eine E-Mail mit Informationen zum Angebot und zur Tätigkeit des Vermittlers im PDF-Format. Der Vermittler ist nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes zur Prüfung der Identität des Investors verpflichtet. Dazu hat der Investor seine Identität nachzuweisen. Weitere Bestandteile des Zeichnungsprozesses auf der Plattform sind ein automatisierter Angemessenheitstest sowie die Angabe weiterer Informationen, die für den Zeichnungsvorgang erforderlich sind. Danach erhält der Investor Gelegenheit, die von ihm eingegebenen Daten noch einmal zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Anschließend kann der Investor durch das Klicken auf den Button „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ rechtlich verbindlich gegenüber der iEstate GmbH als vertraglich gebundenem Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH und damit auch gegenüber der Emittentin erklären, dass er ein Angebot zum Erwerb des von ihm ausgewählten Wertpapiers abgeben möchte.

Schließlich erhält der Investor eine Bestätigung des Zugangs seines Angebots („Zugangsbestätigung“) per E-Mail an seine auf der Internetplattform hinterlegte E-Mail-Adresse.

Die Emittentin wird parallel zur Veröffentlichung des Prospektes durch eine Anzeige in einer großen luxemburgischen Tageszeitung die Zeichnungsmöglichkeit für die Schuldverschreibungen bewerben und auf die Zeichnungsmöglichkeit bei der Emittentin hinweisen. Der durch die CSSF gebilligte Wertpapierprospekt wird ab dem Zeitpunkt seiner Veröffentlichung auch auf der Internetseite [www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com) zum Herunterladen bereitgestellt.

Investoren aus Luxemburg können dann bei der Emittentin schriftlich, per Telefax oder per E-Mail Zeichnungsunterlagen einschließlich Zeichnungsschein anfordern. Der Zeichnungsschein ist dann rechtsverbindlich unterzeichnet an die Emittentin ebenfalls per Post, Telefaxschreiben oder als E-Mail-Scan zurückzusenden.



Die iEstate GmbH und die NFS Netfonds Financial Service GmbH überprüfen das Zeichnungsangebot des Investors und leiten dieses, sofern alle Anforderungen erfüllt werden an die Emittentin zur Annahme weiter. Für eine Annahme des Zeichnungsangebots ist es erforderlich, dass das Zeichnungsangebot spätestens um 10.00 Uhr neun Tage vor dem jeweiligen Settlement-Tag, also dem Emissionstag sowie den nachfolgenden Ausgabebtagen vorliegt, sowie dass bis 18.00 Uhr sechs Tage vor dem jeweiligen Ausgabebtag der Investor sich erfolgreich mittels PostIdent-Verfahrens identifiziert hat, seine Depotdaten hinterlegt sind und die Zahlung des jeweiligen Ausgabe-preises bei der Zahlstelle eingegangen ist. Der Zeichnungsvertrag zwischen Anleger und Emittentin kommt erst durch die Annahmeerklärung der Emittentin zustande („Zuteilung“). Mit Hilfe des PostIdent-Verfahrens der Deutschen Post AG können die Identifikations-Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz erfüllt werden.

Die Schuldverschreibungen, für die nach dem 17. Juli Zeichnungsanträge gestellt wurden, eine erfolgreiche Identifizierung des Anlegers mittels PostIdent-Verfahrens vorliegt, der Anleger seine Depotangaben hinterlegt hat, eine vollständige Zahlung erfolgt ist und die iEstate GmbH und die NFS Netfonds Financial Service GmbH als Vertreter der Emittentin eine Zuteilungsmitteilung abgegeben haben, werden voraussichtlich sechs Tage nach der Zuteilungsmitteilung zum jeweils nächsten Settlement-Tag geliefert.

Die Zahlung des Ausgabe-betrages bestimmt sich nach dem Nennbetrag der zugeteilten Wertpapiere (jeweils EUR 1.000,00) zuzüglich etwaiger Stückzinsen. Bei Zeichnung und Zuteilung nach dem 20. Juli 2017 hat der Anleger Stückzinsen ab dem Emissionstag bis zum jeweils sechsten Tag vor dem nächsten Settlement-Tag („Stückzinstag“) zu zahlen.

Als Emissionstag, also der Tag, an dem den Anleihezeichnern erstmals Teilschuldverschreibungen in ihr jeweils angegebenes Depot eingebucht werden, ist der 26. Juli 2017 (der „Emissionstag“) vorgesehen. Als weitere Ausgabebtage sind der 09. August 2017, und der 27. September 2017 vorgesehen (jeweils gemeinsam mit dem Emissionstag ein weiterer „Settlement-Tag“ und zusammen die „Settlement-Tage“).

Sofern am 27. September 2017 Schuldverschreibungen nicht mindestens in Höhe eines Nominalbetrages von EUR 7 Mio. platziert worden sind, wird die Emittentin mindestens einen weiteren Settlement-Tag festsetzen („Weitere Settlement-Tage“). Hierzu wird die Emittentin einen Nachtrag gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes verfassen und diesen veröffentlichen. Weiterhin wird die Emittentin im Bundesanzeiger und nach ihrem freien Ermessen, zusätzlich auf den Internetseiten [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) und [www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com) Weitere Settlement-Tage bekanntgeben. Hinsichtlich der Zeichnung, Zuteilung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen im Vorlauf zu Weiteren Settlement-Tagen

gelten die Regelungen zu den vorangegangenen Settlement-Tagen

entsprechend.

Liegt der Zeichnungsantrag erst nach 10.00 Uhr an dem neunten Tag und/oder die übrigen Zeichnungsvoraussetzungen inklusive Zahlungseingang erst nach 18.00 Uhr an dem sechsten Tag vor dem jeweiligen Settlement-Tag vor, werden die Investoren benachrichtigt, dass sie die Möglichkeit haben unter Nachzahlung der ggf. weiteren Stückzinsen zum übernächsten Settlement-Tag berücksichtigt zu werden. Liegen diese Zeichnungsvoraussetzungen allerdings erst nach der Zahlungsfrist des letzten Settlement-Tages vor oder erklären die Investoren, nicht zum übernächsten Settlement-Tag berücksichtigt werden zu wollen, wird eine erfolgte Zahlung über die Zahlstelle rückabgewickelt.

Im Falle einer Überzeichnung, werden die einzelnen Zeichnungsangebote aufgeteilt.

BESCHREIBUNG ALLER  
FÜR DIE EMISSION/DAS  
ANGEBOT WESENTLICHEN  
INTERESSEN BZW.  
INTERESSENKONFLIKTE

## E.4

Der Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin, Herr Einar Skjerven, ist mittelbar über die SCP Holding 11-16 GmbH – deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer er ist – an der Emittentin beteiligt. Zudem ist Herr Einar Skjerven mittelbar über die Skjerven Group GmbH – deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer er ebenfalls ist – alleiniger Gesellschafter der Komplementärin.

Die Skjerven Holding GmbH – deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer Herr Einar Skjerven ebenfalls ist – ist alleinige Gesellschafterin der SCP Holding 11-16 GmbH sowie der Skjerven Group GmbH.

Weiterhin ist Herr Einar Skjerven mittelbar über die Skjerven Group GmbH zum einen an der Skjerven Asset Management GmbH, die Asset Management Dienstleistungen für die Emittentin erbringt, und zum anderen an der Beautique Immobilien Vertrieb und Vermietung GmbH beteiligt, die für die Emittentin den Verkauf und die Vermietung von Wohnungen koordiniert und vermittelt, beteiligt.

Zudem ist Herr Einar Skjerven mittelbar über die Skjerven Holding GmbH an der 32nd Floor GmbH beteiligt. Diese ist wiederum an der iEstate GmbH (dem gebunden Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH).

Die iEstate GmbH betreibt die Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) über die Teilschuldverschreibungen der Emittentin vermittelt werden.

Aufgrund dieser Verflechtung von unmittelbarer oder mittelbarer Eigentümer- und Geschäftsführerstellung in Unternehmen der Skjerven-Gruppe, ist es grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Herr Einar Skjerven bei der Abwägung der unterschiedlichen ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangt, die er treffen würde, wenn ein potenzieller Interessenkonflikt nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Außenumsätze und Außenerträge der Emittentin – und damit die der Anleihegläubiger – betroffen sein.

Darüber hinaus hat Herr Einar Skjerven mittelbar über die SCP Holding 11-16 GmbH der Emittentin Gesellschafterdarlehen gewährt. Aus diesen Darlehensverhältnissen können sich potenziell Interessenkonflikte in Bezug auf die Interessen des Geschäftsführers und seiner Tätigkeit für die Emittentin ergeben, etwa wenn es zu Uneinigkeit über den Inhalt der Darlehensverträge kommen sollte.

Aus den vorgenannten personellen und/oder kapitalmäßigen Verflechtungen ist es nicht grundsätzlich auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggfs. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungsstatbestand nicht bestünde.

Die Emittentin, ihre Gesellschafter und ihre Organe haben ein Interesse am Erfolg der Emission der Schuldverschreibungen, da die Emittentin die mit der Emission eingeworbenen Mittel zur Förderung ihres Unternehmenszweckes verwenden kann. Aus dem Emissionserlös werden die der Emittentin durch die Gesellschafter gewährten Gesellschafterdarlehen zurückgeführt.

Ferner haben die NFS Netfonds Financial Service GmbH und deren gebundener Vermittler, die iEstate GmbH, die die Emittentin bei der Platzierung der Schuldverschreibungen über die Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) unterstützten, ein Interesse an der erfolgreichen Platzierung. Die iEstate GmbH erhält von der Emittentin eine Provision, deren Höhe vom tatsächlichen Zeichnungsvolumen abhängig ist.

Weiterhin haben die Skjerven Asset Management GmbH sowie die Beautique Immobilien Vertrieb und Vermietung GmbH ein Interesse am Erfolg der Schuldverschreibungen, da sie für ihre Tätigkeiten durch die Emittentin vergütet werden.

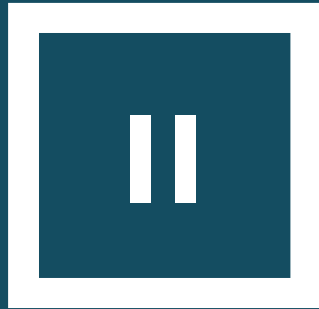
Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.

SCHÄTZUNGEN DER  
AUSGABEN, DIE DEM  
ANLEGER VON DER  
EMITTENTIN ODER  
ANBIETER IN  
RECHNUNG  
GESTELLT WERDEN

**E.7**

*Entfällt.*

Den Anlegern werden von der Emittentin keine Ausgaben für die Emission der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt.



# RISIKOFAKTOREN

## **1. Allgemeiner Risikohinweis**

Potenzielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen markt- und branchenspezifischen sowie unternehmensspezifischen Risiken in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die Schuldverschreibungen ausgesetzt. Potenzielle Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer der im Folgenden dargestellten markt- und branchenspezifischen und/oder unternehmensspezifischen Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Diese Auswirkungen könnten auch die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen und die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung von Zinsen oder zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen in erheblichem Maße negativ beeinflussen. Anleger könnten hierdurch ihr in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren – es kann zu einem Totalverlust des von einem Anleger in die Schuldverschreibung investierten Kapitals kommen. Die nachfolgend aufgeführten Risiken könnten sich zudem rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin aus heutiger Sicht nicht bekannt sind oder als nicht wesentlich eingeschätzt werden, könnten ebenfalls die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und sich negativ auf die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen auswirken. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß potenzieller Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

## **2. Risiken in Bezug auf die Emittentin**

### **2.1 Allgemeines unternehmerisches Risiko**

Die Anleihegläubiger investieren mittels dieser Schuldverschreibung in das Unternehmen der Emittentin. Eine Investition in ein Unternehmen birgt unternehmerische Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse der Emittentin sind abhängig von ihrem unternehmerischen Erfolg oder Misserfolg. Das Risiko dieser Anleihe liegt in der unternehmerischen Entwicklung der Emittentin. Ein unternehmerischer Misserfolg der Emittentin kann sich negativ auf die Erträge der Emittentin auswirken und im äußersten Fall zur Zahlungsunfähigkeit der Emittentin führen, was zum Teil- oder Totalverlust der Schuldverschreibungen führen kann.

### **2.2 Allgemeine operative Risiken**

Die Verwaltung, Überwachung und Durchführung der Bau-, Sanierungs- sowie Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten an der Liegenschaft Eisenbahnstraße 11-12, 14-16 in Berlin (die „Liegenschaft“) könnte komplexer und aufwändiger sein als erwartet. Insbesondere könnten unerwartete und/oder höhere Risiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse zu und unter den beauftragten Dienstleistern mit höherem Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet. Diese vorgenannten Umstände könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

### **2.3 Risiken wegen unentdeckter Mängel an der Liegenschaft**

Die Emittentin hat im Vorfeld des Erwerbs der Liegenschaft eine Begehung durchgeführt und die Firma Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH, Berlin, zur Erstellung eines Red-Flag Technischen Due Diligence Reports beauftragt, um eine Einschätzung des gegenwärtigen Objektzustandes zu erhalten und um wertmindernde Objektängel zu identifizieren. Die dabei durch die Emittentin

gewonnenen Eindrücke der Liegenschaft sowie die Angaben aus dem Red-Flag Technischen Due Diligence Reports, wurden bei der Entscheidungsfindung, ob die Liegenschaft erworben werden soll, mit einbezogen. Im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen wurden die identifizierten Mängel angesprochen, diskutiert und entsprechend eingepreist. Die Entscheidungsfindung, ob die Liegenschaft erworben werden soll, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die individuell und teilweise subjektiv beurteilt werden müssen und auf Erfahrungswerte gestützt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass in der Entscheidungsfindung der Emittentin falsche Annahmen zu Grunde gelegt wurden, der Red-Flag Technische Due Diligence Reports unvollständig oder fehlerhaft oder Informationen unzureichend ermittelt worden sind. Sollte die Liegenschaft in einem schlechteren Zustand sein, als von der Emittentin erachtet, könnten unerwartete nicht eingeplante Reparatur-, Renovierungs- und Instandhaltungskosten anfallen und sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### **2.4 Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierung oder Sanierung nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden**

Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für die Modernisierungen und Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbestimmungen erteilt werden oder dass Baukosten höher ausfallen als veranschlagt. Die Emittentin geht davon aus, dass an der Liegenschaft bis zum Abschluss der Sanierung immer wieder bauliche Maßnahmen erforderlich werden können. Es besteht das Risiko, dass die Baukosten für solche Maßnahmen die veranschlagten Sollwerte erheblich übersteigen. Im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Immobilien kann die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung entsprechender Maßnahmen sein. Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen oder Nebenbestimmungen die zuständigen Behörden solche Genehmigungen für entsprechende Projekte erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Anwohnern/Anliegern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder sogar verhindern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### **2.5 Risiko der Aufnahme von weiterem Fremdkapital durch die Emittentin**

Die Emittentin hat in erheblichem Umfang Fremdfinanzierungen in Form von Bankdarlehen aufgenommen, deren Zinssatz bis zum 30.11.2020 festgeschrieben ist. Die Emittentin hat sich während der Laufzeit der Anleihe gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, kein weiteres Fremdkapital – mit Ausnahme von Gesellschafterdarlehen – aufzunehmen, dass der Anleihe im Rang gleich oder vorangestellt ist. Die Emittentin könnte unter Verstoß gegen diese Verpflichtung gegenüber den Anleihegläubigern dennoch weiteres Fremdkapital aufnehmen, sodass dem Anleihegläubiger zwar ein Kündigungsrecht für die von ihm gehaltenen Teilschuldverschreibungen zusteht, aber die weitere Fremdkapitalaufnahme nicht verhindert werden kann. Die Emittentin würde mit einer Aufnahme von weiterem Fremdkapital gleichrangige Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern eingehen. Mit der Erhöhung der Verschuldung reduziert sich jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zins- und Rückzahlung erfüllt werden. Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital könnte sich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern zu erfüllen.

#### **2.6 Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen**

Der Erwerb, die Sanierung, die Unterhaltung, der Verkauf und die Vermietungsaktivität für Immobilien unterliegen einer Vielzahl von rechtlichen Anforderungen und Regelungen. Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Verkäufern und Vermietern verschlechtern. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Immobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht und Steuerrecht. Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft

etwa die neuen Regelungen zum Energieausweis sowie das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland nach dem sogenannten Nullemissions-Standard sowie weitere Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2014 und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Auch in Zukunft kann es zu weiteren Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienbewirtschaftung kommen. Entsprechende Änderungen des Rechtsrahmens könnten zu einem Handlungsbedarf der Emittentin führen und damit zu nicht geplanten Zusatzkosten. Weitere Änderungen dieser Rahmenbedingungen könnten sich erheblich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken. Auch könnten vorzunehmende Baumaßnahmen generell zu Mehrkosten führen oder einen Verkauf von Wohnungen oder die Vermietung zeitweise oder vollständig unmöglich machen. Die Änderung der deutschen Gesetze und sonstigen Vorschriften sowie deren Auslegung durch Gerichte und Behörden (rechtliche Rahmenbedingungen) könnte die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen. Danach könnten sich Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen unter jedem der vorgenannten Aspekte nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

## **2.7 Steuerrechtliche Risiken**

Der Markt für den Verkauf und die Bewirtschaftung von Immobilien ist abhängig von steuerrechtlichen Rahmenbedingungen (Abschreibungsmöglichkeiten, Werbungskostenabzug, Erhöhung der Grunderwerbsteuer oder Änderungen der Veräußerungsgewinnbesteuerung usw.), die einen großen Einfluss auf die Ertragsentwicklung der Emittentin haben können. Änderungen im anwendbaren Steuerrecht, die sowohl die Seite der Wohnungskäufer und der Mieter als auch die Seite der Emittentin betreffen, könnten negative Einflüsse auf die Renditeerwartung der Emittentin haben. Entsprechende Änderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und ihrer Fähigkeit, die Zinsen und die Anleihe zurückzuzahlen, haben.

## **2.8 Risiko des Verstoßes gegen das gesetzliche Schriftformerfordernis**

Bei den bisher abgeschlossenen Mietverträgen handelt es sich um langfristige, jedoch befristete Mietverträge. Für befristete Mietverträge gilt das gesetzliche Schriftformerfordernis nach § 550 BGB, wonach ein Mietvertrag für unbestimmte Zeit eingegangen gilt, sofern er für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wurde. Nach der Rechtsprechung werden an das Schriftformerfordernis hohe Anforderungen gestellt. Es besteht daher immer ein Risiko, dass bei einzelnen oder allen durch die Emittentin als befristet abgeschlossenen Mietverträgen die Anforderungen an das Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnten, mit der Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit eingegangen gelten würde. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit können, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen, jederzeit gekündigt werden. Dies kann dazu führen, dass bei Verstößen gegen das gesetzliche Schriftformerfordernis Mieter trotz Abschluss eines befristeten Mietvertrages vor Ablauf des eigentlichen Vertragsendes kündigen könnten. Eine vorzeitige Beendigung der Mietverhältnisse aufgrund von Schriftformmängeln könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

## **2.9 Liquiditätsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht genügend Einnahmen aus dem Verkauf von Wohnungen oder der Vermietung generiert oder die Emittentin insolvent wird und somit die Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen nicht bedienen kann. Diese Risiken können insbesondere dann eintreten, wenn die Kosten, die für den Erwerb und die Sanierung der Liegenschaft aufgewendet worden sind die Erlöse aus dem Verkauf der Wohnungen überschreiten. Dies kann sowohl zu einer Zahlungsunfähigkeit als auch zu einer Überschuldung führen. Die Emittentin hat keinen weiteren Geschäftsbetrieb, aus dem eventuelle Verluste oder Zahlungsschwierigkeiten aus der Verkaufs- und Vermietungstätigkeit gedeckt werden können. Der Eintritt solcher Umstände könnte sich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen, auswirken. Es ist insoweit ein Totalverlust des investierten Kapitals möglich.



## **2.10 Risiko der Verletzung bestehender Rechtsnormen / Verträgen**

Es bestehen Risiken aus der Vertragsverletzung oder der Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen. Bei Verletzung der bestehenden Rechtsnormen kann es zu kostenintensiven Gerichtsprozessen und unter Umständen auch zu Bußgeldern und Strafen kommen. Ferner ist es möglich, dass die Emittentin mit Vertragspartnern geschlossene Verträge verletzt und diese daraus Schadensersatzansprüche gegen die Emittentin herleiten. Jeder der vorgenannten Aspekte könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

## **2.11 Risiko des nicht ausreichenden Versicherungsschutzes**

Die Emittentin unterhält Versicherungen in dem ihrer Ansicht nach erforderlichen Umfang. Es besteht das Risiko, dass eventuell auftretende Schäden und Risiken entgegen der Erwartung der Emittentin nicht von dem Versicherungsschutz umfasst und somit nicht versichert sind. Sollte sich ein solcher Schaden und/oder ein solches nicht vom Versicherungsschutz erfasstes Risiko verwirklichen, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

## **2.12 Die Kosten für die Sanierung und die Entwicklung der Liegenschaft könnten höher als erwartet sein**

Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse, aber auch eigene fehlerhafte Projektplanung auf Seiten der Emittentin könnten die Kosten für die Sanierung und die Entwicklung der Liegenschaft erhöhen. Diese Kosten sind für die Emittentin unter Umständen nicht kalkulierbar. Ebenso könnten die Kosten aufgrund einer längeren Bauzeit, notwendiger Bauunterbrechungen und/oder wegen zusätzlicher Arbeiten erheblich steigen. Eine Baustelle dieser Größe erfordert eine umfangreiche Logistik. Sofern es dabei zu Veränderungen oder Verzögerungen kommt, könnte sich dies in Mehrkosten oder geringeren Einnahmen bei dem Verkauf und/oder der Vermietung niederschlagen. Sofern es zu Verzögerungen bei einzelnen Bauabschnitten kommt, könnte dies weitreichende Folgewirkungen auf das gesamte Projekt haben. Zudem drohen bei Bauverzögerungen Schadensersatzforderungen der Erwerber von Wohnungen oder von Mietern. Auch kann eine falsche Kostenkalkulation der Emittentin ein Grund für eine Kostensteigerung sein. Diese Kostensteigerung könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen.

## **2.13 Risiko mangelhafter Leistungen durch Fremdunternehmen**

An der Liegenschaft sind umfangreiche Renovierungs-, Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten erforderlich, mit deren Ausführung die Emittentin entsprechend spezialisierte Fremdunternehmen (Bau- und Subunternehmer) beauftragt hat. Die mit diesen Aufgaben beauftragten Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter usw. könnten mangelhaft arbeiten, sodass dies zu finanziellen Einbußen der Emittentin führen könnte. Es besteht das Risiko, dass sich nach Beauftragung von Fremdunternehmen im Nachhinein Mängel an den von ihnen ausgeführten Werken herausstellen und die Emittentin ihre Gewährleistungsansprüche aufgrund Seite 23 | 121 einer Insolvenz oder aus anderen rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzen kann, und daher gezwungen ist, die Arbeiten von anderen Fremdunternehmen erneut durchführen zu lassen. Insbesondere könnte die Emittentin von Dritten, zum Beispiel Käufern oder Mietern, für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen werden. Weiterhin könnten durch entsprechende Schlechtleistungen auch sonstige Rechtsverfolgungskosten und Gutachterkosten verursacht werden. Bei einer verspäteten oder gar keiner Sanierung und Entwicklung des Objektes, könnten Käufer oder Mieter von einem geplanten Vertragsschluss Abstand nehmen oder Rücktrittsrechte ausüben. Ergänzend dazu können diese auch Schadensersatzansprüche geltend machen. Der Eintritt dieser Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

## **2.14 Risiken aufgrund von Planungsänderungen**

Die Emittentin plant in der Liegenschaft 281 Eigentumswohnungen zu errichten. Es besteht das Risiko, dass Änderungen erforderlich sind, insbesondere wenn die Eigentumswohnungen auf dem Markt nicht oder nicht

vollständig angenommen werden und/oder die geplanten Standards nicht erfüllt werden können und/oder weil Erwerber Änderungen durchsetzen, z.B. die Zusammenlegung oder Änderungen von Wohnungen oder aufgrund der Voraussetzungen an öffentlich-rechtliche Genehmigungen wie der Baugenehmigung. Solche Änderungen können zu Mehrkosten aber auch zu Imageschäden führen, die wiederum Auswirkungen auf die Möglichkeiten haben können, die Wohnungen zu verkaufen bzw. zu vermieten. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

### **2.15 Risiken aufgrund von Diebstahl und Vandalismus**

Für die Liegenschaft besteht ein generelles Diebstahl- und Vandalismusrisiko, gegen das sich die Emittentin versichert hat. Es besteht das Risiko, dass die abgeschlossenen Versicherungen Schäden nicht oder nicht vollständig ersetzen, da beispielsweise die entstandenen Schadenshöhen die vereinbarten Deckungssummen überschreiten oder die Schäden im Rahmen des vereinbarten Selbstbehalts liegen. Ferner besteht das Risiko, dass der Emittentin Obliegenheitsverletzungen vorgeworfen werden, die zu einem Verlust des Versicherungsschutzes führen. Der Eintritt eines jeden dieser vorgenannten Risiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **2.16 Risiken im Zusammenhang mit höherer Gewalt**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse nicht versicherbarer höherer Gewalt auftreten. Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass das Gebäude oder das Grundstück beschädigt oder zerstört wird. Werden die Verluste der Emittentin durch Beschädigungen oder Zerstörungen nicht durch Leistungen der Versicherungen vollwertig ersetzt, kann sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin und damit auch auf ihre Fähigkeit, die Forderungen der Anleihegläubiger zu bedienen, auswirken.

### **2.17 Risiko wegen Verzicht auf Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer**

Die Emittentin hat im Rahmen des Erwerbes der Liegenschaft ausdrücklich auf nahezu alle Sachmängelhaftungsansprüche gegenüber dem Verkäufer verzichtet. Demnach muss die Emittentin bei etwaig bestehenden Mängeln, ohne Rückgriffsmöglichkeiten auf den Verkäufer, alle Kosten und Lasten für deren Beseitigung bzw. deren Behebung vollumfänglich tragen. Sollte sich herausstellen, dass das Objekt an Mängeln leidet, so kann die Emittentin keine Ansprüche aus Gewährleistungsrecht gegen den Verkäufer geltend machen. Dieser Umstand könnte sich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen, auswirken.

### **2.18 Umwelt- / Altlasten- und Asbestrisiken**

Es besteht das Risiko, dass das Grundstück beispielsweise mit Altlasten, schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten oder das Gebäude beispielsweise mit Asbest belastet ist, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Solche Umweltrisiken stellen ein schwer kalkulierbares Risiko für die Emittentin dar. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin und ihre Berater entsprechende Umweltbelastungen auf dem Grundstück bisher nicht erkannt haben und/oder, dass die erkannten Risiken von der Emittentin falsch eingeschätzt worden sind. Durch entsprechende Umweltrisiken könnten auch Schäden an angrenzenden Liegenschaften verursacht werden. Werden solche Umweltbeeinträchtigungen oder Schäden ersichtlich, könnte die Emittentin wegen der Pflicht zu deren Beseitigung einer hohen Kostenlast sowie Schadensersatzansprüchen Dritter ausgesetzt sein. Diese Kosten müsste die Emittentin allein tragen, da sie bei Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrages ausdrücklich auf diese Sachmängelhaftungsansprüche und damit auf einen Regress beim Verkäufer verzichtet hat. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, beabsichtigte Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der Immobilie auswirken.

Zudem könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der Immobilie und damit zu Mietausfällen kommen. Allein schon der Verdacht, dass eine Bodenverunreinigung oder sonstige Altlasten vorhanden sein könnten, könnte selbst dann negative Folgen haben, wenn sich der Verdacht später als falsch herausstellt. Hierdurch könnten potentielle Käufer von Wohnungen oder Mieter auch von einem Kauf bzw. einer Anmietung Abstand nehmen. Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und die Fähigkeit dieser zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus der Teilschuldverschreibung auswirken.

## **2.19 Risiken aus dem Widerruf oder Rücknahme erteilter öffentlich-rechtlicher Genehmigungen und Beschränkungen**

Die Emittentin benötigt zur Realisierung des Bauvorhabens öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen. Die Emittentin hat alle erforderlichen Genehmigungen erhalten und die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit wurde bestätigt. Es besteht das Risiko, dass die erteilten Baugenehmigungen widerrufen oder zurückgenommen werden oder mit weiteren Nebenbestimmungen versehen werden. Insbesondere wurde die Baugenehmigung hinsichtlich des Fitnessstudios unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt, sofern nicht durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden kann, dass der erforderliche bauliche Schallschutz zwischen den Räumen des Fitnessstudios und den nächstbetroffenen Wohnungen und die erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen an den Fitnessgeräten und den Wohnungen eingehalten werden. Ferner besteht das Risiko, dass es zu Streitigkeiten mit Behörden oder Nachbarn kommt, die die Projektrealisierung beeinträchtigen (zeitliche Verzögerungen, schlimmstenfalls Verhinderung der Projektrealisierung insgesamt). Zudem besteht das Risiko, dass die Emittentin in der Phase der Projektrealisierung gegen sonstige Regelungen aus dem öffentlichen Recht (beispielsweise zur Baustellensicherheit) oder aus den erteilten Baugenehmigungen verstößt und hieraus erwachsende Auseinandersetzungen mit der Bauaufsichtsbehörde zu Verzögerungen in der Projektrealisierung führen. Die oben genannten Risiken können die Projektrealisierung beeinträchtigen, verzögern oder auch verhindern. Sollte sich eines oder mehrere der genannten Risiken verwirklichen, so könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

## **2.20 Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungen aus dem Abverkauf von Wohnungen**

Die Emittentin beabsichtigt, die Wohnungen und die Gewerbeflächen zu verkaufen bzw. zu vermieten. Beim Verkauf von Wohnungen bestehen zugunsten der Käufer Gewährleistungsansprüche wegen Sach- und Rechtsmängeln mit einer Verjährungsfrist von mindestens fünf Jahren gegenüber der Emittentin. Es ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin deshalb von Käufern von Wohnungen oder Gewerbeflächen wegen Mängeln am Objekt in Anspruch genommen wird. In diesem Fall und bei Nichtbestehen eines Regressanspruchs gegen Dritte oder sofern dieser nicht durchsetzbar ist, hätte die Emittentin allein die Gewährleistung zu tragen. Dadurch könnten nicht voraussehbare Ansprüche gegen die Emittentin entstehen. Eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten oder andere Ansprüche aus dem Verkauf von Wohnungen und Gewerbeflächen könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

## **2.21 Risiko von Mietminderungen**

Aufgrund der baulichen Beschaffenheit und des Alters der Immobilie und der fortwährenden Sanierung kann es zu Beeinträchtigungen kommen, die den Mietgebrauch in nicht nur unerheblichem Maße stören und zu einer Mietminderung durch Mieter führen könnten, wenn die Störungen nicht rechtzeitig beseitigt werden. Einmalige oder dauerhafte Mietminderungen könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

## **2.22 Risiko des nicht ausreichenden Brandschutzes**

Das Brandschutzkonzept der Emittentin für die Liegenschaft wurde mit Ausnahme des Penthouses von

behördlicher Seite geprüft und für schlüssig und plausibel befunden. Eine behördliche Prüfung des Brandschutzkonzeptes für das Penthouse kann erst nach dessen Fertigstellung erfolgen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Liegenschaft nicht dem aktuellen rechtlichen und technischen Brandschutzstandard genügt und der Emittentin von behördlicher Seite Verpflichtungen aufgegeben werden, weitere bauliche Maßnahmen durchzuführen, um den aktuellen Brandschutzstandard zu erfüllen. Diese Maßnahmen müssten von Dritten ausgeführt werden und könnten zu umfangreichen und kostenintensiven Umbaumaßnahmen an dem Objekt führen. Der Eintritt dieses Umstands könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

### **2.23 Bilanzrisiken**

Das Risiko buchhalterischer Verluste beeinflusst nicht direkt die Kapitalflussrechnung eines Unternehmens. Erhöhte Rückstellungen für zu erwartende Aufwendungen für Renovierungen, Reparaturen und Instandhaltung können jedoch zu buchhalterischen Verlusten führen, die im Extremfall das bestehende Eigenkapital übersteigen und somit einen Insolvenzfall der Emittentin auslösen können.

### **2.24 Dokumentationsrisiken**

Die Werthaltigkeit der Forderungen aus den Kauf- und Mietverträgen ist in erheblichem Maße von der Rechtswirksamkeit der Verträge abhängig. Fehlerhafte Vertragsgestaltungen könnten zur teilweisen oder vollständigen Unwirksamkeit der Verträge sowie zu Rückabwicklungsansprüchen der Käufer oder Mieter führen. Die benannten Umstände könnten zu Verlusten der Emittentin führen und sich damit negativ auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

### **2.25 Refinanzierungsrisiko**

Die Teilschuldverschreibungen sehen keine ratiellen Teilrückzahlungen vor, sondern sind – mit Ausnahme des vorzeitigen Kündigungsrechtes der Emittentin – bei Fälligkeit in vollständiger Höhe rückzahlbar. Die vollständige Rückzahlung der Teilschuldverschreibung am Fälligkeitstermin hängt demnach davon ab, inwieweit die Emittentin über die entsprechende Liquidität verfügt bzw. Zugang zu alternativen Refinanzierungsmöglichkeiten hat. Bei nicht ausreichender Liquidität und fehlendem Zugang zu alternativen Refinanzierungsmöglichkeiten besteht das Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt zurückgezahlt werden können.

### **2.26 Vertragserfüllungs- und Vertragsdurchsetzungsrisiko**

Die Emittentin unterliegt einem allgemeinen Vertragserfüllungs- und Vertragsdurchsetzungsrisiko. So könnten erwartete Einnahmen aus dem Verkauf von Wohnungen oder Mieteinnahmen, beispielsweise aufgrund der Insolvenz der Erwerber von Wohnungen oder der Mieter, ausbleiben oder sich verzögern. Weiterhin besteht auch das Risiko, dass Mieter aufgrund von gesetzlichen Kündigungsrechten vor Ablauf des privatrechtlichen Mietvertrages kündigen und somit bereits eingeplante Mieteinnahmen wegfallen. Weiterhin besteht das Risiko, dass Mieter die gemieteten Flächen nicht mit der gebotenen Sorgfalt behandeln, diese übermäßig beanspruchen und im Extremfall abwirtschaften. Die Verwirklichung dieser Risiken kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und auch zum teilweisen oder vollständigen Ausfall von Zins- und Rückzahlungen der Emittentin auf die Teilschuldverschreibungen führen.

### **2.27 Risiken durch die Aufnahme weiterer Geschäftsfelder**

Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, neben der Vermietung und den vollständigen oder teilweisen Verkauf der Liegenschaft keine weiteren Geschäftsfelder aufzunehmen. Die Emittentin ist unter Verstoß gegen diese Verpflichtung nicht daran gehindert, weitere Geschäftsfelder aufzunehmen, da die abgegebene Erklärung zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern nur schuldrechtliche Wirkung entfaltet und den Anleihegläubigern für diesen Fall lediglich ein Kündigungsrecht und gegebenenfalls Schadensersatzansprüche für die Teilschuldverschreibungen gemäß den Anleihebedingungen zusteht. Sollte die Emittentin in der Zukunft weitere Geschäftsfelder aufnehmen, so

wird sie dafür möglicherweise finanzielle Mittel aufwenden müssen. Durch die Aufnahme von weiteren Geschäftsfeldern könnten der Emittentin nicht ausreichend Mittel verbleiben, um das ursprüngliche Geschäftsfeld erfolgreich zu bearbeiten. Die Aufnahme weiterer Geschäftsfelder könnte sich somit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

## **2.28 Risiken aus geänderten Marktbedingungen**

Das Geschäft der Emittentin könnte schwächer als erwartet ausfallen (Marktrisiken). Insbesondere könnte sich das Geschäftsklima, wie beispielsweise ein Rückgang der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Berlin oder durch steigende Zinsen, negativ verändern, sodass die Emittentin die Eigentumswohnungen günstiger als in ihren Planungen angenommen verkaufen müsste. Infolgedessen könnte die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, aus der ihr zur Finanzierung der Immobilie zur Verfügung gestellten Mittel das erforderliche Ertragspotential zu generieren, um die Zins- und Rückzahlungsverpflichtung zu erfüllen. Diese Marktrisiken könnten sich nachteilig auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Emittentin auswirken und damit auch nachteilige Auswirkungen auf deren Fähigkeit haben, ihren Zins- und Rückzahlungspflichten aus der Anleihe nachzukommen.

## **2.29 Risiken wegen nicht ausreichendem Risikomanagement**

Die Emittentin hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das bestehende Risikomanagementsystem den Bedürfnissen und Erfordernissen der Emittentin nicht gerecht wird. Wenn aufgrund eines nicht ausreichenden Risikomanagements potentielle Risiken nicht systematisch überwacht, analysiert und aufbereitet werden, könnten Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht schnell genug erkannt werden. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte wesentliche, nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Es besteht daher das Risiko, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Teilschuldverschreibung vollständig und rechtzeitig zu erfüllen.

## **2.30 Risiken aus personellen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und aus Interessenskonflikten**

Herr Einar Skjerven, der alleinige Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin, fungiert inner- als auch außerhalb der Skjerven-Gruppe als Geschäftsführer und unmittelbarer oder mittelbarer Gesellschafter mehrerer Gesellschaften, was zu personellen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen führt.

So ist Herr Einar Skjerven mittelbar über die SCP Holding 11-16 GmbH an der Emittentin beteiligt. Zudem ist Herr Einar Skjerven mittelbar über die Skjerven Group GmbH alleiniger Gesellschafter der Komplementärin. Die Skjerven Holding GmbH ist alleinige Gesellschafterin der SCP Holding 11-16 GmbH sowie der Skjerven Group GmbH. Herr Einar Skjerven übt in allen genannten Gesellschaften eine Organfunktion als Geschäftsführer aus.

Darüber hinaus hat Herr Einar Skjerven mittelbar über die SCP Holding 11-16 GmbH der Emittentin Gesellschafterdarlehen gewährt. Aus diesen Darlehensverhältnissen können sich potenziell Interessenkonflikte in Bezug auf die privaten Interessen des Geschäftsführers und seine Tätigkeit für die Emittentin ergeben, etwa wenn es zu Uneinigkeit über den Inhalt der Gesellschafterdarlehensverträge kommen sollte.

Ferner ist Herr Einar Skjerven mittelbar über die Skjerven Group GmbH an der Skjerven Asset Management GmbH, die das Asset Management für die Emittentin betreibt, und an der Beautique Immobilien Vertrieb und Vermietung GmbH, die die Wohnungen der Emittentin an Dritte vermittelt, beteiligt.

Weiterhin ist Herr Einar Skjerven mittelbar über die Skjerven Holding GmbH an der 32nd Floor GmbH beteiligt. Diese ist wiederum an der iEstate GmbH (dem gebundenen Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH). Die iEstate GmbH betreibt die Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de), über die Teilschuldverschreibungen der Emittentin vermittelt werden.

Aus den vorgenannten personellen und/oder kapitalmäßigen Verflechtungen ist es nicht grundsätzlich auszuschließen, dass Herr Skjerven und die weiteren Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggfs. gegenläufigen Interessen, nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Die vorgenannten Interessenskonflikte können zu Entscheidungen führen, die die Interessen der Emittentin und der Anleihegläubiger nicht angemessen berücksichtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Emittentin und damit auch auf die Forderungen der Anleihegläubiger haben könnten.

### **2.31 Risiko bei Ausfall der operativen Geschäftsführung / Schlüsselpersonrisiko**

Die Geschäftsführung der Emittentin wird durch die Komplementärin, der SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH, wahrgenommen, deren Geschäftsführer Herr Einar Skjerven ist. Sofern Herr Einar Skjerven ausfallen sollte, verfügt die Komplementärin derzeit über keine Personen, die in der Lage wären, die Verkaufs- und Vermietungsaktivität und die anfallenden administrativen Aufgaben, auch im Zusammenhang mit der Sanierung und Projektentwicklung der Liegenschaft, operativ umzusetzen. Eine weitere Managementebene besteht bei der Komplementärin nicht. Sollte Herr Einar Skjerven über einen kürzeren oder längeren Zeitraum ausfallen, könnte dies erhebliche negative Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **2.32 Risiken aufgrund von Pflichtverletzung und Fehlentscheidungen des Treuhänders**

Der Treuhänder (TAXON GmbH, Hamburg) nimmt Aufgaben der Sicherheitentreuhand im Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen der Anleihebedingungen in Verbindung mit dem Treuhandvertrag wahr. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt. Eine Verletzung dieser Pflichten oder Fehlentscheidungen können sich nachteilig auf die Anleihegläubiger auswirken, wenn der Treuhänder für seine Pflichtverletzungen – auch aufgrund von

Haftungsbegrenzungen – nicht oder nicht in vollem Umfang haftet oder entsprechende Ansprüche gegen diesen nicht durchsetzbar sind.

### **2.33 Insolvenzrisiko des Treuhänders**

Darüber hinaus tragen die Anleger auch das Insolvenzrisiko des Treuhänders. Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnte die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Sicherheiten möglicherweise nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen. Ein vollständiger Verlust der treuhänderisch gehaltenen Sicherheiten ist nicht auszuschließen. Für die Anleger besteht daher die Gefahr eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen.

### **2.34 Risiko der unrichtigen Gewinnprognosen**

Die von der Emittentin abgegebenen Gewinnprognosen könnten sich als unrichtig herausstellen. Es handelt sich hierbei lediglich um Prognosen der Emittentin, wie sich die Finanzsituation für die Betrachtungszeiträume unter Berücksichtigung bestimmter Annahmen entwickeln könnte. Die Gewinnprognosen könnten bereits auf unrichtigen Annahmen basieren, was dazu führen könnte, dass das Erreichen der prognostizierten Werte nicht möglich ist. Zudem könnte sich die finanzielle Situation der Emittentin nicht wie angenommen entwickeln, sofern beispielsweise höhere Kosten und/oder niedrigere Einnahmen als prognostiziert realisiert werden. Sofern die prognostizierten Werte nicht erreicht werden können, könnte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **2.35 Risiken aus einer Prospekthaftung der Emittentin**

Die Emittentin erklärt unter Ziffer III.1. dieses Prospekts, dass die Angaben in diesem Prospekt ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind sowie dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben richtig sind

und keine Tatsachen verschwiegen werden, die die Aussage des Prospekts verändern können. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass diese Aussage nicht korrekt oder nicht vollständig ist und die Emittentin auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird. Die Verwirklichung dieses Risikos kann negative Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Emittentin und ihre Fähigkeit haben, ihren Zins- und Rückzahlungspflicht aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### **2.36 Compliance-Risiken**

Bei der Sanierung und dem Umbau der Liegenschaft sind verschiedene weitere Unternehmen eingebunden. Es besteht die Gefahr, dass ein Mitarbeiter der Emittentin oder die eingebundenen Dienstleister bei der Auftragsvergabe gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen, um Aufträge zu erhalten. Deren Verhaltensweisen können zu Verfahren, Bußgeldern, Sanktionen, der Abschöpfung von Gewinnen, dem Ausschluss von bestimmten Geschäften, dem Verlust von Genehmigungen oder Konzessionen, gerichtlichen Verfügungen bezüglich zukünftigen Verhaltens oder zu anderen Sanktionen führen. Die vorgenannten Umstände könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **2.37 Risiko hinsichtlich freier Mitarbeiter**

Für die Emittentin werden Dienstleistungen im Rahmen der Projektentwicklung und Sanierung der Liegenschaft von freien Mitarbeitern erbracht, also Personen, die bei der Emittentin nicht in einem dauerhaften, abhängigen Beschäftigungsverhältnis aufgrund eines Arbeitsvertrages stehen, sondern projektbezogenen Leistungen für die Emittentin auf Grundlage eines Dienst- oder Werkvertrages erbringen. Es besteht das Risiko, dass freie Mitarbeiter nicht als freie Mitarbeiter, sondern als Mitarbeiter der Emittentin im arbeitsrechtlichen Sinne anzusehen sind. Dies hätte zur Folge, dass freie Mitarbeiter Anspruch auf bezahlten Urlaub gegenüber der

Emittentin hätten und dies außerdem sozialversicherungs- sowie steuerrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen könnte, wenn ein unabhängiges Gericht eine Scheinselbstständigkeit der freien Mitarbeiter feststellen würde. Jeder vorgenannte Umstand könnte mit Umsatz- und Ertragseinbußen verbunden sein und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erheblich nachteilig beeinflussen.

### **2.38 Rechtsänderungsrisiko**

Die Darstellung der rechtlichen Folgen eines Investments in die Anleihe der Emittentin beruht auf dem Stand des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes geltenden Rechts, den bisher angewendeten Gerichtsurteilen und der Praxis der Verwaltung. Änderungen in der Anwendung bestehender Rechtsnormen durch Behörden und Gerichte sowie künftige Änderungen von Rechtsnormen könnten für die Emittentin und die Anleihegläubiger negative Folgen haben. Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Aufstellung dieses Prospektes geltenden Gesetze und Verordnungen sowie die Rechtsprechungs- und Verwaltungspraxis in unveränderter Form bestehen bleiben. Vielmehr trägt der Anleihegläubiger das Rechtsänderungsrisiko.

### **2.39 Risiken bei fehlerhaften Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Darüber hinaus könnten die verwendeten Kauf- und Mietverträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen zu qualifizieren sein. Gemäß § 307 BGB sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Allgemeine Geschäftsbedingungen, die nicht genügend klar und verständlich sind, können eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners darstellen und zu deren Unwirksamkeit führen. Der Grundsatz der Verständlichkeit verlangt, dass die Rechte und Pflichten des Vertragspartners im Vertrag klar, eindeutig und transparent beschrieben werden. Hierzu gehört auch, dass wirtschaftliche Nachteile und Belastungen angegeben und dem Vertragspartner so erläutert werden, dass er in der Lage ist, sich ein genaues Bild von den wirtschaftlichen Auswirkungen des Vertrages zu machen. Es besteht keine Gewähr, dass ein unabhängiges Gericht die Bedingungen der von der Emittentin genutzten Mietverträge nicht für intransparent und damit für unwirksam erklärt. In so einem Fall müsste das Vertragsverhältnis ggf.

rückabgewickelt werden, rückabgewickelt werden, d.h. der Mieter wäre zur Rückgabe der Wohnung bzw. zur Zahlung von Nutzungs- oder Wertersatz verpflichtet, wohingegen die Emittentin zur Rückzahlung der geleisteten Kauf- und Mietzahlungen verpflichtet wäre. So könnte auch die Fähigkeit der Emittentin ihren Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Anleihe vertragsgerecht nachzukommen, negativ beeinflusst werden. Ein teilweiser oder vollständiger Ausfall der Emittentin hinsichtlich ihrer Zahlungsverpflichtungen könnte die Folge sein.

#### **2.40 Risiken aufgrund eines Vorkaufsrechts der Mieter**

Die Emittentin beabsichtigt alle Wohnungen an Dritte zu veräußern. Wenn die Emittentin bisher vermieteten Wohnraum an Dritte veräußert, ist die Emittentin verpflichtet, die bisherigen Mieter über einen Verkauf der Wohnung zu unterrichten, da den bisherigen Mietern unter Umständen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht. Sofern die Emittentin bisherige Mieter nicht über ein etwaiges Vorkaufsrecht informiert und die Wohnung an Dritte veräußert wird, können bisherige Mieter Schadensersatz verlangen, wenn diese nachweisen können, dass sie die Wohnung kaufen wollten und auch finanziell dazu in der Lage waren. Schadensersatzansprüche aufgrund einer nicht erfolgten Unterrichtung der bisherigen Mieter über den Verkauf der Wohnung könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

#### **2.41 Risiken aufgrund doppelter Komplementärstellung**

Komplementärin der Emittentin ist die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, die als persönlich haftende Gesellschafterin grundsätzlich mit ihrem gesamten Vermögen für die Gesellschaftsverbindlichkeiten der Emittentin haftet. Daneben fungiert die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH auch als Komplementärin für die SCP Koloniestraße 123-124 GmbH & Co. KG; sie ist somit persönlich haftende Gesellschafterin in zwei Gesellschaften. Aufgrund dieser doppelten Komplementärstellung besteht das Risiko, dass wenn die Komplementärin für Verbindlichkeiten der SCP Koloniestraße 123-124 GmbH & Co.

KG in Anspruch genommen wird, die Verbindlichkeiten das Gesellschaftsvermögen der Komplementärin überschreiten und sogar zur Insolvenz der Komplementärin führen könnte. Ein weiteres Risiko ist, dass der Unternehmensgegenstand der Komplementärin auch weitere Geschäftsaktivitäten zuließe, sodass die Komplementärin sich auch weiteren geschäftlichen Risiken aussetzen dürfte, die ihren Bestand gefährden könnten, wenn sie aufgrund der Realisierung eines solchen weiteren unternehmerischen Risikos insolvent werden würde.

Sofern über das Vermögen der Komplementärin das Insolvenzverfahren eröffnet wird, scheidet die Komplementärin aus der Kommanditgesellschaft aus, die damit erlischt, wenn nicht rechtzeitig eine neue Komplementärin gefunden werden kann. Die Komplementärin trägt somit das Risiko für den Geschäftsbetrieb der Emittentin als auch für den Geschäftsbetrieb der SCP Koloniestraße 123-124 GmbH & Co. KG. Der Ausfall der Komplementärin und das Erlöschen der Gesellschaft der Emittentin könnte negative Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Emittentin haben, sodass dadurch auch deren Fähigkeit, ihren Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Anleihe vertragsgerecht nachzukommen, negativ beeinflusst und auch zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall der Emittentin hinsichtlich ihrer Zahlungsverpflichtungen führen könnte.

#### **2.42 Risiken aufgrund Nichtbeachtung der Mietpreisbremse**

In Berlin gilt seit 1. Juni 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung), die im Allgemeinen auch als „Mietpreisbremse“ bekannt ist. Mit Hilfe der Mietpreisbremse soll der überdurchschnittliche Anstieg der Mietpreise bei der Wiedervermietung von Wohnungen vermieden werden. Die Mietpreisbremse könnte dazu führen, dass potentielle Kaufinteressenten von einem Kauf Abstand nehmen, da die Mieteinnahmen niedriger sein könnten als in Regionen, in denen keine Mietpreisbremse gilt. Die Mietpreisbremse könnte sich negativ auf die Verkaufsaktivität der Emittentin und damit nachteilig auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Emittentin auswirken.



## **2.43 Risiken aufgrund besonderer Vertragsgestaltungen bei Abschluss von Bau- und Werkverträgen**

Die Emittentin hat mit verschiedenen Unternehmen VOB-Verträge und andere Werkverträge abgeschlossen. Teilweise hat die Emittentin in den Verträgen keine Sicherheitseinbehalte für auf Teilrechnungen erbrachte Leistungen und auf den Bruttoschlussrechnungsbetrag vereinbart. Diese Sicherheitseinbehalte, also die Einbehaltung von Teilbeträgen der Rechnungssummen, dienen typischerweise insbesondere dazu, Gewährleistungsansprüche gegen die ausführenden Unternehmen zu sichern. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin Gewährleistungsansprüche gegen beauftragte Unternehmen geltend macht und die beauftragten Unternehmen beispielsweise nicht gewillt oder aufgrund von Zahlungsunfähigkeit oder aus anderen Gründen nicht in der Lage sind, die vorhandenen Mängel zu beseitigen. Soweit dann die Emittentin aufgrund der fehlenden Sicherheitseinbehalte keine oder nicht hinreichende finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, um die Mängel durch dritte Fachfirmen beseitigen zu lassen, könnte Der Eintritt dieser Umstände könnte sich dies nachteilig auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

## **3. Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen**

### **3.1. Bonitätsrisiko**

Die Emittentin wird im Rahmen dieser Emission, Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. ausgeben. Die Rückzahlung des gesamten Anleihebetrags dieser Anleihe zuzüglich der auf sie entfallenden Zinsen hängt davon ab, dass die Anleiheschuldnerin im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten die Mittel aus der Emission so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehenen Laufzeit die Rückzahlung des Nominalbetrags an die Anleihegläubiger leisten kann. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Ausfalls der in die Anleihe investierten Gelder und den dafür von der Emittentin versprochenen Zinsen.

### **3.2. Wiederanlagerisiko bei kürzerer Laufzeit der Schuldverschreibung**

Die Emittentin ist nach den Anleihebedingungen berechtigt, die Teilschuldverschreibung vorzeitig zu kündigen und zurückzuzahlen. Sofern die Emittentin von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch macht, besteht für Anleihegläubiger das Risiko, dass diese ihre Mittel nur zu schlechteren Konditionen neu anlegen könnten, sodass ihre Rendite für den ursprünglich beabsichtigten Anlagezeitraum geringer ausfällt als erwartet.

### **3.3. Insolvenzrisiko**

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger – soweit die auf den Treuhänder übertragenen und von dem Insolvenzverwalter zu verwertenden Sicherheiten zur Befriedigung der Anleihegläubiger nicht ausreichen

– nach Maßgabe der Insolvenzordnung mit den sonstigen, nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Das übrige Vermögen der Emittentin wird verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger besteht insoweit nicht. Es besteht auch keine Einlagensicherung. Es ist insoweit ein Totalverlust der investierten Gelder möglich.

### **3.4. Risiko festverzinslicher Wertpapiere bei sich änderndem Marktzins**

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung fest verzinslich. Der Inhaber von fest verzinslichen Wertpapieren unterliegt insbesondere dem Risiko, dass sich der Kurs für die Wertpapiere infolge einer Änderung der gegenwärtigen Zinssätze im Kapitalmarkt („Marktzins“) verändert. Während der Nominalzinssatz eines festverzinslichen Wertpapiers während der Dauer des Wertpapiers fest ist, ändern sich die Marktzinsen üblicherweise täglich. Wenn sich der Marktzins ändert, ändert sich der Marktpreis für das Wertpapier in die entgegengesetzte Richtung. Wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des Wertpapiers. Wenn der des Wertpapiers.

Wenn der Marktzins fällt, steigt normalerweise der Kurs für ein festverzinsliches Wertpapier. Anleger sollten sich bewusst sein, dass sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Schuldverschreibungen auswirken und im Falle eines Verkaufs vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Schuldverschreibungen führen können. Wenn der Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen bis zum Ende ihrer Laufzeit hält, sind die Änderungen im Marktzins für ihn ohne Bedeutung, da die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückgezahlt werden. Für Anleger, die die angebotenen Schuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen halten oder die aus anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Schuldverschreibungen während ihrer Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Anleihe weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen.

### **3.5. Risiko aus der Kursvolatilität des Börsenkurses**

Ungeachtet der Finanzlage der Emittentin könnte nach Einbeziehung der Schuldverschreibung zum Handel im Freiverkehr an der Börse Frankfurt am Main, die derzeit geplant ist, die Kursvolatilität an der Börse den Kurs der Schuldverschreibung negativ beeinflussen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass beispielsweise ein Ausfall einer anderen Anleihe negative Auswirkung auf die Kursentwicklung der Schuldverschreibung hat. Der Kurs der Schuldverschreibung kann von externen Faktoren erheblich beeinflusst werden, z.B. durch fallende oder unsichere Kapitalmärkte, Kursverfall von Aktien und/oder Anleihen anderer Unternehmen, die in derselben Branche tätig sind oder allgemein verschlechterte Wirtschaftsbedingungen.

### **3.6. Eingeschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen**

Bisher besteht für die Teilschuldverschreibungen der Emittentin kein Markt an dem die Schuldverschreibung gehandelt werden kann. Eine Einbeziehung in den Freiverkehr (Open Market) der Börse Frankfurt am Main ist zum Emissionstag beabsichtigt. Durch die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr an der Börse Frankfurt am Main ist nicht sichergestellt, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entstehen oder fortbestehen wird. Damit ist nicht sichergestellt, dass die

Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen jederzeit über die Börse verkaufen können. Ein Verkauf der Schuldverschreibungen ist nur möglich, wenn der Anleihegläubiger hierfür einen Käufer findet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleihegläubiger die von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen nicht oder nur zu einem Preis veräußern kann, der erheblich unter dem Ausgabepreis liegt.

### **3.7. Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung der Schuldverschreibungen bei Veräußerung vor Endfälligkeit**

Im Falle der Veräußerung einer Schuldverschreibung während ihrer Laufzeit kann der Betrag, den der Anleger erhält niedriger sein als der Betrag, den er von der Emittentin bei Rückzahlung der Schuldverschreibungen erhalten würde.

### **3.8. Risiken aufgrund keiner vorzeitigen Rückzahlung vor Fälligkeit**

Den Anlegern steht nach den Anleihebedingungen kein ordentliches Kündigungsrecht der Schuldverschreibungen zu. Daher haben die Anleihegläubiger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibung keinen Anspruch darauf, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

### **3.9. Risiken aufgrund Veränderungen durch Inflation**

Durch eine Inflation vermindert sich der Wert des von den Anlegern in die Schuldverschreibungen eingesetzten Kapitals. Bei einer Anleihe eines Unternehmens mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit besteht ein Inflationsrisiko, das zur Folge haben kann, dass der Inhaber der Schuldverschreibungen möglicherweise hierdurch einen Wertverlust erleidet. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten der Veräußerung der Schuldverschreibungen eingeschränkt, sodass der Anleger damit rechnen muss, diese bis zum Ende der

Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

### **3.10. Risiko bei weiteren Emissionen und Erhöhung des Verschuldungsgrads**

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Die Ausgabe weiterer Schuldverschreibungen kann dazu führen, dass der Verschuldungsgrad der Emittentin steigt. Dadurch kann sich das Risiko erhöhen, dass die Zins- und Rückzahlungspflicht der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen ganz oder teilweise ausfallen können.

### **3.11. Risiko bei kreditfinanziertem Erwerb der Schuldverschreibungen**

Die teilweise oder vollständige Fremdfinanzierung des vom Anleger in die Schuldverschreibung investierten Anleihebetrags erhöht die wirtschaftlichen Risiken des Anlegers. Denn der Anleger wird in der Regel verpflichtet sein, die Fremdfinanzierung sowie die aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen, selbst wenn Zins- und Tilgung der Emittentin nicht erfolgen oder nicht erfolgen können. Insofern könnte den Anleger ein Risiko treffen, das über einen Totalverlust der Anleihe hinausgeht und zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen kann.

### **3.12. Möglicher Rechtsverlust durch Mehrheitsentscheidung der Gläubiger der Schuldverschreibungen**

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere Änderungen der Anleihebedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für die Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat und er hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

### **3.13. Rechtsstellung der Gläubiger der Schuldverschreibungen**

Die Anleihegläubiger werden ausschließlich Fremdkapitalgeber der Emittentin und tragen somit das Risiko, dass die Emittentin ihren halbjährlichen Zinszahlungen und der Rückzahlung des Anleihekapitals am Ende der Laufzeit nicht oder nicht vollständig nachkommen kann. Es wird keine Garantie für die halbjährlichen Zinszahlungen und für die Rückzahlung des Anleihekapitals übernommen. Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin kann es damit zu einem Totalverlust des in die Anleihen investierten Kapitals kommen. Die Schuldverschreibungen gewähren keine Gesellschafterrechte und auch keine Mitwirkungs-, Stimm- und Kontrollrechte hinsichtlich der Emittentin. Sie nehmen nicht an Gewinn und Verlust der Emittentin teil. Es besteht daher das Risiko, dass von der Emittentin Entscheidungen getroffen werden, die nicht im Interesse der Gläubiger der Schuldverschreibungen sind.

### **3.14. Risiko der vorrangigen Befriedigung der erstfinanzierenden Bank**

Zur Sicherung des Darlehens mit der erstfinanzierenden Bank, hat die Emittentin zu deren Gunsten Grundschulden am Grundstück Eisenbahnstraße 11-12, 14-16 bestellt. Sollte der Verwertungsfall eintreten und das Grundstück verwertet werden, würde der Verwertungserlös zuerst zur Befriedigung der Bank verwendet werden. Sofern Verwertungserlöse – nach Befriedigung der Bank – übrig sind, würden diese zur Befriedigung der Forderungen der Anleihegläubiger gegen die Emittentin genutzt werden. Es besteht das Risiko, dass im Verwertungsfall nicht oder nicht ausreichend Verwertungserlöse nach Befriedigung der erstfinanzierenden Bank erzielt werden, um die Forderungen der Anleihegläubiger gegen die Emittentin vollständig zu erfüllen.

### **3.15. Risiko aus niedrigeren Zuführungsbeträgen zum Sicherungskonto**

Die „Darlehensgebende Bank“ ist für ihre Kreditgewährung an die Emittentin u.a. durch die Bestellung von erstrangigen Grundschulden an der Liegenschaft gesichert. Hierzu ist im Kreditvertrag vereinbart, dass

Wohnungen, Gewerbeflächen und PKW-Stellplätze („**Verkaufsobjekte**“) gegen Zahlung eines dort für jede Art von Verkaufsobjekten spezifizierten Teilbetrags des jeweiligen Kaufpreises („**Rückführungsbeträge**“) als Tilgung auf das Bankdarlehen aus der Pfandhaft der Grundschulden zu entlassen sind. Um die Tilgung des Bankdarlehens durch die aus dem Verkauf der Wohnungen erzielten Verkaufspreise sicherzustellen, sind gemäß Darlehensvertrag die jeweiligen Kaufpreise auf ein im Darlehensvertrag bestimmtes Konto der Emittentin bei der Darlehensgebenden Bank durch die Käufer einzuzahlen („**Kaufpreissammelkonto**“). Das Kaufpreissammelkonto ist an die Darlehensgebende Bank verpfändet.

Aus den die Rückführungsbeträge übersteigenden Kaufpreisen (Freie Kaufpreisanteile) sollen Teilbeträge zur Rückführung der Anleiheverbindlichkeit auf ein Konto der Emittentin („**Sicherungskonto**“) überwiesen werden („**Zuführungsbeträge Sicherungskonto**“), das erstrangig an den Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet ist („**Sicherungskonto**“).

Es besteht das Risiko, dass die Zuführungsbeträge Sicherungskonto niedriger ausfallen als es im Treuhandvertrag angenommen ist, wenn sich die im Treuhandvertrag auf Grundlage des Kreditvertrages zugrunde gelegten Kaufpreise im Einzelfall nicht realisieren lassen, um eine Zahlung der Rückführungsbeträge und der angenommenen Zuführungsbeträge Sicherungskonto zu ermöglichen. Soweit in diesem Fall die sich ergebende Differenz nicht anderweitig ausgeglichen werden kann, ist der Zuführungsbetrag Sicherungskonto zu reduzieren, um die Zahlung der Rückführungsbeträge zu ermöglichen, da andernfalls gemäß Kreditvertrag eine Pfandfreigabe der verkauften Verkaufsobjekte nicht zu erlangen ist und damit ein Verkauf der jeweiligen Verkaufsobjekte unterbleiben müsste. Der Eintritt dieses Umstandes kann dazu führen, dass der Umfang der Besicherung der Anleihegläubiger reduziert wird.

### **3.16. Risiken aus dem Aufbau des Sicherungskontos**

Mit Ausnahme des Teilbetrages, den die Emittentin aus den Netto-Emissionserlösen der Anleihe auf das Sicherungskonto zur Sicherung der Zinszahlungen auf die Anleihe zu den Zinsterminen am 31. Dezember 2017 und am 30. Juni 2018 zahlt, wird das Guthaben des Sicherungskontos erst durch die Zuführung von anteiligen Beträgen, die aus dem Verkauf von Wohnungen etc. Erlöst werden (Zuführungsbeträge Sicherungskonto), aufgebaut. Soweit im Zeitpunkt des Eintritts des Verwertungsfalls noch nicht im ausreichenden Umfang Verkaufserlöse auf dem Sicherungskonto eingegangen sind, könnten keine oder nicht ausreichende Mittel auf dem Sicherungskonto zur Verfügung stehen, um die Ansprüche der Anleihegläubiger vollständig abzusichern.

### **3.17. Sicherheiten könnten nicht oder nicht bestandskräftig bestellt, nicht verwertet werden oder zu keinen oder nicht ausreichenden Erlösen führen**

Es besteht das Risiko, dass die an den Treuhänder erfolgte Verpfändung des Sicherungskontos zugunsten der Anleihegläubiger nicht rechtswirksam begründet wurde und damit nicht rechtsbeständig ist oder aus sonstigen rechtlichen oder tatsächlichen Gründen durch den Treuhänder nicht verwertet werden kann, sodass Zahlungen an die Anleihegläubiger durch den Treuhänder ganz oder teilweise ausfallen können.

### **3.18. Kein unmittelbarer Zugriff auf das Sicherungskonto durch Anleihegläubiger**

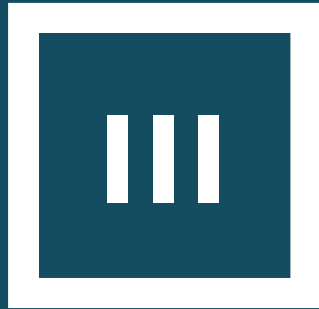
Die Anleihegläubiger haben kein unmittelbares Recht auf Zugriff oder direkte Verwertung des Sicherungskontos. Die Sicherheit wird von dem Treuhänder verwaltet, der die Interessen der Anleihegläubiger wahrnimmt. Fehler des Treuhänders bei der Verwaltung und Verwertung der Sicherheiten können insbesondere auch vor dem Hintergrund der beschränkten Haftung des Treuhänders zur Gefährdung von Zinszahlungen und/oder der teilweisen oder vollständigen Rückzahlung der Anleihe führen.

### **3.19. Ausfall des Sicherungskontos**

Das dem Treuhänder verpfändete Sicherungskonto unterliegt dem Insolvenzrisiko des Kreditinstitutes bei dem das Konto geführt wird. Eine Insolvenz des Kreditinstitutes könnte dazu führen, dass Ansprüche der Anleihegläubiger ganz oder teilweise nicht befriedigt werden können.

### **3.20. Erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge**

Die in der Vergangenheit von der Emittentin erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.



# ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## **1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts**

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Schuldverschreibungen ist die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin (Geschäftsadresse: Kurfürstendamm 32, 10719 Berlin). Die Emittentin, diese vertreten durch ihre Komplementärin, die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH („Komplementärin“) mit Sitz und Geschäftsadresse am selben Ort wie die Emittentin, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Einar Skjerven, übernimmt gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben im Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind.

Unbeschadet der Nachtragspflicht nach Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Eine Nachtragspflicht besteht für jeden wichtigen neuen Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit hinsichtlich der in dem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten und die nach der Billigung des Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots auftreten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

## **2. Wichtige Hinweise**

Niemand ist befugt, im Zusammenhang mit der Emission und dem Angebot von Schuldverschreibungen andere als in diesem Prospekt enthaltene Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben. Falls solche Angaben gemacht oder Zusicherungen abgegeben worden sind, dürfen sie nicht als von der Emittentin genehmigt angesehen werden. Weder die Aushändigung dieses Prospekts noch das Angebot oder der Verkauf von Schuldverschreibungen unter dem Prospekt soll den Eindruck entstehen lassen, dass es keinerlei Änderungen der Verhältnisse der Emittentin seit der Billigung des Prospekts gegeben hat oder dass die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen auch nach seiner Billigung jederzeit richtig sind. Sollten sich nach Billigung dieses Prospekts wichtige neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben ergeben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten, ist die Emittentin nach Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere verpflichtet, den Prospekt entsprechend nachzutragen.

Dieser Prospekt muss mit allen etwaigen Nachträgen gelesen und ausgelegt werden.

Jeder potenzielle Investor in Schuldverschreibungen muss auf der Grundlage seiner eigenen unabhängigen Beurteilungen und, soweit er es unter Berücksichtigung der Sachlage für erforderlich hält, unter Hinzuziehung professioneller Beratung darüber entscheiden, ob der Kauf der Schuldverschreibungen in voller Übereinstimmung mit seinen finanziellen Bedürfnissen, Zielen und Umständen und mit allen anwendbaren Anlagegrundsätzen, Leitsätzen und Einschränkungen steht und für ihn eine geeignete und sachgerechte Anlage darstellt. Insbesondere sollte jeder potenzielle Käufer der Schuldverschreibungen:

- (i) ausreichende Kenntnis und Erfahrung haben, die ihn in die Lage versetzen, eine aussagefähige Beurteilung der Schuldverschreibungen, der mit einer Investition in die Schuldverschreibungen verbundenen Vorteile und Risiken und der Informationen, die im Private Placement Memorandum sowie den durch Verweis einbezogenen Dokumenten und eventuellen Nachträgen enthalten sind, vorzunehmen;
- (ii) Zugang zu und Kenntnisse im Umgang mit geeigneten Analyseinstrumenten haben, um unter Berücksichtigung seiner konkreten finanziellen Situation und der beabsichtigten Investitionen eine Investition in die Schuldverschreibungen und die Auswirkungen, die eine solche Investition auf sein gesamtes Portfolio haben könnte, beurteilen zu können;
- (iii) ausreichende finanzielle Mittel und Liquidität zur Verfügung haben, um sämtliche Risiken im Zusammenhang mit einer Anlageentscheidung für die Schuldverschreibungen tragen zu können;
- (iv) eingetautes Verständnis der Bedingungen der konkreten Schuldverschreibungen;
- (v) allein oder mit der Hilfe eines Finanzberaters in der Lage sein, mögliche Szenarien für wirtschaftliche Faktoren, Zinssätze oder andere Parameter auszuwerten, die möglicherweise eine Auswirkung auf seine Investition und seine Fähigkeit haben, das sich daraus ergebende Risiko zu tragen.

Dieser Prospekt enthält einige zukunftsgerichtete Aussagen, insbesondere Aussagen unter Verwendung von Ausdrücken wie „glaubt“, „geht davon aus“, „beabsichtigt“, „erwartet“ oder ähnliches. Dies trifft insbesondere auf Aussagen zu, die sich – unter anderem – mit der zukünftigen finanziellen Entwicklung, Plänen und Erwartungen in Bezug auf die zukünftige Geschäftsentwicklung des Emittenten befassen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind einigen Risiken, Unsicherheiten, Annahmen und anderen Faktoren ausgesetzt, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der finanziellen Situation und der Profitabilität des Emittenten, erheblich von den ausdrücklichen oder impliziten Aussagen der zukunftsgerichteten Aussagen abweichen oder schlechter als diese sein können. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin unterliegt zudem einer Reihe von erheblichen Risiken und Unsicherheiten, die ebenfalls dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten die Anleger unbedingt die Kapitel „Zusammenfassung“, „Risikofaktoren“ und „Angaben in Bezug auf die Emittentin“ lesen, welche eine ausführliche Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt Einfluss haben, in dem diese tätig ist. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Die Emittentin und ihr Geschäftsführer können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen.

### **3. Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre**

Die Emittentin hat ausschließlich der NFS Netfonds Financial Service, Süderstraße 30, 20097 Hamburg und ihrem gebundenen Vermittler, der iEstate GmbH, der die Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) betreibt und über diese Teilschuldverschreibungen vermittelt, sowie der ICF Bank AG, die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich ab Beginn des öffentlichen Angebots am 14. Juli 2017 bis zum Ende der Angebotsfrist – längstens zwölf Monaten nach Billigung dieses Prospekts – dem 13. Juli 2018 erteilt, und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung während dieser Frist oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich im Bundesanzeiger bekannt machen; zudem steht es der Emittentin frei, zusätzlich dies auf den Internetseiten [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) und [www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com) bekannt zu machen.

**Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.**

Liste und Identität der Finanzintermediäre, die den Prospekt verwenden dürfen:

- NFS Netfonds Financial Service GmbH, Süderstraße 30, 20097 Hamburg
- iEstate GmbH, Umlandstraße 175, 10719 Berlin, als gebundener Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH
- ICF Bank AG, Kaiserstrasse 1, 60311 Frankfurt am Main

Diese Zustimmung durch die Emittentin erfolgt unter dem Vorbehalt, dass sich der Finanzintermediär an die in diesem Prospekt dargelegten Bedingungen der Emission sowie alle geltenden Verkaufsbeschränkungen hält. Die Verteilung dieses Prospekts, etwaige Nachträge zu diesem Prospekt sowie das Angebot, der Verkauf und die Lieferung von Wertpapieren kann in bestimmten Ländern durch Rechtsvorschriften eingeschränkt sein. Jeder Finanzintermediär und/oder jede Person, die in den Besitz dieses Prospekts, eines etwaigen Nachtrags zu diesem Prospekt gelangt, muss sich über diese Beschränkungen informieren und diese beachten. Die Emittentin behält sich das Recht vor, ihre Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts in Bezug auf den Finanzintermediär zurückzunehmen.

#### **4. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben**

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“ abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet.

#### **5. Informationen von Seiten Dritter**

Angaben in diesem Prospekt, die von Seiten Dritter übernommen wurden, hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, sind darin keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden. Die Emittentin übernimmt daher keine Verantwortung für die Richtigkeit der in diesem Prospekt dargestellten Angaben von Seiten Dritter.

Des Weiteren basieren Angaben zum Marktumfeld und Wettbewerb und den Trendinformationen auf eigenen Einschätzungen der Gesellschaft. Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der Emittentin oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

Innerhalb des vorliegenden Wertpapierprospekts wird auf folgende, öffentlich zugängliche Quelle verwiesen:

- **Investitionsbank Berlin - IBB Wohnungsmarktbericht 2016**  
(abrufbar unter: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2016.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf))



- **Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 – 2030 der Stadt Berlin**  
(abrufbar unter: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/>)
- **Pressemitteilung der Investitionsbank Berlin vom 19.04.2017 - „60.000 neue Jobs 2017“**  
(abrufbar unter: <https://www.ibb.de/de/ueber-die-ibb/aktuelles/presse/pressemitteilungen/pressemitteilungen.html>)
- **Nord LB / Deutsche HypoSector Research / Real Estate Special Februar 2017- „Berlin: Immobilienboom in einer wachsenden Stadt“**  
(abrufbar unter: <https://www.deutsche-hypo.de/wp-content/uploads/2017/03/Real-Estate-Special-Berlin.pdf>)
- **Pressemitteilung Nr. 64 vom 27. März 2017 vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – „Berliner Wohnungsbau 2016 weiter auf Wachstumskurs“**  
(abrufbar unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2017/17-03-27b.pdf>)
- **CBRE / Berlin Hyp - Wohnungsmarktreport Berlin 2017**  
(abrufbar unter: [http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR\\_2017\\_DE\\_WWW\\_20170109.pdf](http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR_2017_DE_WWW_20170109.pdf))

Die in diesem Wertpapierprospekt aufgeführten Webseiten dienen lediglich der Information der Anleger und sind nicht Teil des Wertpapierprospektes.

## 6. Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können der Prospekt und Kopien folgender Unterlagen in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin und in elektronischer Form auf der Internetseite [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) eingesehen werden:

- aktueller Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- geprüfter und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehener Jahresabschluss der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerkontor Fischer, Berlin, vom 17. Mai 2017;
- geprüfte Gewinnprognose für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 sowie vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerkontor Fischer, Berlin, vom 07. Juni 2017;
- Sicherheiten- und Treuhandvertrag mit der TAXON GmbH, Hamburg (Zweigniederlassung Berlin) vom 06. Juni 2017;
- Immobiliengutachten vom 23. Mai 2017 erstellt durch Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG (siehe Anlage);
- eventuelle Nachträge nach Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere.

## **7. Art der Veröffentlichung**

Der gebilligte Prospekt wird auf der Internetseite der Emittentin ([www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com)), der Internetseite [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) der iEstate GmbH, Berlin, dem gebundenen Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg, und der Internetpräsenz der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) veröffentlicht. Der Prospekt und etwaige Nachträge können auf den genannten Internetseiten heruntergeladen und ausgedruckt werden. Eine Papierversion des Prospekts und etwaige Nachträge können bei der Emittentin und der iEstate GmbH gegen Übernahme der Versandkosten angefordert werden.

### **Adressen:**

SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG  
Kurfürstendamm 32  
10719 Berlin  
Tel: + 49 (30) 887 18410  
E-Mail: [scp-berlin@skjerven-group.com](mailto:scp-berlin@skjerven-group.com)

iEstate GmbH  
Uhlandstraße 175  
10719 Berlin  
Tel: +49 (30) 555 728 550  
E-Mail: [info@iFunded.de](mailto:info@iFunded.de)



**ANGABEN IN BEZUG  
AUF DIE EMITTENTIN**

## **1. Juristischer und kommerzieller Name, Gründung, Handelsregister, Sitz, Rechtsform, Eigenkapital**

Die Emittentin wurde am 30. Januar 2015 durch die SCP Verwaltungs Selektion 03 GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 161615 B), Bundesrepublik Deutschland, als einzigem persönlich haftenden Gesellschafter (nachfolgend auch als „**Komplementärin**“ bezeichnet) und durch die SCP Holding 11-16 GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 163710 B), Bundesrepublik Deutschland, als einzige Kommanditistin (nachfolgend auch als „**Gründungskommanditistin**“ bezeichnet) als Personenhandelsgesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland (§§ 161 ff, 105 ff und § 6 HGB) in der Organisationsform der GmbH & Co. KG gegründet und ist am 09. März 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg (HRA 50616 B) unter der Firma SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin mit einem Gesellschafts- und zugleich Haftkapital in Höhe von insgesamt EUR 5.000,00 eingetragen worden.

Im Wege der Sonderrechtsnachfolge hat die Kommanditistin SCP Holding 11-16 GmbH von ihrer Kommanditeinlage von EUR 5.000,00 einen Teilkommanditanteil in Höhe von EUR 4.500,00 auf die neu eintretende Kommanditistin Niklasberg AB, Vänersborg/Schweden (Reg.-Nr.: 556643-0939) übertragen. Die Eintragung des neuen Kommanditisten zum Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg erfolgte am 20. April 2015.

Im Wege der Sonderrechtsnachfolge hat die Kommanditistin Niklasberg AB von ihrer Kommanditeinlage von EUR 4.500,00 einen Teilkommanditanteil in Höhe von EUR 500,00 auf die neu eintretende Kommanditistin 10% Berlin AS, Oslo/Norwegen (Reg.-Nr.: 916053770) übertragen. Die Eintragung des neuen Kommanditisten zum Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg erfolgte am 13. Januar 2017.

## **2. Unternehmensgegenstand**

Der Gegenstand des Unternehmens nach § 1 Abs. 2 der Satzung ist:

Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen, insbesondere von Handelsgesellschaften, im eigenen Namen auf eigene Rechnung, nicht als Dienstleistungen 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.

Der Gesellschaft ist gestattet, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen sowie Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen zu errichten.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen können.

## **3. Geschäftsjahr**

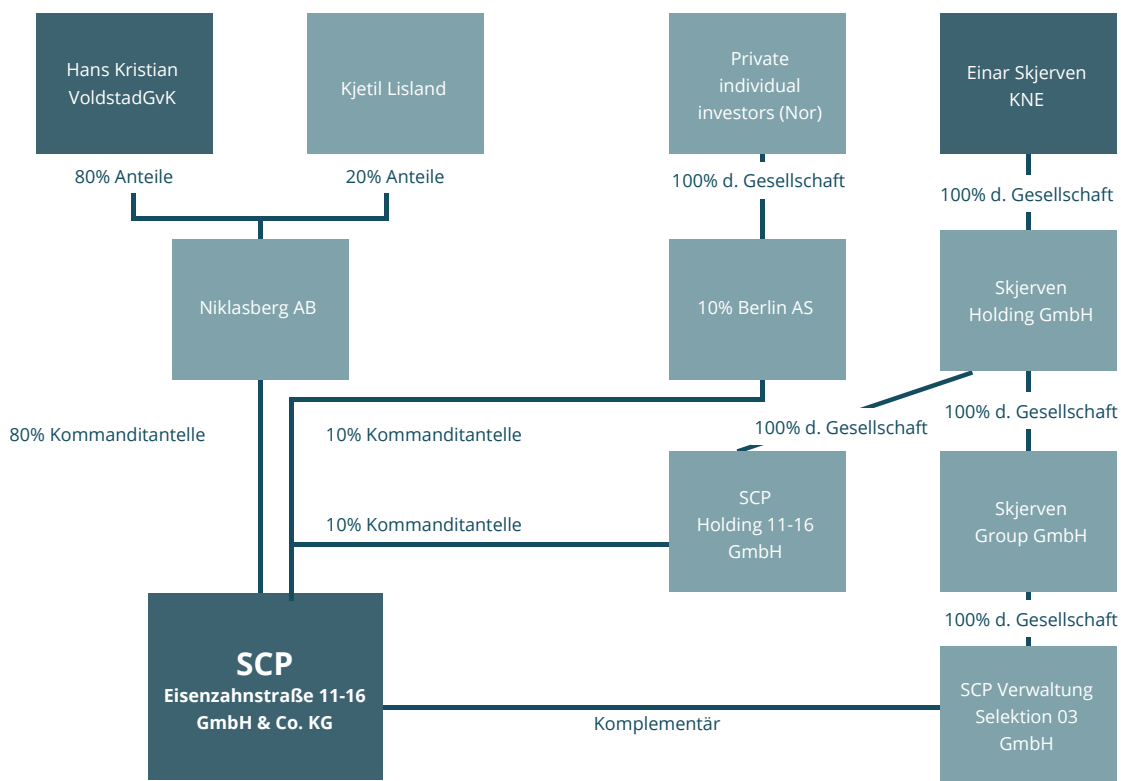
Das Geschäftsjahr der Emittentin läuft vom 01. Januar bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres.

## **4. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe, Abhängigkeit und Hauptgesellschafter**

Die Emittentin ist die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG. Das nachfolgende Schaubild zeigt die Einbindung der Emittentin und deren Stellung in der Skjerven Gruppe zum 13. Juli 2017.



## Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG



Komplementärin ohne Kapitalanteil der Emittentin ist die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00, deren alleinige Gesellschafterin die Skjerven Group GmbH ist. Diese wird wiederum zu 100% von der Skjerven Holding GmbH gehalten, deren alleiniger Gesellschafter Herr Einar Skjerven ist. Herr Einar Skjerven, der gleichzeitig Geschäftsführer der Komplementärin und deren mittelbarer Alleingesellschafter ist, beherrscht die Emittentin, da er als Alleingesellschafter der Komplementärin alleine über die Bestellung und Abberufung deren Geschäftsführer und damit auch über die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer der Emittentin entscheidet.

Die Emittentin hat drei Kommanditisten, wobei zwei davon, namentlich die SCP Holding 11-16 GmbH sowie die 10% Berlin AS aus Norwegen, jeweils 10% des Kommanditkapitals halten. Die übrigen 80% des Kommanditkapitals werden von der Niklasberg AB aus Schweden gehalten.

Die Skjerven-Gruppe ist hauptsächlich in der Immobilienprojektentwicklung tätig. Die jeweiligen Projekte der Skjerven-Gruppe werden in der Regel durch Projektgesellschaften realisiert. Die Aufsetzung von Projektgesellschaften dient primär der Haftungsabschirmung der einzelnen Projekte zu anderen Projekten der Skjerven-Gruppe. Zur Finanzierung der Projektgesellschaften geht die Skjerven-Gruppe für die jeweiligen Projekte Joint Ventures mit Investoren ein, die typischerweise gruppenfremde Dritte sind.

Soweit für die Projektentwicklung erforderlich, kann die Emittentin auf Dienstleistungen der Skjerven Group GmbH zurückgreifen.

## **5. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung**

Die Emittentin wurde unter der Firma SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG am 30. Januar 2015 gegründet und mit einer Hafteinlage von EUR 5.000,00 in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 50616 B eingetragen. Die Gesellschaft wurde als Einzweckgesellschaft gegründet, um die Immobilie Eisenbahnstraße 11-12, 14-16 zu erwerben, diese im Rahmen einer Projektentwicklung zu sanieren und anschließend zu veräußern. Der notarielle Kaufvertrag über die Liegenschaft in Berlin wurde am 07. April 2015 geschlossen. Weiterhin wurde am 18. Juli 2016 ein Nachtrag zum notariellen Kaufvertrag geschlossen. In diesem verzichtet die Emittentin auf die Beseitigung von Brandschutzmängel durch den Verkäufer, wobei im Gegenzug der Emittentin ein anteiliger Kaufpreisanteil von EUR 200.000,00 – der sich auf einem Notaranderkonto befand – zufließt. Die Emittentin hat zur Beseitigung der Brandschutzmängel entsprechende Fachfirmen beauftragt. Der Brandschutznachweis der Emittentin wurde durch einen Prüferingenieur für Brandschutz als schlüssig und plausibel befunden und erfüllt die Schutzziele der Bauordnung Berlin.

## **6. Wichtige Ereignisse aus jüngster Zeit**

Die Solvenz der Emittentin beeinflussende Faktoren haben sich nicht ergeben.

## **7. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane**

### **a. Geschäftsführung**

Organe der Emittentin sind die geschäftsführende Komplementärin, die wiederum durch deren Geschäftsführer vertreten wird, und die Gesellschafterversammlung. Geschäftsführende Komplementärin ist die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH, deren Geschäftsführer Herr Einar Skjerven ist. Der Geschäftsführer der Komplementärin ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin führt die Geschäfte, entwickelt die strategische Ausrichtung der Emittentin und setzt diese um. Dabei ist sie an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden.

## EINAR SKJERVEN (JAHRGANG 1965)



ist Gründer und Geschäftsführer der Skjerven-Gruppe. Er hat über 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Real Estate, Capital Market Structuring Investments, Asset- und Fondsmanagement und hat mehrere börsennotierte Immobiliengesellschaften gegründet und geleitet.

Seit 2006 ist Herr Einar Skjerven für die deutschen Aktivitäten der Norwegian Industrifinans Group (nun die Skjerven-Gruppe) verantwortlich und bekleidet seit 1994 mehrere Führungspositionen in Büro-, Hotel- und Wohninvestmentgesellschaften

- |             |  |
|-------------|--|
| 1990 – 2005 | Partner Industrifinans Forvaltning, Oslo (1995)<br><br>große, unabhängige Asset-Management-Gesellschaft in Norwegen, an der Oslo Stock Exchange („OSE“) gelistet |
| 1999        | gekauft von ABN Amro Bank N.V. im Jahr 2000 - AUM ca. EUR 2 Mrd.   |

1994 – 1999	Gründer, CEO und Vorstandsmitglied der Industrifinans Boligeiendom, Wohnimmobilienfonds, an der OSE gelistet - AUM ca. EUR 150 Mio.
1995 – 2005	Gründer und CEO Industrifinans Baltikum, Hotelaktivitäten im Baltikum
2005 – 2006	Gründer und CEO Hoteleiendom AS – Hotelportfolio in Schweden - AUM ca. EUR 220 Mio.
1996 – 2004	Gründer und CEO Industrifinans Næringseiendom, commercial fund, an der OSE gelistet - AUM ca. EUR 450 Mio.
2005 -	Gründer und Partner BSA Capital AS, 2008 an die Glitnir Banki hf verkauft
2006-	Gründer und CEO Industrifinans Real Estate and Industrifinans Holding, Frankfurt am Main
2006 -	Gründer und CEO BSA Berlin AS, Wohnimmobilien in Deutschland - AUM ca. EUR 150 Mio.
2008 -	Gründer und Partner Industrifinans Forvaltning AS, MBO der Glitnir Bank
2011	Übernahme der Industrifinans Holding GmbH– Umfirmierung in die Skjerven Group GmbH, Sitzverlegung nach Berlin
2012	Strategische Kooperation geschlossener Fondsgeschäfte mit SachsenFonds, München
2012	Gründer, Alleininhaber und Geschäftsführer der Skjerven Holding GmbH und deren Tochtergesellschaft, die Skjerven Group GmbH: Wohnungsinvestments, Asset-Management, Verkauf und Vermittlung von Eigentumswohnungen  32nd Floor GmbH: Investor von PropTech start-ups



## **b. Gesellschafterversammlung und Beirat**

Die Gesellschafterversammlung der Emittentin wird von den Kommanditisten und der Komplementärin gebildet. Der Komplementärin steht in der Gesellschafterversammlung kein Stimmrecht zu. Die Gesellschafterversammlung entscheidet in den im Gesellschaftsvertrag festgelegten Beschlussgegenständen grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht gesetzlich zwingend eine höhere Mehrheit vorgesehen ist. Beschlüsse über die Änderung des Gesellschaftsvertrages bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter. Dasselbe gilt für die Auflösung oder Fortsetzung der Gesellschaft sowie für das Ausscheiden eines Gesellschafter oder die Aufnahme eines neuen Gesellschafter.

Ein Aufsichtsgremium in Form eines Aufsichtsrats besteht bei der Emittentin rechtsformbedingt nicht.

## **8. Corporate Governance / Auditausschuss / Risikomanagement**

Die Emittentin ist keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den Regelungen des deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Emittentin nicht verpflichtet und hält diese auch nicht ein.

Ein Auditausschuss wurde nicht eingerichtet. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu gibt es für die Gesellschaft nicht.

Die Emittentin verfügt über ein Risikomanagement im Wesentlichen wie folgt: Das interne Kontrollsystem und regelmäßige Besprechungen stellen sicher, dass die Geschäftsführung rechtzeitig über mögliche Gefahren und Risiken informiert wird. Es findet ein ständiges Controlling hinsichtlich Zeit, Qualität und Kostenentwicklung sowie der Entwicklung der Verkäufe von Objekten statt. Regelmäßige Berichterstattung an die Geschäftsführung soll sicherstellen, dass frühzeitig erforderliche Maßnahmen ergriffen werden können.

## **9. Mitarbeiter**

Die Emittentin hat neben dem Geschäftsführer, Herrn Einar Skjerven, keine weiteren Mitarbeiter. Soweit Mitarbeiter für die Realisierung des Projektes benötigt werden, beschäftigt die Emittentin sogenannte freie Mitarbeiter, also Personen, die bei der Emittentin nicht in einem dauerhaften, abhängigen Beschäftigungsverhältnis aufgrund eines Arbeitsvertrages stehen, sondern projektbezogenen Leistungen für die Emittentin auf Grundlage eines Dienst- oder Werkvertrages erbringen.

## **10. Verflechtungen / potentielle Interessenkonflikte**

Wesentliche Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art bestehen wie nachfolgend dargestellt:

Der Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin, Herr Einar Skjerven, ist mittelbar über die SCP Holding 11-16 GmbH – deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer er ist – an der Emittentin beteiligt. Zudem ist Herr Einar Skjerven mittelbar über die Skjerven Group GmbH – deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer er ebenfalls ist – alleiniger Gesellschafter der Komplementärin.

Die Skjerven Holding GmbH – deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer Herr Einar Skjerven ebenfalls ist – ist alleinige Gesellschafterin der SCP Holding 11-16 GmbH sowie der Skjerven Group GmbH.

Weiterhin ist Herr Einar Skjerven mittelbar über die Skjerven Group GmbH zum einen an der Skjerven Asset Management GmbH, die Asset Management Dienstleistungen für die Emittentin erbringt, und zum anderen an der Beautique Immobilien Vertrieb und Vermietung GmbH, die für die Emittentin den Verkauf und die Vermietung von Wohnungen koordiniert und vermittelt, beteiligt.

Zudem ist Herr Einar Skjerven mittelbar über die Skjerven Holding GmbH an der 32nd Floor GmbH beteiligt. Diese ist wiederum an der iEstate GmbH (dem gebunden Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH) beteiligt. Die iEstate GmbH betreibt die Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) über die

Teilschuldverschreibungen der Emittentin vermittelt werden.

Aufgrund dieser Verflechtung von unmittelbarer oder mittelbarer Eigentümer- und Geschäftsführerstellung in Unternehmen der Skjerven-Gruppe, ist es grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Herr Einar Skjerven bei der Abwägung der unterschiedlichen ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangt, die er treffen würde, wenn ein potenzieller Interessenkonflikt nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Außenumsätze und Außererträge der Emittentin – und damit die der Anleihegläubiger – betroffen sein.

Darüber hinaus hat Herr Einar Skjerven mittelbar über die SCP Holding 11-16 GmbH der Emittentin Gesellschafterdarlehen gewährt. Aus diesen Darlehensverhältnissen können sich potenzielle Interessenkonflikte in Bezug auf die privaten Interessen der Geschäftsführer und ihre Tätigkeit für die Emittentin ergeben, etwa wenn es zu Uneinigkeiten über den Inhalt der Darlehensverträge kommen sollte.

Aus den vorgenannten personellen und/oder kapitalmäßigen Verflechtungen ist es nicht grundsätzlich auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggfs. gegenläufigen Interessen, nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde.

Bei der Emittentin selbst sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten getroffen.

## **11. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen**

Die Emittentin und ihre Gesellschafter haben ein Interesse am Erfolg der Emission der Schuldverschreibungen, da die Emittentin die mit der Emission eingeworbenen Mittel verwenden kann, um durch die Gesellschafter gewährte Gesellschafterdarlehen zurückzuführen.

Ferner haben die NFS Netfonds Financial Service GmbH und deren gebundener Vermittler, die iEstate GmbH, die die Emittentin bei der Platzierung der Schuldverschreibungen über die Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) unterstützten sowie die ICF Bank AG, ein Interesse an der erfolgreichen Platzierung. Die Platzierung über die Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) erfolgt aufgrund eines Vertragsverhältnisses im Wege der Anlagevermittlung im Namen und auf Rechnung der Emittentin. Die iEstate GmbH sowie die ICF Bank AG erhalten von der Emittentin eine Vermittlungsprovision, deren Höhe abhängig vom tatsächlichen Zeichnungsvolumen ist.

Weiterhin hat die Skjerven Asset Management GmbH sowie die Beautique Immobilien Vertrieb und Vermietung GmbH ein Interesse am Erfolg der Schuldverschreibungen, da sie für ihre Tätigkeiten durch die Emittentin vergütet werden.

Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.

## **12. Rating**

Es ist nicht beabsichtigt ein Rating durchzuführen.

## **13. Aufsichtsbehörde**

Für die Tätigkeit der Emittentin ist keine Zulassung erforderlich. Die Emittentin unterliegt – neben der allgemeinen Gewerbeaufsicht – keiner besonderen Aufsicht.



**GESCHÄFTSTÄTIGKEIT  
DER EMITTENTIN**

## 1. Haupttätigkeitsbereich

Alleiniger Haupttätigkeitsbereich der Emittentin ist die bereits erworbene Liegenschaft im Rahmen einer Projektentwicklung zu sanieren und zu renovieren, in Wohnungseigentum aufzuteilen und zu verkaufen. Während der Projektentwicklung werden auch Wohnungen und sonstige Mietflächen vermietet.

## 2. Liegenschaft und Lage

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine Bestandsimmobilie auf der Gebäude- und Freifläche Eisenbahnstraße 11-12, 14-16 in Berlin. Der Gebäudekomplex der Liegenschaft wurde im Jahre 1970 in Stahlbetonskelettbauweise errichtet und in den Folgejahren als Altenheim genutzt. Die Liegenschaft besteht aus drei Gebäuden mit rund 13.120 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 111 Tiefgaragenstellplätzen. Diese teilt sich auf in rund 10.689 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 2.431 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Der Gebäudekomplex hat zwischen sechs und neun Vollgeschosse. Das Gebäude 1 (Hausnummer 11 und 12) ist neugeschossig (inkl. EG). Im Rahmen der Sanierungs- und Umbauarbeiten wird im 8. Obergeschoss eine ehemalige Bürofläche in eine luxuriöse und hochwertig ausgestattete Penthouse-Wohnung umgewandelt. Gebäude 2 (Hausnummern 14 und 15) ist sechsgeschossig (inkl. EG) und Gebäude 3 ist siebengeschossig (inkl. EG). Die einzelnen Gebäude verfügen über separate Eingänge und Treppenhäuser mit Aufzügen. Das Objekt hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung, eine durchschnittliche Ausstattung und einen entsprechend dem Bualter guten

Bauzustand. Seit dem Jahr 2016 wird die Liegenschaft einer umfassenden Sanierung unterzogen, wobei rund 200 Wohnungen kernsaniert werden. Teile des ersten Stockwerks werden von Gewerbe- in Wohnflächen umgewandelt, wobei die gesamte Liegenschaft nach Umwandlung rund 280 Wohneinheiten haben wird. Zudem ist eingeplant eine rund 370 m<sup>2</sup> große Penthouse-Wohnung zu entwickeln. Der Marktwert der Liegenschaft wird laut dem Gutachten von Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG (siehe Anlage) nach Umbau der Liegenschaft auf EUR 61,3 Mio. beziffert. Der Verkaufswert der einzelnen Wohnungen liegt laut Gutachten bei EUR 67,06 Mio.

Die Liegenschaft befindet sich im Berliner Stadtteil Wilmersdorf, ca. 2km südwestlich des Stadtzentrums „City West“, in fußläufiger Entfernung zum Kurfürstendamm. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Durch die naheliegenden Hauptverkehrsachsen Paulsborner und Brandenburgische Straße besteht ein guter Anschluss an das öffentliche Straßennetz. 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. Im Umkreis von rund 1km befinden sich fußläufig zu erreichende Einkaufsmöglichkeiten sowie die wichtigsten Betreuungs- und Schuleinrichtungen. Der Flughafen Tegel liegt rund 6,5km nördlich der Liegenschaft und kann mit den öffentlichen Verkehrsmittel in rund 25 Minuten Fahrzeit erreicht werden. Der nächste Anschluss an die Stadtautobahn A100 liegt 1,2km südlich der Liegenschaft.



### **3. Markt und Wettbewerb**

#### **Berlin die wachsende Stadt**

Berlin ist mit rund 3,5 Millionen Einwohnern die bei weitem größte Stadt Deutschlands und gehört nach Ansicht der Emittentin zu den dynamischsten Regionen in Deutschland. Die Erfahrungen der Emittentin zeigen, dass Berlin im Aufwind ist, da Wirtschaft, Kaufkraft und Bevölkerung wachsen und das kulturelle Angebot ein Übriges tut, um die Attraktivität der Hauptstadt weiter zu erhöhen. Eine zunehmende Zahl von Unternehmen interessiert sich für den Standort Berlin und eröffnet oder erweitert Niederlassungen. Besonders dynamisch ist die Gründerszene. Immer mehr gut qualifizierte junge Leute wollen in Berlin leben. Darauf reagieren die auf Fachkräfte angewiesenen Unternehmen. Aber auch die Nähe zur Regierung beziehungsweise regierungsnahen Organisationen sorgt für Pluspunkte.

#### **Einwohnerzahl legt kräftig zu**

Die Berliner Bevölkerung wächst weiter – und erreichte Ende 2015 mit 3,52 Mio. Menschen den höchsten Wert seit Ende des Zweiten Weltkrieges. Sieht man von dem rein statistisch begründeten Rückgang im Jahr 2011 ab (Korrektur durch Zensus-Ergebnisse), verzeichnete die Stadt 2015 das zehnte Jahr in Folge Bevölkerungsgewinne. Seit 2011 hat sich der jährliche Zuwachs auf einem vergleichsweise hohen Niveau stabilisiert. Seither kamen – aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und durch Wanderungsgewinne – insgesamt über 190.000 Menschen hinzu. <sup>1</sup>

Die gültige Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf Grundlage des Einwohnerregisters per 31.12.2014 erwartet in der mittleren Variante bis zum Jahr 2030 für Berlin einen weiteren Einwohnerzuwachs von 7,5 Prozent bzw. um rund 266.000 Personen. <sup>2</sup>

#### **Wirtschaft und Kaufkraft im Aufwind**

Alles deutet darauf hin, dass der Aufschwung der Berliner Wirtschaft weiter anhält, wobei im Jahr 2017 ein Wachstum von 2,2 Prozent möglich sein dürfte (Deutschland: +1,1 %). In puncto Beschäftigung wird sogar eine Steigerung von 3,2 Prozent erwartet (Deutschland: +1,5 %). Die Zahl der Erwerbstätigen wird 2017 in Berlin mit rund 60.000 zusätzlichen Stellen neue Höchststände erreichen. <sup>3</sup>

Infolge der positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes weist Berlin innerhalb Deutschlands inzwischen mit Abstand die höchste räumliche Ballung an Kaufkraft auf. Mit einer Kaufkraftsumme von EUR 71.773 Millionen nimmt die Stadt unter den 25 einwohnerstärksten Kreisen vor München und Hamburg den ersten Platz ein. Gleichwohl ist die Kaufkraft pro Kopf im Vergleich zum Bundesdurchschnitt immer noch unterdurchschnittlich (Kaufkraftindex je Einwohner: 91,7). Nicht zuletzt aufgrund der positiven Kaufkraftentwicklung sowie wachsender Touristenzahlen zählt Berlin mittlerweile zu den attraktivsten Shopping-Destinationen Europas. So wurde 2016 mit 31,1 Millionen Übernachtungen ein neues Rekordniveau erreicht. <sup>4</sup> Nach Ansicht der Emittentin sollten diese Umstände erheblich zum Wachstum der Berliner Wirtschaft beitragen und beeinflusst nicht zuletzt die Nachfrage am Einzelhandelsimmobilienmarkt.

<sup>1</sup> Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016; abrufbar unter: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2016.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>2</sup> Quelle: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/>; zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>3</sup> Quelle: <https://www.ibb.de/de/ueber-die-ibb/aktuelles/presse/pressemitteilungen/pressemitteilungen.html>; zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>4</sup> Quelle: <https://www.deutsche-hypo.de/wp-content/uploads/2017/03/Real-Estate-Special-Berlin.pdf>; zugegriffen am 13. Juli 2017.

## Bautätigkeit mit hoher Dynamik

Entsprechend der Dynamik, die derzeit in Berlin herrscht, entwickelt sich auch der Wohnungsmarkt in der Stadt. Mieten und Preise steigen weiter, und es gibt immer mehr und immer größere Neubauprojekte. Prinzipiell gibt die Anzahl der Baugenehmigungen einen Ausblick auf das künftige Baugeschehen. Ihre Zahl steigt in Berlin seit 2010 dynamisch an und erreichte 2016 mit 25.063 Baugenehmigungen einen neuen Höchstwert.<sup>5</sup>

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Berliner Wohnungsbestand 2015 um 10.877 Wohnungen auf insgesamt 1.902.675 Einheiten gewachsen. Mit 55 Prozent besteht inzwischen mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes aus Ein- und Zweizimmerwohnungen. 27 Prozent der Wohnungen verfügen über drei Zimmer, weitere knapp 18 Prozent der Wohnungen über mindestens vier Zimmer.<sup>6</sup>

## 85 Prozent Mietwohnungen

Fast 85 Prozent aller Berliner Wohnungen sind Mietwohnungen (1.608.500). Besonders hohe Anteile mit mehr als 90 Prozent finden sich in Lichtenberg und in den beiden Innenstadtbezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Auch Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln weisen überdurchschnittliche Mietwohnungsanteile auf.<sup>7</sup>

Was die Mietpreisentwicklung in der Stadt betrifft, wies die Kurve auch im Jahr 2016 weiter aufwärts. So erhöhte sich die mittlere Miete (nettokalt, Median) um 3,1 Prozent gegenüber 2015 auf EUR 9,07 pro Quadratmeter. Neue Wohnungen (Baujahr ab 2002) und Altbau (bis 1918 errichtet) wiesen die höchsten durchschnittlichen Mieten auf. Die räumliche Verteilung zeigte Preisspannen bei den Mittelwerten zwischen EUR 11,50 pro Quadratmeter in Friedrichshain-Kreuzberg und EUR 6,51 pro Quadratmeter in Marzahn-Hellersdorf auf.<sup>8</sup>

## Eigentumswohnungen

Das Angebot an Eigentumswohnungen in Berlin ist anhaltend hoch. Die Zahl der in den ersten drei Quartalen 2016 erfassten Angebote lag mit rund 31.000 Inseraten auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr zuvor. Eine wichtige Ursache ist die gestiegene Zahl der Fertigstellungen im Neubau, deren Schwerpunkt in den vergangenen Jahren auf Eigentumswohnungen lag. Zugleich nutzen nicht wenige Eigentümer von Bestandswohnungen die stark gestiegenen Preise für einen gewinnträchtigen Verkauf. Die Angebotspreise stiegen in allen Bezirken und fast allen Marktsegmenten kräftig. Ihr Mittelwert auf dem Gesamtmarkt betrug zuletzt EUR 3.289 pro Quadratmeter – 9,6 Prozent mehr als 2015. Im obersten Segment stieg dieser Wert mit 10,5 Prozent noch etwas kräftiger auf EUR 6.250. Beim günstigsten Zehntel der Angebote war der prozentuale Anstieg von 14,5 Prozent besonders stark; der Mittelwert beträgt jetzt EUR 1.563.

<sup>5</sup> Quelle: [www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2017/17-03-27b.pdf](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2017/17-03-27b.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>6</sup> Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016; abrufbar unter: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2016.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>7</sup> Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016; abrufbar unter: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2016.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>8</sup> Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016; abrufbar unter: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2016.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.



## Investmentboom hält an

Nach wie vor ist der Berliner Wohnimmobilienmarkt von einer hohen Investmentdynamik mit Rekordumsätzen geprägt. Dabei stehen insbesondere Projektentwicklungen im Fokus, da es an Bestandsportfolios mangelt. Von dem deutschlandweiten Transaktionsvolumen der Projektentwicklungen in Höhe von EUR 2,3 Milliarden entfielen 2015 allein rund EUR 550 Millionen oder etwa 2.700 Wohnungen auf Berlin. Auch in den ersten drei Quartalen 2016 war diese Asset-Klasse begehrt. Für den genannten Zeitraum konnten in Berlin Ankäufe für rund EUR 700 Millionen und mehr als 3.000 Wohneinheiten registriert werden – höhere Werte als im gesamten Jahr zuvor.

Die Einführung der Mietpreisbremse im Juni 2015 hat auf den Investmentmarkt für Zinshäuser keinen Einfluss. Als Käufer traten 2015 und in den ersten drei Quartalen 2016 hinsichtlich der größten Transaktionen vor allem die ADO Group und die Immeo AG, die zur französischen Immobiliengruppe Foncière des Régions gehört, in Erscheinung. Auch die DSR Deutsche Investment und die Mähren AG tätigten mehrere Zukäufe in Berlin. Die städtischen Wohnungsunternehmen sind ebenso auf der Ankaufseite vertreten, jedoch im Unterschied zu den zuvor genannten Unternehmen verstärkt im Bereich der Projektentwicklungen. Die Verkäuferseite ist sehr heterogen aufgestellt. Neben Projektentwicklern und einigen börsennotierten Unternehmen sind dort vor allem private Investoren am Markt vertreten.<sup>9</sup>

## Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gilt nahezu flächendeckend als gute Wohnadresse. Seit 2006 ist hier die Zahl der Einwohner um 6,8 Prozent gewachsen. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen erreicht mit EUR 1.900 Euro einen der höchsten Werte der Stadt (Berlin: EUR 1.775). Die Arbeitslosenquote liegt mit 8,4 Prozent unter dem Berliner Mittelwert von 9,2 Prozent. Mit 58,0 Prozent ist der Anteil an Einpersonenhaushalten einer der höchsten in der Metropole Berlin (54,5 Prozent).<sup>10</sup>

Generell zeichnet sich der Bezirk durch eine hohe Vielfalt aus. Besonders prägend sind die Bebauungen aus der Kaiserzeit um die Jahrhundertwende. In dieser Zeit fielen viele Wohnungen weitaus großzügiger aus als in anderen Altbauquartieren der Stadt, wie etwa Prenzlauer Berg oder Friedrichshain-Kreuzberg. Die Bebauung im Westen Wilmersdorfs stammt größtenteils aus der Zeit zwischen 1918 und 1945. Der innerstädtische Teil von Wilmersdorf südlich des Kurfürstendamms, in dessen unmittelbarer Nähe sich auch das Objekt Eisenbahnstraße 11-16 befindet, ist hingegen durch eine Baustruktur geprägt, die aus allen Epochen von 1870 bis in die heutige Zeit stammt.<sup>11</sup>

## Stabile Wohnungsnachfrage

Bereits seit einigen Jahren ist die Wohnungsnachfrage in Charlottenburg-Wilmersdorf stabil. Dies führt gerade in jüngster Zeit zu reger Investitionstätigkeit. Auf bestehenden Flächenreserven und in Baulücken entstehen vorwiegend Geschosswohnungsbauten, auch Kleingärten werden überplant und bebaut. Nicht mehr marktgängige Objekte, vor allem aus der Wiederaufbauzeit, werden im Rahmen von Ersatzneubau zunehmend durch hochwertige Neubauten ersetzt, die vielfach Gestaltungselemente der Gründerzeit aufgreifen. Im Wohnungsbestand werden Altbauten hochwertig saniert und Dachgeschosse ausgebaut oder aufgestockt. Die nachfragenden Haushalte sind oftmals zahlungskräftig und schätzen die Vorzüge einer etablierten, urbanen Lage. Neue Wohnangebote sprechen praktisch alle Altersgruppen und Haushaltstypen an und haben dabei einen Einzugsbereich, der über die Bezirksgrenzen hinausreicht.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Quelle: CBRE / BerlinHyp Wohnungsmarktreport Berlin 2017, abrufbar unter: [http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR\\_2017\\_DE\\_WWW\\_20170109.pdf](http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR_2017_DE_WWW_20170109.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>10</sup> Quelle: CBRE / BerlinHyp Wohnungsmarktreport Berlin 2017, abrufbar unter: [http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR\\_2017\\_DE\\_WWW\\_20170109.pdf](http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR_2017_DE_WWW_20170109.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>11</sup> Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016; abrufbar unter: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2016.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>12</sup> Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016; abrufbar unter: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2016.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.



Schon seit längerer Zeit werden in Charlottenburg-Wilmersdorf der Bau von Eigentumswohnungen und die Umwandlung bisheriger Mietshäuser betrieben. Dies verschafft dem Bezirk eine quantitative Spitzenstellung in Berlin mit zuletzt 5.938 Angeboten, das sind mehr als 19 Prozent aller in Berlin offerierten Eigentumswohnungen.<sup>13</sup>

#### 4. Trendinformationen und Ausblick

Die Erfahrungen der Emittentin zeigen, dass der Markt und die Nachfrage für exklusive Eigentumswohnungen in Berlin unweit des Kurfürstendamms sehr attraktiv sind. Das vorhandene Angebot deckt derzeit nach einer Analyse der Emittentin nicht die bestehende Nachfrage. Aufgrund der fortschreitenden Individualisierung und Mobilität der Gesellschaft geht die Emittentin davon aus, dass in Berlin die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte und somit die Nachfrage nach kleineren und kleinsten Wohnungen weiter wachsen wird. Bislang liegt der bundesweite Anteil von Kleinwohnungen an den insgesamt gut 40 Millionen Wohnungen bei weniger als zwei Prozent. Oft handelt es sich um möblierte oder zumindest teilmöblierte kleine Wohneinheiten von weniger als 30 Quadratmeter Fläche.<sup>14</sup>

Gerade durch die zunehmende Mobilität insbesondere junger Menschen wird das „Zuhause auf Zeit“, die sogenannten Serviced Apartments, die komplett ausgestattet sind und über weitere Dienstleistungen wie Internetnutzung oder einen Reinigungsservice verfügen, an Beliebtheit zunehmen. Egal ob spontaner Shoppingtrip, lang geplanter Sightseeing-Ausflug oder Business Aufenthalt – Menschen legen zunehmend Wert auf Individualität, höchsten Komfort und Privatsphäre während einer Reise oder während eines Job-Aufenthalts.

Die Verkleinerung der Wohnungen bedeutet dabei keineswegs einen Verlust von Raum und Komfort. Entfaltungsmöglichkeiten bieten Raum- und Serviceangebote in der nahen Umgebung. Vom Coworking-Space bis zum mietbaren Küchenatelier, vom hauseigenen Fitness-Center bis zum Day-Spa wird Wohnqualität weit über die eigenen vier Wände hinaus definiert. Die Wohnungen von morgen sind individuelle Wohnnetzwerke, die sich aus privaten Bereichen, Dienstleistungen und optional gewünschten Räumen zusammensetzen.

Die Studie<sup>15</sup> **„Zukunft des Wohnens“** des „Zukunftsinstituts“ (Frankfurt/Main) aus dem Jahr 2013 sieht zwei Lebensmodelle als zukunftsweisend an. Das „Collaborative Living“, das heißt gemeinschaftliches oder kooperatives Wohnen und das „Conceptual Living“, die Flexibilisierung von Wohnraum, der sich je nach Lebenssituation anpassen lässt.

Nach Überzeugung der Forscher wird sich das Leben in Zukunft wieder vermehrt im öffentlichen Raum abspielen. Der persönliche Besitz von Nutzgegenständen in der eigenen Wohnung, wie Waschmaschinen oder große Küchen, wird zurückgefahren und es werden gemeinschaftlich nutzbare Räume geschaffen. Man trifft sich also wieder in Waschsalons und teilt nicht nur Autos, sondern auch Küchen, wenn beispielsweise das Kochen mit Freunden geplant ist. Last but not least wird die Lounge oder die gemütliche Kneipe im eigenen Gebäudekomplex oder um die Ecke genutzt, anstatt im eigenen Wohnzimmer zu sitzen. Dieser Trend wird durch den knappen und teuren Wohnraum in den Städten verstärkt. Je weniger Wände eine Wohnung hat, desto flexibler wird sie. In Zukunft wird es weniger Räume, sondern mehr Zonen geben, die sich je nach Nachfrage verschieben lassen. Mal ist die Wohnung ein Büro, dann wieder mehr ein Wohnzimmer.

Nach Ansicht der Emittentin wird damit eine andauernde Präferenz für zentrale Lagen in Ballungsgebieten einhergehen. Attraktive infrastrukturelle und freizeitbezogene Angebote, eine optimale Verkehrsanbindung sowie eine gute Versorgungssituation werden wohl zukünftig in der Planung des Wohnortes eine herausragende und weiter wachsende Bedeutung haben.

<sup>13</sup> Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016; abrufbar unter: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2016.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>14</sup> Quelle: CBRE / BerlinHyp Wohnungsmarktreport Berlin 2017, abrufbar unter: [http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR\\_2017\\_DE\\_WWW\\_20170109.pdf](http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR_2017_DE_WWW_20170109.pdf); zugegriffen am 13. Juli 2017.

<sup>15</sup> Quelle: DG HYP Immobilienmarkt Deutschland 2016 | 2017, abrufbar unter: <https://www.dghyp.de/de/unternehmen/markt-research.html>; zugegriffen am 13. Juli 2017.



## 5. Investitionen

Seit dem Stichtag des letzten Jahresabschlusses (zum 31. Dezember 2016) hat die Emittentin Investitionen in Höhe von rund EUR 1.065.000,00 vorgenommen, die ausschließlich im Zusammenhang mit der Sanierung und der Projektentwicklung der Liegenschaft stehen. Die Investitionen wurden im Wesentlichen für die nachfolgenden Sanierungsmaßnahmen und Dienstleistungen aufgewendet:

- Umbauarbeiten am Objekt zur Einhaltung des Brandschutzkonzeptes
- Fassadensanierung einschließlich Fensterarbeiten im Erdgeschoss
- Abrissarbeiten und Sanierung der Gewerbeflächen
- Sanierung der Verteilerflure und Treppenhäuser einschließlich Elektroarbeiten
- Fertigstellung einer Musterwohnung
- Marketing

Weitergehende Investitionen sind nicht beschlossen.

## 6. Wesentliche Verträge

### a. Erwerb der Liegenschaft

Die Emittentin ist bereits Eigentümerin der Liegenschaft. Sie hat am 07. April 2015 das Grundstück – eingetragen im Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg, Blatt 17521, Gemarkung Wilmersdorf, Flur 2 Flurstück 36/4, Eisenbahnstraße 11-12, 14-16, Gebäude- und Freifläche zu 7.384 m<sup>2</sup> erworben und wurde am 18. August 2015 ins Grundbuch eingetragen. Am 18. Juli 2016 wurde ein Nachtrag zum notariell beurkundeten Kaufvertrag 07. April 2015 geschlossen, in dem die Parteien die Sanierung von Brandschutzmängeln und die Auszahlung des noch auf einem Notaranderkonto befindlichen Betrages von EUR 200.000,00 abschließend regelten.

Die Parteien vereinbarten, dass der Verkäufer des Grundstücks nicht mehr verpflichtet war, weitere Brandschutzsanierungsmaßnahmen entsprechend einer Regelung des Kaufvertrages auszuführen. Im Gegenzug vereinbarten die Parteien, dass ein auf einem Notaranderkonto befindliche Betrag in Höhe von EUR 200.000,00 – der erst nach erfolgreicher Brandschutzsanierung durch die Verkäuferin dieser zugestanden hätte – der Emittentin zusteht, und diese die Brandschutzsanierungsmaßnahmen in eigener Verantwortung vornimmt.

### b. Asset Management Vertrag

Für das Asset Management der Liegenschaft der Emittentin greift diese auf die Skjerven Asset Management GmbH zurück, mit der die Emittentin am 16. April 2015 einen Vertrag über die Erbringung von Asset Management Dienstleistungen für die Liegenschaft geschlossen hat. Zu den Tätigkeiten der Skjerven Asset Management GmbH gehören insbesondere, die Objektbudgeterstellung und die Überwachung der Budgets auf deren Einhaltung sowie deren Umsetzung, Durchführung von Objektwirtschaftlichkeitsberechnungen, Szenarienrechnungen in Vorbereitung von Entscheidungsfindungen zur Hebung von Wertschöpfungspotentialen sowie für die Sicherstellung des Werterhalts der Immobilien, Beobachtung, Einschätzung und Prognose des betreuten Immobilienmarktes, Koordination des Property Managers.

### c. Versicherungsverträge

Die Emittentin hat für die Sanierung und Entwicklung der Liegenschaft übliche Versicherungen vor Beginn der Arbeiten mit einem namhaften deutschen Versicherungskonzern abgeschlossen. Dabei handelt es sich insbesondere um eine Bauleistungs-Versicherung und um eine Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung. Die Bauleistungs-Versicherung versichert Lieferungen und Leistungen für das Umbauvorhaben an der Liegenschaft, wohingegen die Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung, die gesetzliche Haftpflicht privatrechtlichen Inhalts als Haus- und Grundstücksbesitzer eines Grundstücks versichert. Zudem hat die Emittentin eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, die eine Feuerversicherung, Leitungswasserversicherung, Sturm- und Hagelversicherung, Elementarversicherung, Versicherung von Schäden durch innere Unruhen, Streik oder Aussperrung, mutwillige Beschädigung, Fahrzeuganprall, Rauch,

Schäden durch innere Unruhen, Streik oder Aussperrung, mutwillige Beschädigung, Fahrzeuganprall, Rauch, Überschalldruckwellen und eine Glasversicherung beinhaltet.

#### **d. Vertrag über Baubetreuungsleistungen**

Die Emittentin hat am 10. Mai 2016 mit der CAPERA Immobilien Service GmbH, Neu-Isenburg, einen Vertrag über die Erbringung von Baubetreuungsleistungen geschlossen. Die Dienstleistungen umfassen beispielsweise die Vorbereitung und Begleitung der (nicht förmlichen) Ausschreibungen bzw. Angebotseinholung für bauliche Dienstleistungen, das Treffen einer Vorauswahl mit den zur Ausführung zu beauftragenden Unternehmen, die Vorbereitung der Beauftragung der ausführenden Unternehmen und deren Beauftragung in Vertretung der Emittentin, die Überwachung der Durchführung und der Einhaltung des Bauzeitplans, Plausibilitätsprüfung der Rechnungen von beauftragten Unternehmen, die laufende Information der Emittentin über den Stand der Projektdurchführung sowie die Archivierung der Auftragsunterlagen. Das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien endet automatisch mit Zielerreichung, also nach Beendigung der Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durch Schlussabnahme. Das Vertragsverhältnis enthält nach Ansicht der Emittentin übliche Regelungen und Konditionen.

#### **e. Gesellschafterdarlehen**

Die Kommanditisten bzw. deren Gesellschafter und mit diesen verbundene Unternehmen haben der Emittentin Gesellschafterdarlehen für den Ankauf der Liegenschaft und teilweise auch für die Sanierung – neben dem Darlehen der erstfinanzierenden Bank – zur Verfügung gestellt. Zum 13. Juli 2017 valutierten die Gesellschafterdarlehen über einen Gesamtbetrag von EUR 10.532.299,00. Die Gesellschafterdarlehen werden in Höhe von 1,5% p.a. verzinst.

#### **f. Tätigkeitsvergütung der Komplementärin**

Die Komplementärin SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH erhält für ihre Tätigkeit als persönlich haftende geschäftsführende Gesellschafterin der Emittentin eine Tätigkeitsvergütung in Höhe von jährlich EUR 5.000,00.

#### **g. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen**

Die Emittentin hat mit Bescheiden vom 19. Februar 2015 und 16. Dezember 2016 die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Nutzungsänderung, Sanierung und Umbau der Liegenschaft im Rahmen der Projektentwicklung erhalten. Die Bescheide erhalten nach Ansicht der Emittentin teilweise übliche Nebenbestimmungen, wie zum Beispiel die Anforderungen, dass die Dachflächen begrünt werden sollen, Fahrradsammelstellplätze und Müllsammelplätze überdacht und ebenfalls mit einer Dachbegründung und/oder einer Hecke einzugrünen sind. Weiterhin wurde der Emittentin mit Bescheid vom 16. Dezember 2016 ein sogenannter baurechtlicher Dispens erteilt, dass abweichend von der zulässigen Art der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet, die Emittentin einen Showroom für Möbel, zwei Büroräume sowie ein Fitnessstudio errichten darf.

#### **h. Architektenverträge**

Die Emittentin hat mit der Senator. Die Projekt Management und Service GmbH („Senator“), der Simon & Partner GmbH und apool Architekten – alle ansässig in Berlin – Verträge über die Erbringung von Architektenleistungen für das Projekt geschlossen. Die Leistungen der Senator umfassen, abgesehen von typische Architektenleistungen, wie die Grundlagenermittlung, die Vorplanung, die Entwurfsplanung und die Genehmigungsplanung auch Leistungen der Bauüberwachung sowie die Überwachung und Durchführung von Ausschreibungen und Vergabeverfahren. Die Leistungen von apool Architekten beschränken sich auf typische Architektenleistungen. Die Simon&Partner GmbH erbringt für die Emittentin Dienstleistungen der Projektsteuerung, des Baumanagement /-monitoring und der technischen Beratung. Die Leistungen der Architekten sind zum Teil bereits erbracht. Die Verträge enthalten nach Ansicht der Emittentin übliche Regelungen und marktübliche Vergütungen.

#### **i. Bau- und Werkverträge**

Die Emittentin hat nach ihrer Einschätzung mit namhaften und erfahrenen Bauunternehmern VOB-Verträge

und Werkverträge für Gewerke abgeschlossen. Die Verträge enthalten nach Ansicht der Emittentin übliche Regelungen und marktübliche Vergütungen.

#### **j. Sicherheiten- und Treuhandvertrag**

Die Emittentin hat am 06. Juni 2017 mit der TAXON GmbH, Zweigniederlassung Berlin, einen Sicherheiten- und Treuhandvertrag „Treuhandvertrag“ abgeschlossen mit dem Ziel, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Schuldverschreibung. Insofern wird auf die Ausführungen unter Ziffer VII.4.g. verwiesen. Der Wortlaut des Treuhandvertrages ist unter Ziffer IX. wiedergegeben.

#### **k. Projekt- und Vermittlungsvertrag mit der iEstate GmbH**

Die Emittentin hat mit der iEstate GmbH, die die Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) betreibt, einen Projekt- und Vermittlungsvertrag geschlossen. Die iEstate GmbH vermittelt über die Internetplattform Geschäfte über die Anschaffung und die Veräußerung von Finanzinstrumenten („Anlagevermittlung“) im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen. Die iEstate GmbH ist bei der Anlagevermittlung ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH und unter deren Haftung tätig.

### **7. Schieds- und Gerichtsverfahren**

Staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der letzten zwölf Monate bestanden oder abgeschlossen wurden und die sich erheblich auf die Finanzlage oder Rentabilität der Emittentin oder Unternehmen der Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, existieren nicht, bzw. sind nach Kenntnis der Emittentin auch nicht angedroht.





**AUSGEWÄHLTE  
FINANZINFORMATIONEN**



## 1. Ausgewählte historische Finanzinformationen

Die nachfolgenden ausgewählten historischen Finanzinformationen wurden aus dem geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 entnommen.

Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit dem Deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch (HGB) erstellt worden. Die Finanzinformationen wurden im Rahmen einer freiwilligen Prüfung nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen geprüft. Es folgen ausgewählte Finanzinformation über die Emittentin:

### Ausgewählte Finanzinformationen in TEUR\*

#### Bilanz

Stichtag	31.12.2016	31.12.2015**
A. Umlaufvermögen	31.481	29.391
B. Rechnungsabgrenzungsposten	230	322
<b>= Aktiva</b>	<b>31.711</b>	<b>29.713</b>
A. Eigenkapital	3.375	-272
B. Rückstellungen	25	12
C. Verbindlichkeiten	28.312	29.973
<b>= Passiva</b>	<b>31.711</b>	<b>29.713</b>

#### Gewinn- und Verlustrechnung

Stichtag	31.12.2016	31.12.2015**
1. Umsatzerlöse	1.171	667
2. Bestandsveränderungen	134	129
3. Sonstige betriebliche Erträge	21	1
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.488	-402
5. Abschreibungen	-13	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-359	-380
7. Zinsen und sonstige Aufwendungen	-725	-386
<b>8. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-1.258</b>	<b>-372</b>

\* Die Finanzangaben stammen direkt aus den historischen Finanzinformationen und wurden gerundet. Aus Rundungen können sich rechnerische Abweichungen ergeben.

\*\* Ungeprüft; dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 – 31.12.2015 entnommen.



## **2. Gewinnprognose oder -schätzungen**

Hinsichtlich der von der Emittentin erstellten Gewinnprognosen bzw. -schätzungen wird auf Abschnitt XI. dieses Prospektes verwiesen.

## **3. Prüfung der historischen Finanzinformationen / Abschlussprüfer**

Zum Abschlussprüfer der Emittentin für das Geschäftsjahr auf den 31. Dezember 2016 wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerkontor Fischer GbR, Knesebeckstraße 32, 10623 Berlin, bestellt. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerkontor Fischer GbR hat die historischen Finanzinformationen der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 als freiwillige Prüfung nach den für Pflichtprüfungen geltenden Vorschriften unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer mit Sitz in Berlin.

## **4. Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder der Handelsposition**

Seit dem Bilanzstichtag auf den 31. Dezember 2016 kam es zu keinen wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin. Es sind keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin seit dem 31. Dezember 2016 eingetreten.

## **5. Wesentliche Änderungen in den Aussichten der Emittentin**

Seit der Veröffentlichung des geprüften Jahresabschlusses auf den 31. Dezember 2016 sind keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin eingetreten.



# **DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT**

## **1. Allgemeine Informationen**

Die mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Wertpapiere werden von der Emittentin nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland als auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen ausgegeben. Soweit ein einzelner Anleihegläubiger nicht die gesamte Tranche einer Schuldverschreibung erwirbt, sondern lediglich einen Teil hiervon, spricht man in Bezug auf die vom Anleihegläubiger gehaltene Schuldverschreibung von einer „Teilschuldverschreibung“. Die Teilschuldverschreibungen sind schuldrechtliche Forderungen gegen die Emittentin. Sie gewähren als schuldrechtliche Rechte keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte, wie z.B. Teilnahme- und Stimmrechte auf der Gesellschafterversammlung der Emittentin, sowie keine Gewinn- und Liquidationsansprüche.

Der Inhalt einer solchen Teilschuldverschreibung ist nur teilweise gesetzlich in den §§ 793 ff. BGB und in dem Gesetz über Teilschuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG) geregelt. Die Teilschuldverschreibung ist ein festverzinsliches Wertpapier, mit welchem dem Schuldner die Leistung einer bestimmten Geldsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt versprochen wird. Dafür erhält der Anleihegläubiger einen festen Zins und/oder eine Gewinnbeteiligung auf das überlassene Kapital. Zudem hat der Anleihegläubiger das Recht, nach Laufzeitende die vollständige Rückzahlung des Nennwerts zu verlangen, sodass dieser Anspruch keinem Kursrisiko unterliegt.

## **2. Gegenstand des Angebots / Zeichnung und Zuteilung**

Die Emittentin bietet insgesamt Teilschuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von bis zu EUR 10 Mio. mit einer jährlichen Verzinsung in Höhe von 5,5 % und mit einer Fälligkeit zum 31.12.2020 an. Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin institutionellen Investoren und Privatinvestoren in der Bundesrepublik Deutschland, in der Republik Österreich und im Großherzogtum Luxemburg in Übereinstimmung mit den einschlägigen Beschränkungen für ein öffentliches Angebot angeboten. Ein öffentliches Angebot im Großherzogtum Luxemburg erfolgt erst an dem Tag, nachdem der gebilligte Wertpapierprospekt veröffentlicht worden ist. Ein öffentliches Angebot der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich erfolgt erst, nachdem der durch die CSSF gebilligte Wertpapierprospekt für die Bundesrepublik Deutschland und die Republik Österreich notifiziert worden ist.

Mit diesem Prospekt erfolgt nun das Öffentliche Angebot durch die Emittentin in Form eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland, in der Republik Österreich und im Großherzogtum Luxemburg („Öffentliches Angebot durch die Emittentin“).

Der Mindestzeichnungsbetrag im Rahmen des Öffentlichen Angebots durch die Emittentin beträgt EUR 1.000,00, wobei darüber hinausgehende Beträge stets durch ihren Nennbetrag von EUR 1.000,00 teilbar sein müssen.

Voraussetzung für den Kauf der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht existiert, kann es bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bank eingerichtet werden.

Um Teilschuldverschreibungen der Emittentin zu erwerben, muss der Anleger sich auf der Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) der iEstate GmbH, dem gebundenen Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH, registrieren. Nach dem Registrierungsvorgang können Investoren die auf der Internetplattform bereitgestellten Informationen einsehen und online Wertpapiere zeichnen. Die bereitgestellten Informationen umfassen insbesondere diesen durch die CSSF gebilligten Prospekt und etwaige Nachträge.

Kommt der Investor zu dem Schluss, dass er in das angebotene Wertpapier investieren möchte, kann er den Investitionsprozess auf der Internetplattform in Gang setzen und den gewünschten Anlagebetrag eingeben.

Danach gibt der Investor die für die Zeichnung erforderlichen Daten ein, die nicht bereits bei der Registrierung abgefragt worden sind. Der Investor erhält eine E-Mail mit Informationen zum Angebot und zur Tätigkeit des Vermittlers im PDF-Format. Der Vermittler ist nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes zur Prüfung der Identität des Investors verpflichtet. Dazu hat der Investor seine Identität nachzuweisen. Weitere Bestandteile des Zeichnungsprozesses auf der Plattform sind ein automatisierter Angemessenheitstest sowie die Angabe weiterer Informationen, die für den Zeichnungsvorgang erforderlich sind. Danach erhält der Investor Gelegenheit, die von ihm eingegebenen Daten noch einmal zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Anschließend kann der Investor durch das Klicken auf den Button „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ rechtlich verbindlich gegenüber der iEstate GmbH als vertraglich gebundenem Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH und damit auch gegenüber der Emittentin erklären, dass er ein Angebot zum Erwerb des von ihm ausgewählten Wertpapiers abgeben möchte.

Schließlich erhält der Investor eine Bestätigung des Zugangs seines Angebots („Zugangsbestätigung“) per E-Mail an seine auf der Internetplattform hinterlegte E-Mail-Adresse.

Die Emittentin wird parallel zur Veröffentlichung des Prospektes durch eine Anzeige in einer großen luxemburgischen Tageszeitung die Zeichnungsmöglichkeit für die Schuldverschreibungen bewerben und auf die Zeichnungsmöglichkeit für luxemburgische Zeichnungsinteressenten bei der Emittentin hinweisen.

Investoren aus Luxemburg können dann auf der Internetseite [www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com) den von der CSSF gebilligten Prospekt herunterladen und bei der Emittentin schriftlich, per Telefax oder per E-Mail weitere Zeichnungsunterlagen einschließlich des Zeichnungsscheins anfordern. Der Zeichnungsschein ist dann rechtsverbindlich unterzeichnet an die Emittentin ebenfalls per Post, Telefaxschreiben oder als E-Mail-Scan zurückzusenden. Der Zeichner erhält auf demselben Wege auf dem er der Emittentin seine Zeichnung zukommen lassen hat, eine Bestätigung über den Erhalt der Zeichnung. Hat der luxemburgische Zeichner im Rahmen der Zeichnung verschiedene Kommunikationswege angegeben, steht es der Emittentin frei, eine der angegebenen Kommunikationswege auszuwählen.

### **3. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erlöse**

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Einzweckgesellschaft, die eine bestehende Liegenschaft in Berlin erworben hat, diese revitalisieren und anschließend verkaufen bzw. teilweise vermieten möchte. Neben einem Bankdarlehen zur Finanzierung der Immobilie haben die Gesellschafter der Emittentin Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen in zweistelliger Millionenhöhe gewährt.

Der Emittentin fließt im Rahmen des Angebots bei Ausgabe sämtlicher Teilschuldverschreibungen zu einem Ausgabebetrag von 100 % des Nennbetrags ein Betrag in Höhe von EUR 10.000.000,00 als Emissionserlös zu. Die Emissionskosten belaufen sich auf circa EUR 750.000,00 und damit auf circa 7,5 % des Emissionserlöses.

Der Nettoemissionserlös von voraussichtlich EUR 9.250.000,00 aus der Begebung von Wertpapieren soll genutzt werden, um die bestehenden Gesellschafterdarlehen, die zum Zwecke des Erwerbs der Immobilie aufgenommen worden sind, abzulösen.

## 4. Angaben über die angebotenen Wertpapiere

### a. Wertpapiergattung, International Securities Identification Number

Die Anleihe wird in Form von Teilschuldverschreibungen unter der internationalen Wertpapierkennnummer ISIN: DE000A2E4FQ5 (WKN: A2E4FQ) ausgegeben. Die Teilschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber. Voraussetzung für den Kauf der Teilschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Teilschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bank eingerichtet werden. Über dort möglicherweise entstehende Gebühren sollte sich der Anleger vorab bei dem jeweiligen Institut informieren.

### b. Rechtsgrundlage für die Emission der Wertpapiere

Die Teilschuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, auf Grundlage einer Beschlussfassung der Geschäftsführung mit Zustimmung der Gesellschafter vom 17. Mai 2017 geschaffen.

### c. Verbriefung

Die Teilschuldverschreibungen werden als Inhaber-Papiere begeben. Die Teilschuldverschreibungen sind in einer Globalurkunde (die „**Globalurkunde**“) verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, („**Clearstream**“) in Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Die Globalurkunde trägt die eigenhändigen Unterschriften des gesetzlichen Vertreters der Emittentin. Gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream können die Teilschuldverschreibungen als Miteigentumsanteile an der Globalurkunde in durch EUR 1.000,00 teilbare Beträge übertragen werden. Aufgrund der Globalverbrieftung ist ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.

### d. Zahlstelle

Die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Anleihe an die Anleger werden über die Zahlstelle abgewickelt. Diese übernimmt die Auszahlung der Zinsen und die Rückzahlung des Anleihekapitals an die depotführenden Banken zur Gutschrift auf dem jeweiligen Anlegerkonto. Die Zahlstelle übernimmt Zahlungen nur, soweit ihr die entsprechenden Beträge von der Emittentin zur Verfügung gestellt wurden. Zahlstelle für die Anleihe ist das Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen. Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland gibt es für die Teilschuldverschreibungen keine Zahlstellen. Die Zahlstelle kann in bestimmten Fällen, die näher in den Anleihebedingungen geregelt sind, geändert werden.

### e. Währung

Die Teilschuldverschreibungen werden in Euro begeben. Sämtliche Zahlungen werden ebenfalls in Euro geleistet.

### f. Status und Rang der Anleiheverpflichtung

Die Teilschuldverschreibungen begründen unbedingte, über einen Treuhänder besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

### g. Besicherung

Die Emittentin hat zugunsten der erstfinanzierenden Bank an dem Grundstück Eisenbahnstraße 11-12, 14-16, eingetragen in dem Grundbuch von Berlin Wilmersdorf beim Amtsgericht Charlottenburg, Blatt Nr. 17521, Gemarkung Wilmersdorf, Flur 2, Flurstück 36/4, Gebäude- und Freifläche Eisenbahnstraße 11-12, 14-16 (7.384 m<sup>2</sup>), in Abt. III des Grundbuchs, (nachfolgend das „**Grundstück**“) zwei Buchgrundschulden („**Grundschulden**“) in

Höhe von insgesamt EUR 35.500.000,00 bestellt. Darüber hinaus hat die Emittentin der erstfinanzierenden Bank u.a. das Konto verpfändet, auf das gemäß Kreditvertrag mit der erstfinanzierenden Bank („**Kreditvertrag**“) Käufer von Wohnungen der Emittentin den jeweils von ihnen zu entrichtenden Kaufpreis zu zahlen haben („**Kaufpreissammelkonto-Bank**“). Gemäß Kreditvertrag ist für den Verkauf von Wohnungen und anderen Flächen („**Kaufobjekte**“) aus dem jeweils für diese zu entrichtenden Kaufpreis ein bestimmter Betrag pro m<sup>2</sup> festgelegt, der dazu genutzt werden kann, um das Darlehen der erstfinanzierenden Bank gegen Freigabe des jeweiligen Kaufobjekts aus der Pfandhaft der Grundschuld zu tilgen („**Rückführungsbetrag**“). Die den jeweiligen Rückführungsbetrag übersteigenden Anteile der jeweils durch die Käufer zu zahlenden Kaufpreise stehen entsprechend der Regelungen des Kreditvertrages zur freien Verfügung der Emittentin („**Freie Kaufpreisanteile**“).

Die Teilschuldverschreibungen sind entsprechend der Regelungen des Sicherheiten- und Treuhandvertrages über einen Treuhänder besichert.

Die Emittentin überweist aus den gemäß Kreditvertrag festgelegten Freien Kaufpreisanteilen einen im Treuhandvertrag festgelegten Anteil („Zuführungsbetrag Sicherungskonto“) auf ein weiteres Konto der Emittentin, das zugunsten der Anleihegläubiger gemäß den Bestimmungen des Treuhandvertrages an einen Treuhänder, die TAXON GmbH, Hamburg (Zweigniederlassung Berlin), verpfändet ist („Sicherungskonto“). Die Höhe des jeweiligen Zuführungsbetrags Sicherungskonto bestimmt sich nach der Art des Kaufobjekts und des für dieses jeweils realisierten Kaufpreises. Der in Anlage 1.4 (i) zum Sicherheiten- und Treuhandvertrag vorgesehene Kaufpreisaufteilung (Rückführungsbetrag/ Zuführungsbetrag Sicherungskonto € pro m<sup>2</sup>) basieren auf der Markteinschätzung der Emittentin. Die Überweisung des Zuführungsbetrags Sicherungskonto erfolgt auf Grundlage eines vor dem Beginn des Verkaufs der Verkaufsobjekte durch die Emittentin an die erstfinanzierende Bank unwiderruflich erteilten Überweisungsauftrags.

Außerdem wird aus dem Emissionserlös ein Teilbetrag in Höhe der für die Zinszahlungen auf die Anleihe am 31. Dezember 2017 und am 30. Juni 2018 erforderlichen Mittel auf das Sicherungskonto eingestellt. Hierzu erteilt die

Emittentin vor Beginn des öffentlichen Angebots der Anleihen der gemäß Anleihebedingungen tätigen Zahlstelle einen unwiderruflichen Überweisungsauftrag. Das bei der Zahlstelle zur Aufnahme der Anlagebeträge der Anlagezeichner geführte Konto (Emissionserlöskonto), wird als sogenanntes UND-Konto der Emittentin und der iEstate GmbH geführt, so dass eine Verfügung über das Konto nur unter Mitwirkung beider Verfügungsberechtigten möglich ist.

Ferner tritt die Emittentin ihren Auszahlungsanspruch gegen die erstfinanzierende Bank hinsichtlich des Kaufpreissammelkontos in Höhe des Guthabenbetrages, der sich aus der Summe der jeweils aktuellen Zuführungsbeträge Sicherungsbeträge ergibt, an den Treuhänder ab. Die Emittentin erteilt hierzu der gemäß Anleihebedingungen tätigen Zahlstelle vor dem Emissionstag einen unwiderruflichen Überweisungsauftrag.

Die auf dem Sicherungskonto verbuchten Guthaben dienen der Besicherung sämtlicher Ansprüche der Anleihegläubiger und werden im Verwertungsfall („Verwertungsfall“) vom Treuhänder verwertet. Vorbehaltlich weiterer Bestimmungen des Treuhandvertrages ist die Emittentin nicht befugt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Treuhänders über das Sicherungskonto zu verfügen.

Der Treuhandvertrag ist in Abschnitt IX. dieses Prospektes abgedruckt.

#### **h. Zinsrechte / Rückzahlung bei Fälligkeit**

Der Anleger hat als Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin das Recht, Zinszahlungen aus der Anleihe zu fordern. Er hat außerdem das Recht, am Ende der Laufzeit von der Emittentin die Rückzahlung des jeweiligen Anleihebetrags (nominal) zu fordern.

#### **i. Mitwirkungsrechte und Rechtsverhältnisse sowie Informationsrechte**

Die Vertretung der Emittentin obliegt ausschließlich dem bestellten Geschäftsführer der Komplementärin. Der Anleger hat keine Mitwirkungsrechte. Das Rechtsverhältnis der Anleger zur Emittentin wird durch die Anleihebedingungen geregelt. Der genaue Inhalt und die Ausgestaltung der Anleihe

sind gesetzlich nicht geregelt, daher regeln die Anleihebedingungen Näheres. Gesellschaftsrechtliche Mitwirkungsrechte, wie z.B. auf Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte, gewähren Anleihen nicht.

#### **j. Nennbetrag und Einteilung**

Die Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10 Mio. ist in bis zu 10.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 eingeteilt. Jede Schuldverschreibung beinhaltet die gleichen Rechte und Pflichten für die Anleihegläubiger und die Anleiheschuldnerin.

#### **k. Ausgabebetrag / Emissionstag**

Als Emissionstag, also der Tag, an dem den Anleihezeichnern erstmals Teilschuldverschreibungen in ihr jeweils angegebenes Depot eingebucht werden, ist der 26. Juli 2017 (der „**Emissionstag**“) vorgesehen. Als weitere Ausgabetermine sind der 09. August 2017, und der 27. September 2017 vorgesehen (jeweils gemeinsam mit dem Emissionstag ein weiterer „**Settlement-Tag**“ und zusammen die „**Settlement-Tage**“).

Sofern am 27. September 2017 Schuldverschreibungen nicht mindestens in Höhe eines Nominalbetrages von EUR 7 Mio. platziert worden sind, wird die Emittentin mindestens einen weiteren Settlement-Tag festsetzen („Weitere Settlement-Tage“). Hierzu wird die Emittentin einen Nachtrag gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes verfassen und diesen veröffentlichen. Weiterhin wird die Emittentin im Bundesanzeiger und nach ihrem freien Ermessen, zusätzlich auf den Internetseiten [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) und [www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com) Weitere Settlement-Tage bekanntgeben. Hinsichtlich der Zeichnung, Zuteilung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen im Vorlauf zu Weiteren Settlement-Tagen gelten die Regelungen zu den vorangegangenen Settlement-Tagen entsprechend.

#### **l. Höhe und Zahlung des Ausgabepreises, Lieferung**

Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen erfolgt nach Maßgabe nachfolgender Regelungen zum Nennbetrag (jeweils EUR 1.000,00) von 100 %. Kosten und Steuern werden dem Zeichner weder von der Emittentin noch von der iEstate GmbH, der Betreiberin der Internetplattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de), in Rechnung gestellt. Mit Ausnahme der Durchführung des PostIdent-Verfahrens entspricht die Abwicklung der Zahlung des Ausgabepreises und

der Lieferung der Teilschuldverschreibungen bei Zeichnung über die Plattform [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) der unmittelbaren Zeichnung bei der Emittentin durch Luxemburger Anleger.

Die Teilschuldverschreibungen, für die bis zum 17. Juli 2017 Zeichnungsanträge gestellt wurden sowie bis zum 20. Juli 2017 eine erfolgreiche Identifizierung des Anlegers mittels PostIdent-Verfahrens vorliegt, der Anleger seine Depotangaben hinterlegt hat, eine vollständige Zahlung erfolgt ist und die Emittentin gegenüber den Zeichnern eine Zuteilung vorgenommen hat („**Zuteilungsmitteilung**“), werden am Emissionstag, dem 26. Juli 2017, geliefert. Zuteilungsmitteilungen erhält der Anleger bei Zeichnung über die [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) per E-Mail und im Falle der Zeichnung von luxemburgischen Anlegern direkt bei der Emittentin auf demselben Wege auf dem er der Emittentin seine Zeichnung zukommen lassen. Hat der luxemburgische Zeichner im Rahmen der Zeichnung verschiedene Kommunikationswege angegeben, steht es der Emittentin frei, einen der angegebenen Kommunikationswege auszuwählen.

Der Handel mit Schuldverschreibungen im Freiverkehr der Börse Frankfurt am Main wird nicht vor der Zuteilungsmitteilung erfolgen.

Die Teilschuldverschreibungen, für die nach dem 17. Juli 2017 Zeichnungsanträge gestellt wurden, eine erfolgreiche Identifizierung des Anlegers mittels PostIdent-Verfahrens vorliegt, der Anleger seine Depotangaben hinterlegt hat, eine vollständige Zahlung erfolgt ist und die Emittentin eine Zuteilungsmitteilung abgegeben hat, werden voraussichtlich sechs Tage nach der Zuteilungsmitteilung zum jeweils nächsten Settlement-Tag geliefert.

Soweit von einem Anleger der Zeichnungsantrag spätestens bis 10.00 Uhr neun Tage vor dem jeweiligen Settlement-Tag vorliegt und spätestens bis 18.00 Uhr sechs Tage vor dem jeweiligen Settlement-Tag die erfolgreiche Identifizierung mittels PostIdent-Verfahrens, die notwendigen Depotangaben des Anlegers sowie ein entsprechender Zahlungseingang des jeweiligen Ausgabebetrages bei der Zahlstelle eingegangen sind, kann der Zeichnungsantrag des Anlegers zum nächsten Settlement-Tag berücksichtigt werden. Anderenfalls kann sein Zeichnungsantrag erst zum übernächsten Settlement-Tag berücksichtigt werden. Eine Zuteilungsmitteilung erfolgt jeweils sechs Tage vor dem jeweiligen Settlement-Tag. Mit Hilfe des PostIdent-Verfahrens der Deutschen Post AG können die Identifikations-Verpflichtungen nach dem

Geldwäschegesetz erfüllt werden.

Die Zahlung des Ausgabebetrages bestimmt sich nach dem Nennbetrag der zugeteilten Wertpapiere zuzüglich etwaiger Stückzinsen. Bei Zeichnung und Zuteilung nach dem 20. Juli 2017 hat der Anleger Stückzinsen ab dem Emissionstermin bis zum jeweils sechsten Tag vor dem nächsten Settlement-Tag („**Stückzinstag**“) zu zahlen.

Im Falle einer Zahlung per Banküberweisung muss der Zeichner den Zeichnungsbetrag bis zum 20. Juli 2017 bzw. bei einer späteren Zeichnung zuzüglich Stückzinsen bis zum jeweiligen Stückzinstag auf das entsprechende Konto der Zahlstelle überwiesen haben.

Im Falle einer erteilten SEPA-Lastschrift, wird der Zeichnungsbetrag ggf. zuzüglich Stückzinsen voraussichtlich drei Bankarbeitstage vor der jeweiligen Zuteilungszusage eingezogen. „**Bankarbeitstag**“ ist dabei jeder Tag, an dem Banken in Bremen geöffnet sind.

Liegen die Zeichnungsvoraussetzungen erst nach 10.00 Uhr an dem neunten Tag und/oder die übrigen Zeichnungsvoraussetzungen inklusive Zahlungseingang erst nach 18.00 Uhr an dem sechsten Tag vor dem jeweiligen Settlement-Tag vor („**Zahlungsfrist**“), werden die Investoren benachrichtigt, dass sie die Möglichkeit haben unter Nachzahlung der weiteren Stückzinsen zum übernächsten Settlement-Tag berücksichtigt zu werden. Liegen die Zeichnungsvoraussetzungen allerdings erst nach der Zahlungsfrist des letzten Settlement-Tag vor oder erklären die Investoren, nicht zum übernächsten Settlement-Tag berücksichtigt werden zu wollen, wird eine erfolgte Zahlung über die Zahlstelle rückgewickelt.

Im Falle einer Überzeichnung, werden die einzelnen Zeichnungsangebote aufgeteilt.

#### m. Zinssatz und Rendite

Die Schuldverschreibung wird mit einem Zinssatz von 5,5 % p.a. auf den Nennbetrag verzinst. Soweit Zinsen für weniger als ein Jahr zu zahlen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der 30/360 Regel (deutsche kaufmännische Zinsmethode), das heißt, dass jeder Monat mit 30 Zinstagen und ein gesamtes Jahr mit 360 Zinstagen gerechnet wird.

Für die Berechnung der individuellen Rendite

über die Gesamtlaufzeit hat der Anleger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen sowie die Laufzeit der Schuldverschreibung und seine Transaktionskosten zu berücksichtigen. Die jeweilige Netto-Rendite der Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten (z.B. Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) abhängig ist.

#### n. Zins- und Rückzahlungstermine / Rückzahlungsverfahren / Reduzierung von Zeichnungen

Die Auszahlung der Zinsen erfolgt halbjährlich nachträglich zum 31. Dezember und 30. Juni eines jeden Jahres auf das im Zeichnungsprozess benannte Konto bei der Zahlstelle. Die Zahlstelle wird die aus den Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge an die Inhaber der Teilschuldverschreibungen im Wege des Systems der Clearstream transferieren lassen. Soweit es sich bei diesen Tagen nicht um einen Tag handelt, an dem das System der Clearstream sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) betriebsbereit sind, verschieben sich die Zahlungen auf den entsprechend nächsten Bankarbeitstag an dem die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt vorliegen. Der erste Zinslauf beginnt ab dem Emissionstag, der ersten Ausgabe der Teilschuldverschreibungen (einschließlich), und endet am 31. Dezember 2017 (ausschließlich).

Die Rückzahlung der Schuldverschreibung zum Nennwert sowie die Auszahlung der Zinsen des letzten Zinslaufs erfolgen spätestens zwei Bankarbeitstage nach Laufzeitende, voraussichtlich also am 5. Januar 2021, („**Fälligkeitstag**“) durch Überweisung an die Anleger.

Für die Rückzahlung gilt kein besonderes Verfahren. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an Clearstream oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber.

Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, eine



#### **o. Kündigungsrecht der Emittentin**

Die Emittentin hat das Recht, die Teilschuldverschreibungen nach Ablauf von 12 Monaten und nach Ablauf von 24 Monaten nach Beginn des Zinslaufs im Umfang von jeweils 50 % des nach Beendigung des öffentlichen Angebotes insgesamt ausstehenden Gesamtnennbetrages der Teilschuldverschreibungen zu kündigen und an dem in den Anleihebedingungen definierten Fälligkeitstag inklusive des dort definierten Kündigungsbonus zurückzuzahlen. Die Entscheidung zur Ausübung des Kündigungsrechts wird die Emittentin gemäß § 4 der Anleihebedingungen den Anleihegläubigern gegenüber bekannt geben.

#### **p. Vorlegungsfrist / Verjährung**

Die Vorlegungsfrist für die Teilschuldverschreibungen gemäß § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB wird auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

#### **q. Übertragbarkeit / Verkauf / Vererbung der Schuldverschreibungen**

Der Anleihegläubiger kann seine Teilschuldverschreibung/en ohne Zustimmung der Anleiheschuldnerin ganz oder teilweise an Dritte verkaufen bzw. vererben. Da es sich um Inhaberwertpapiere handelt, ist auch eine Übertragung ohne Anzeige bei der Emittentin zulässig; Übertragungsbeschränkungen bestehen nicht.

#### **r. Anzuwendendes Recht / Gerichtsstand / Vertrags- und Kommunikationssprache / Bekanntmachungen**

Auf vorvertragliche Schuldverhältnisse, den Kaufvertrag über die Teilschuldverschreibungen und die Teilschuldverschreibungen selbst ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland anwendbar. Gerichtsstand für alle aus dem Rechtsverhältnis zwischen den Anleihegläubigern und der Emittentin erwachsenden Rechtsstreitigkeiten – gleich ob vor oder nach dem Abschluss des Vertrages über den Erwerb

von Teilschuldverschreibungen – ist – soweit

gesetzlich zulässig – Berlin. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus der Schuldverschreibung ist bei Verträgen mit Kaufleuten, juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Sondervermögen ist Berlin. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorgaben. Sämtliche Dokumente bezüglich der Schuldverschreibung werden ausschließlich in deutscher Sprache herausgegeben. Die Emittentin wird die Kommunikation mit dem Zeichner in deutscher Sprache führen. Bekanntmachungen betreffend die Teilschuldverschreibungen erfolgen, soweit gesetzlich nicht eine andere Art und Weise vorgeschrieben ist (z.B. hinsichtlich der Veröffentlichung von Nachträgen), ausschließlich auf der Internetseite [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de).

#### **s. Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren / Garantiefonds / Entschädigungsregelungen**

Bei Streitigkeiten zwischen der Emittentin und Verbrauchern haben diese, unbeschadet ihres Rechts, die ordentlichen Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen. Die Schlichtungsstelle ist unter folgender Anschrift zu erreichen:

Schlichtungsstelle lautet:

Deutsche Bundesbank  
- Schlichtungsstelle -  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69 23 88 - 19 07  
Telefax: +49 (0) 69 23 88 - 19 19.

Ein Garantiefonds oder ein anderes System zur Sicherung der Anlagebeträge der Zeichner besteht für das vorliegende Angebot nicht.

\*\*\*

## 5. Einbeziehung in den Handel

Eine Einbeziehung in den Freiverkehr (Open Market) der Börse Frankfurt am Main ist zum Emissionstag beabsichtigt. Der Handel kann mit Ausgabe von Schuldverschreibungen am Emissionstag aufgenommen werden.

## 6. Bedingungen und Voraussetzungen des Angebots

### a. Verkaufsbeschränkungen

Das vorliegende öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, in der Republik Österreich und im Großherzogtum Luxemburg. Ein Angebot findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt. Die Teilschuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Die Verbreitung dieses Prospekts und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Teilschuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Emittentin wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen unzulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das öffentliche Angebot von Teilschuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt. Die Teilschuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 („**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie im Regulation S Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungsspflichten des

Securities Act oder des Rechts eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

### b. Angebotsvolumen / Stückelung / Mindestzeichnung

Der Gesamtnennbetrag der zum Kauf angebotenen Teilschuldverschreibungen der Anleihe inklusive

der bereits im Rahmen des dem öffentlichen Angebotes vorhergehenden Private Placements beträgt bis zu EUR 10 Mio. in der Stückelung von je EUR 1.000,00. Die Mindestzeichnung im Rahmen des Öffentlichen Angebots durch die Emittentin beträgt EUR 1.000,00.

Die Mindestzeichnung im Rahmen der vorangegangenen Privatplatzierung beträgt auch für weitere durchführbare Privatplatzierungen an ausgewählte Anleger (gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen) EUR 100.000,00. Ein Höchstbetrag für eine Zeichnung ist nicht festgelegt.

### c. Zeitraum des Angebots, vorzeitige Beendigung des Angebots, Rückzahlung bei Nichtzuteilung

Die Angebotsfrist des Öffentlichen Angebots durch die Emittentin läuft vom 14. Juli 2017, dem Tag nach der Veröffentlichung des Prospekts, bis zur Vollplatzierung, längstens jedoch bis zum Ende der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes (bis zum 13. Juli 2018).

Die Emittentin ist berechtigt, nach freiem Ermessen einzelne Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Der Anleger ist zur Reduzierung des Umfangs seiner Zeichnung nicht berechtigt.

Bei Nichtzuteilung oder nicht vollständiger Zuteilung von Zeichnungsanträgen wird die Emittentin die Anleger hierüber innerhalb von 15 Bankarbeitstagen nach Abschluss der Zuteilung informieren und den zu viel gezahlten Anlagebetrag zzgl. etwaiger zu viel gezahlter Stückzinsen durch Überweisung auf das von dem Anleger im Zeichnungsschein benannte Konto erstatten.

Jedwede Verkürzung oder Verlängerung der Angebotsfrist sowie die Festlegung weiterer Angebotsfristen oder die Beendigung des

öffentlichen Angebots der Teilschuldverschreibungen wird im Bundesanzeiger und im freien Ermessen der Emittentin, zusätzlich auf der Internetseite [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) und [www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com) bekannt gegeben.

am 02. August 2018 im Bundesanzeiger und im freien Ermessen der Emittentin, zusätzlich auf den Internetseiten [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) und [www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com) veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen.

Soweit gesetzlich vorgeschrieben, wird die Emittentin in diesen Fällen außerdem einen Nachtrag zum Prospekt veröffentlichen.

#### **d. Offenlegung des Angebotsergebnisses**

Das Ergebnis des Angebots der Teilschuldverschreibungen wird spätestens 10 Tage nach Ende des Angebotszeitraums, voraussichtlich

### **7. Repräsentation der Anleihegläubiger**

Eine Repräsentation der Anleihegläubiger, das heißt eine den Anleihegläubiger vertretende Organisation, ist für die Teilschuldverschreibungen nach deutschem Recht nicht vorgesehen. Nach § 9 Schuldverschreibungsgesetz kann der Schuldner, das heißt vorliegend die Emittentin, eine Versammlung der Anleihegläubiger einberufen. Die Emittentin ist verpflichtet, die Versammlung einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % der im Umlauf befindlichen Teilschuldverschreibungen erreichen, die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen. Die Versammlung der Anleihegläubiger kann entsprechend dem Schuldverschreibungsgesetz Beschlüsse fassen, die nach Maßgabe dieses Gesetzes verbindliche Wirkung für alle Anleihegläubiger haben.

### **8. Staatliche Kontrolle und Aufsicht**

Die Teilschuldverschreibungen sowie das eingezahlte Anleihekapital unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die Verwendung des Emissionserlöses.



# **ANLEIHBEDINGUNGEN**

## Anleihebedingungen

Die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin, (nachfolgend die „Emittentin“) emittiert nach Maßgabe der nachfolgenden Anleihebedingungen eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 (in Worten: Euro zehn Millionen) (nachfolgend die „**Anleihe**“), eingeteilt in bis zu 10.000 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend). Im Folgenden wird jede einzelne Schuldverschreibung als „**Teilschuldverschreibung**“ und der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung als „**Nennbetrag der Teilschuldverschreibung**“ bezeichnet.

Die Emittentin wird durch die Anleihe Schuldverschreibungen von zusammen bis zu EUR 10.000.000,00 emittieren. Die Emittentin behält sich vor, ihre Zuteilungsentscheidung nach freiem Ermessen zu treffen.

Für die Anleihe und die einzelnen Teilschuldverschreibungen gelten die folgenden Anleihebedingungen:

### § 1

#### STATUS, FORM, VERBRIEFUNG, ANGEBOT

- (1) Die Teilschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.
- (2) Die Teilschuldverschreibungen begründen unbedingte, über einen Treuhänder besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.
- (3) Die Teilschuldverschreibungen der Anleihe werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, (nachfolgend „**Clearstream**“) verwahrt wird.
- (4) Die Globalurkunde ist handschriftlich durch eine rechtsgültige Unterschrift des gesetzlichen Vertreters der Emittentin unterzeichnet. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.
- (5) „**Anleihegläubiger**“ bedeutet jeder Inhaber von Teilschuldverschreibungen.

### § 2

#### VERZINSUNG

- (1) Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag während ihrer Laufzeit (§ 4 Abs. 1 Satz 1) verzinst, und zwar ab Ausgabe der Teilschuldverschreibungen („Emissionstag“) am 26. Juli 2017 („**Zinsbeginn**“) (einschließlich) bis zum Laufzeitende wie in § 4 Abs. 1 definiert („**Zinsende**“) (ausschließlich).
- (2) Der Zinssatz beträgt jährlich 5,5%. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich zum 31. Dezember und zum 30. Juni eines jeden Jahres fällig (jeweils „**Zinsfälligkeitstag**“). Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der 30/360 Regel (deutsche kaufmännische Zinsmethode).

### § 3

#### ZAHLUNGEN

- (1) Die Emittentin verpflichtet sich unbedingt und unwiderruflich, die entsprechenden Beträge hinsichtlich der Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen auf Zinsen im Sinne des § 2 und

Rückzahlungen im Sinne des § 4 (gemeinsam die „**Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen**“), bei Fälligkeit (§ 4 Abs. 1) in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland auf das im Zeichnungsprozess benannte Konto bei der Zahlstelle im Sinne des § 5 Abs. 1 zu zahlen bzw. zahlen zu lassen. Fallen der Fälligkeitstag (wie nachfolgend in § 4 Abs. 1 Satz 2 definiert) oder ein Zinsfälligkeitstag auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. Dieser nächste Zahltag gilt dann als Fälligkeitstag bzw. Zinsfälligkeitstag im Sinne von §§ 2, 3 und 4. „**Zahltag**“ ist dabei jeder Tag außer einem Samstag oder Sonntag, an dem das System der Clearstream sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) betriebsbereit sind, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

(2) Die Zahlstelle wird die aus den Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge an die Inhaber der Teilschuldverschreibungen im Wege des Systems der Clearstream transferieren lassen. Die Emittentin wird durch die Zahlung an die Zahlstelle entsprechend Abs. 1 zur Verfügung des Systems der Clearstream von ihrer Zahlungspflicht befreit.

(3) Soweit die Emittentin zur Abführung von Abzug- und Ertrag- oder sonstigen Steuern auf Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Der Inhaber der Teilschuldverschreibung trägt sämtliche auf die Teilschuldverschreibung entfallenden persönlichen Steuern.

(4) Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Berlin Beträge der Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Fälligkeitstag bzw. dem Tag der Rückzahlung beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die diesbezüglichen Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

#### § 4

#### LAUFZEIT; RÜCKZAHLUNG; VORZEITIGE KÜNDIGUNG

(1) Die Anleihe läuft längstens bis zum 31. Dezember 2020 („**Maximallaufzeit**“), sofern sie nicht zuvor von der Emittentin ganz oder teilweise gekündigt und zurückgezahlt oder zurückgekauft wurde („**Laufzeitende**“). Die Teilschuldverschreibungen werden in Höhe ihres „**Rückzahlungsbetrags**“ (wie in § 4 Abs. 2 definiert) spätestens zwei Bankarbeitstage nach Laufzeitende zurückgezahlt (der „**Fälligkeitstag**“).

(2) Der Rückzahlungsbetrag der Anleihe setzt sich grundsätzlich aus dem Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen, die der jeweilige Anleihegläubiger im Zeitpunkt des Laufzeitendes hält, und den entsprechenden Zinsen gemäß § 2 Abs. 2 zusammen.

(3) Die Emittentin ist berechtigt, nach Ablauf von 12 Monaten und nach Ablauf von 24 Monaten nach Zinsbeginn, Teilschuldverschreibungen im Umfang von jeweils 50 % des nach Beendigung des öffentlichen Angebotes insgesamt ausstehenden Gesamtnennbetrages der Teilschuldverschreibungen zu kündigen und zurückzuzahlen („**Vorzeitige Kündigung**“).

(4) Im Falle der Vorzeitigen Kündigung setzt sich der Rückzahlungsbetrag aus dem Nennbetrag der gekündigten Teilschuldverschreibungen, der Zinsen nach Maßgabe des § 2 Abs. 2 sowie eines zusätzlichen Betrages in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Nennbetrages der gekündigten Teilschuldverschreibungen („**Kündigungsbonus**“) zusammen (insgesamt „**Teilrückzahlungsbetrag**“). Die Höhe des Kündigungsbonus beträgt:

- (a) bei einer Kündigung zum 30.06.2018 hat die Emittentin einen Kündigungsbonus in Höhe von 1 % auf den Nennbetrag der gekündigten Teilschuldverschreibungen zu zahlen;
- (b) bei einer Kündigung zum 30.06.2019 hat die Emittentin einen Kündigungsbonus in Höhe von 1 % auf den Nennbetrag der gekündigten Teilschuldverschreibungen zu zahlen.

(5) Die Emittentin entscheidet über die Vorzeitige Kündigung nach freiem Ermessen. Die Kündigung ist mit einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 90 Tagen zum jeweiligen Vorzeitigen Kündigungszeitpunkt durch Mitteilung entsprechend § 11 Abs. 1 gegenüber den Anleihegläubigern auszuüben. Bei Vorzeitiger Kündigung der Anleihe findet auf die Rückzahlung des Teilrückzahlungsbetrages § 4 Abs. 1 Satz 2 entsprechende Anwendung.

(6) Falls die Emittentin die Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen vom Fälligkeitstag entsprechend § 4 Abs. 1 bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen in Höhe von fünf Prozentpunkten über jeweiligen Basiszinssatz, mindestens aber zum Anleihezins. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

## § 5 DIE ZAHLSTELLE

(1) Zur Abwicklung der Zahlungen hat die Emittentin eine Zahlstelle bestimmt (nachfolgend die „**Zahlstelle**“). Die anfänglich bestellte Zahlstelle und deren bezeichnete Geschäftsstelle lautet wie folgt:

Bankhaus Neelmeyer AG  
Am Markt 14 - 16  
28195 Bremen.

(2) Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere oder zusätzliche Zahlstelle(n) zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 11 Abs. 1 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 90 Tagen informiert wurden.

(3) Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.

## § 6 TREUHÄNDER, SICHERHEITEN

(1) Die Emittentin hat die Taxon GmbH, Hamburg, (der „**Treuhänder**“) nach Maßgabe des Treuhandvertrages zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vom 06. Juni 2017 (der „**Treuhandvertrag**“) zum Treuhänder bestellt, der die Aufgaben nach diesem § 6 i.V.m. dem Treuhandvertrag wahrnimmt.

(2) Die Emittentin hat zugunsten der erstfinanzierenden Bank an dem Grundstück Eisenbahnstraße 11- 16, eingetragen in dem Grundbuch von Berlin Wilmersdorf beim Amtsgericht Charlottenburg, Blatt Nr. 17521, Gemarkung Wilmersdorf, Flur 2, Flurstück 36/4, Gebäude- und Freifläche Eisenbahnstraße 11-12, 14-16 (7.384 m<sup>2</sup>), in Abt. III des Grundbuchs, (nachfolgend das „Grundstück“) zwei Buchgrundschulden („Grundschulden“) in Höhe von insgesamt EUR 35.500.000,00 bestellt. Darüber hinaus hat die Emittentin der erstfinanzierenden Bank u.a. das Konto verpfändet, auf das gemäß Kreditvertrag mit der erstfinanzierenden Bank („Kreditvertrag“) Käufer von Wohnungen, Gewerbeflächen oder PKW-Stellplätze („Verkaufsobjekte“) der Emittentin den jeweils von ihnen zu entrichtenden Kaufpreis zu zahlen haben („Kaufpreissammelkonto-Bank“). Gemäß Kreditvertrag ist für den Verkauf von Verkaufsobjekten aus dem jeweils für diese zu entrichtenden Kaufpreis ein bestimmter Betrag pro qm festgelegt, der dazu genutzt werden kann, um das Darlehen der erstfinanzierenden Bank gegen Freigabe des jeweiligen Kaufobjekts aus der Pfandhaft der Grundschuld zu tilgen („Rückführungsbetrag“). Die den jeweiligen Rückführungsbetrag übersteigenden Anteile der jeweils durch die Käufer zu zahlenden Kaufpreise stehen entsprechend der Regelungen des Kreditvertrages zur freien Verfügung der Emittentin („Freie Kaufpreisanteile“). Die Emittentin überweist aus den – gemäß Kreditvertrag festgelegten – Freien Kaufpreisanteilen einen im Treuhandvertrag festgelegten Anteil („Zuführungsbetrag Sicherungskonto“) auf ein weiteres Konto der Emittentin, das zugunsten der Anleihegläubiger gemäß den Bestimmungen des Treuhandvertrages an den Treuhänder verpfändet ist („Sicherungskonto“). Die Überweisung des Zuführungsbetrags Sicherungskonto erfolgt auf Grundlage eines vor dem Beginn des Verkaufs der Verkaufsobjekte an die erstfinanzierende Bank unwiderruflich erteilten Überweisungsauftrags. Die auf dem Sicherungskonto verbuchten Guthaben dienen der Besicherung sämtlicher Ansprüche der Anleihegläubiger. Vorbehaltlich weiterer Bestimmungen des Treuhandvertrages ist die Emittentin nicht befugt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Treuhänders über das Sicherungskonto zu verfügen.

(3) Über die Freien Kaufpreisanteile hinaus sind aus dem Netto-Emissionserlös der Anleihe Mittel in Höhe des Betrages, der erforderlich ist, um die Zinszahlungen auf die Anleihe am 31. Dezember 2017 und dem 30. Juni 2018 zu gewährleisten, durch die Emittentin auf das Sicherungskonto zu überweisen.

(4) Die Emittentin hat des Weiteren zur Sicherung sämtlicher Ansprüche der Anleihegläubiger aus der Anleihe ihren Auszahlungsanspruch gegen die erstfinanzierende Bank hinsichtlich des Kaufpreissammelkontos in Höhe der Zuführungsbeträge Sicherungskonto im Treuhandvertrag an den Treuhänder abgetreten.

(5) Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, unverzüglich einen neuen Treuhänder oder ggf. einen Interim-Treuhandler zu bestellen.

(6) Die Einzelheiten der Aufgaben, Rechte und Pflichten des Treuhänders sowie die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen jedem Anleihegläubiger und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder zugunsten jedes Anleihegläubigers (teilweise Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 BGB) abgeschlossenen Treuhandvertrages und diesen Anleihebedingungen.

## § 7

### VORLEGUNGSFRIST, VERJÄHRUNG

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.



## § 8 KÜNDIGUNG

(1) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zu ihrem Nennbetrag zuzüglich (etwaiger) bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls:

- (a) **(Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen)** die Emittentin Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitsdatum zahlt; oder
- (b) **(Zahlungseinstellung)** die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
- (c) **(Insolvenz u.ä.)** ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse ablehnt, oder die Emittentin ein solches Verfahren einleitet oder beantragt, oder ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 90 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist; oder
- (d) **(unzulässige Aufstockung der Anleihe)** die Anleihe unter Verstoß gegen § 9 Abs. 1 aufgestockt wird; oder
- (e) **(Keine Verpfändung)** die nach § 6 Abs. 2 zugunsten des Treuhänders zu bestellenden Pfandrechte nicht bestellt worden sind; oder
- (f) **(Vertragsverletzungen)** es zu wesentlichen Verletzungen der Pflichten der Emittentin aus diesen Anleihebedingungen und/oder dem Treuhandvertrag kommt, insbesondere zu Verstößen gegen Verpflichtungen aus Ziffer 2 bis 5, 8 und 15 des Treuhandvertrages und § 9 Abs. 2 lit (a) bis (c) dieser Anleihebedingungen.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

(2) Soweit der Treuhänder von einem oder auch mehreren unter den in Abs. 1 lit. (a) bis (f) genannten Kündigungsgründen Kenntnis erlangt, wird er dies den Anleihegläubigern ohne schuldhaftes Zögern mitteilen. Eine Mitteilung des Treuhänders erfolgt ebenfalls, wenn einer oder mehrere Kündigungsgründe der Anleihegläubiger wieder wegfallen.

(3) Die Kündigung der Teilschuldverschreibungen gemäß Abs. 1 („Kündigungserklärung“), ist schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Emittentin zusammen mit dem Nachweis, dass der Kündigende zum Zeitpunkt der Kündigung ein Anleihegläubiger der betreffenden Teilschuldverschreibung ist, (i) in Form einer Bescheinigung der Depotbank entsprechend § 12 Abs. 3 oder (ii) in einer anderen geeigneten Weise per Einschreiben an die Emittentin zu erklären.

(4) In den Fällen gemäß Abs. 1 lit. (a) und (d) bis (f) wird eine Kündigungserklärung, sofern nicht bei deren Eingang zugleich einer der in Abs. 1 lit. (b) und/oder (c) bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst wirksam, wenn bei der Emittentin Kündigungserklärungen von Anleihegläubigern im Nennbetrag von mindestens 10 % des Gesamtnennbetrags der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Teilschuldverschreibungen eingegangen sind.

## § 9

### BEGEBUNG WEITERER TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN, VERPFLICHTUNGEN, ANKAUF, NEGATIVERKLÄRUNG

- (1) Die Emittentin ist nicht berechtigt, die Anleihe aufzustocken.
- (2) Die Emittentin verpflichtet sich während der Laufzeit der Anleihe:
  - (a) Mit Ausnahme von Darlehensmitteln gemäß des Kreditvertrages mit der erstfinanzierenden Bank kein weiteres Fremdkapital aufzunehmen, das der Anleihe im Rang gleich oder vorangestellt ist; und
  - (b) neben dem Grundstück keine weiteren Immobilienobjekte zu erwerben; und
  - (c) neben der Projektentwicklung auf dem Grundstück, dem Verkauf von Verkaufsobjekten nach Abschluss der Projektentwicklung und der Vermietung von Wohnungen, Gewerbeflächen und PKW Stellplätzen auf dem Grundstück keine weiteren Geschäftsaktivitäten
- (3) Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen am Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Teilschuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung eingereicht werden.
- (4) Die Emittentin verpflichtet sich, bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge zur Erfüllung aller Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen der Anleihe gemäß den vorstehenden §§ 2, 3 und 4 gezahlt wurden – mit Ausnahme der in § 6 beschriebenen Sicherheiten zugunsten des Treuhänders –,
  - (a) keine Grundpfandrechte, Pfandrechte oder sonstige dingliche Sicherungsrechte (jedes solches Sicherungsrecht ein „**Weiteres Sicherungsrecht**“) in Bezug auf ihr gesamtes Vermögen oder Teile davon als Sicherheit für gegenwärtige oder zukünftige Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachfolgend definiert) und auch keine Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit zu gewähren oder bestehen zu lassen; und
  - (b) sicherzustellen, dass keine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie nachfolgend definiert) ein Weiteres Sicherungsrecht an ihrem gesamten Vermögen oder Teilen davon als Sicherheit für gegenwärtige oder zukünftige Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachfolgend definiert) und auch keine Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit gewährt oder bestehen lässt,

ohne gleichzeitig für alle unter der Anleihe zahlbaren Beträge dasselbe Weitere Sicherungsrecht zu bestellen und/oder für alle unter der Anleihe zahlbaren Beträge solch ein anderes Sicherungsrecht zu bestellen, das von einer unabhängigen, national anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkannt wird („**Negativerklärung**“). Diese Negativerklärung umfasst ausdrücklich nicht die Grundschulden nach § 6 Abs. 2 sowie ggf. weitere der erstfinanzierenden Bank nach dem Darlehensvertrag zu gewährenden Sicherheiten und hat ausdrücklich keinerlei Auswirkung auf die Berechtigung der Emittentin, die Vorrang-Grundschuld zugunsten der erstfinanzierenden oder

einer, die erstfinanzierende ersetzenden anderen Bank zu bestellen.

Die Verpflichtung nach diesem Absatz 4 besteht jedoch nicht für solche Sicherungsrechte, (i) die gesetzlich vorgeschrieben sind, oder (ii) die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden, oder (iii) die für eine Kapitalmarktverbindlichkeit bestellt wurde, aufgrund derer die Forderungen nach §§ 2, 3, 4 der Anleihegläubiger auf Zins- und Rückzahlung der Anleihe erfüllt werden.

Ein nach diesem Absatz 4 zu leistendes Sicherungsrecht kann auch zu Gunsten der Person eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.

Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Kapitalmarktverbindlichkeit**“ jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit in Form von oder verbrieft durch Anleihen, Teilschuldverschreibungen oder andere Wertpapiere, die gegenwärtig an einer Wertpapierbörse, einem Over-the-Counter- oder einem anderen Wertpapiermarkt notiert sind, zugelassen sind oder gehandelt werden oder jeweils werden können sowie Schuldscheindarlehen nach deutschem Recht (d.h. Darlehen, über die ein Schuldschein oder eine Schuldurkunde ausgestellt wurde oder die in dem Darlehensvertrag als Schuldscheindarlehen, Schuldschein oder Schuldurkunde bezeichnet werden).

„**Wesentliche Tochtergesellschaft**“ bezeichnet jede nach den auf die Emittentin jeweils im letzten Konzern(zwischen)abschluss angewendeten Rechnungslegungsstandards konsolidierte Tochtergesellschaft der Emittentin, (i) deren Nettoumsatz bzw. Bilanzsumme gemäß ihrem letzten Einzelabschluss bzw. wenn die betreffende Tochtergesellschaft selbst Konzernabschlüsse aufstellt, deren Konzernumsatz bzw. Konzernbilanzsumme gemäß ihrem letzten geprüften Konzernabschluss, der für die Aufstellung des letzten geprüften Konzernabschlusses der Emittentin verwendet wurde, mindestens 5 % des gesamten Konzernumsatzes bzw. mindestens 5 % der gesamten Konzernbilanzsumme der Emittentin und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaft betragen hat und (ii) deren Anteile direkt oder indirekt mehrheitlich der Emittentin gehören.

## § 10

### BESCHLÜSSE DER ANLEIHEGLÄUBIGER – ÄNDERUNGEN DER ANLEIHEBEDINGUNGEN

(1) Die Anleihegläubiger können nach §§ 5 ff. des Schuldverschreibungsgesetzes durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin zustimmen und zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Gläubiger bestellen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.

(2) Die Anleihegläubiger beschließen mit einer Mehrheit von mindestens 75 % (Qualifizierte Mehrheit) der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte wesentliche Änderungen der Anleihebedingungen, insbesondere die Zustimmung zu in § 5 Abs. 3 des Schuldverschreibungsgesetzes aufgeführten Maßnahmen. Beschlüsse, durch die der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen nicht geändert wird, wie auch die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der einfachen Mehrheit (Einfache Mehrheit). Jeder Anleihegläubiger nimmt an der Abstimmung nach Maßgabe des Nennbetrags oder des rechnerischen Anteiles seiner Berechtigung an den ausstehenden Teilschuldverschreibungen teil. Jede Änderung der Anleihebedingungen bedarf der Zustimmung der Emittentin.

(3) Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung gemäß

nachstehendem lit. (a) oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung gemäß nachstehendem lit. (b) getroffen:

- (a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. des Schuldverschreibungsgesetzes getroffen. Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 des Schuldverschreibungsgesetzes verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden den Anleihegläubigern in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.
- (b) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 des Schuldverschreibungsgesetzes getroffen. Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 des Schuldverschreibungsgesetzes verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

(4) Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen, wobei der Tag des Eingangs der Anmeldung mitzurechnen ist. Zusammen mit der Anmeldung müssen Anleihegläubiger den Nachweis ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Versammlung und der Abstimmung durch eine besondere Bescheinigung der Depotbank gemäß § 12 Abs. 3 in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank erbringen, aus dem hervorgeht, dass die betreffenden Teilschuldverschreibungen für den Zeitraum vom Tag der Absendung der Anmeldung (einschließlich) bis zum Ende des Abstimmungszeitraums (einschließlich) nicht übertragen werden können.

## **§ 11 BEKANNTMACHUNGEN**

(1) Alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nichts anders vorgeschrieben, durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger / Rubrik Kapitalmarktinformationen und können zusätzlich auf den Internetseiten [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) und [www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com) veröffentlicht werden. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.

(2) Mitteilungen, die der Treuhänder gemäß diesen Anleihebedingungen oder gemäß den Bestimmungen des Treuhandvertrages an die Anleihegläubiger zu richten hat, hat dieser durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger / Rubrik Kapitalmarktinformationen zu erledigen. Zusätzlich können die Veröffentlichungen auf den Internetseiten [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) und [www.scp-berlin.com](http://www.scp-berlin.com) erfolgen.

(3) Mitteilungen, die von einem Anleihegläubiger gemacht werden, müssen schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Emittentin zusammen mit dem Nachweis, dass der Mitteilende zum Zeitpunkt der Mitteilung ein Anleihegläubiger der betreffenden Teilschuldverschreibung ist, (i) in Form einer Bescheinigung der Depotbank entsprechend § 12 Abs. 3 oder (ii) in einer anderen geeigneten Weise per Einschreiben an die Emittentin gerichtet werden.

## § 12

### **ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND GERICHTLICHE GELTENDMACHUNG; SALVATORISCHE KLAUSEL**

(1) Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.

(2) Nicht ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen entstehenden Klagen oder sonstigen Verfahren ist Berlin.

(3) Jeder Anleihegläubiger von Teilschuldverschreibungen ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Teilschuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu schützen oder geltend zu machen unter Vorlage folgender Dokumente: Er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Teilschuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers enthält und (b) den Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet „**Depotbank**“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Teilschuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Systems der Clearstream. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Anleihegläubiger seine Rechte aus den Teilschuldverschreibungen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.

(4) Sollten irgendwelche Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die anderen Bestimmungen dieser Anleihebedingungen in Kraft. Unwirksame Bestimmungen sind dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entsprechend durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die in ihrer wirtschaftlichen Auswirkung denjenigen der unwirksamen Bestimmungen so nahekommen, wie rechtlich möglich. Entsprechendes gilt für ergänzungsbedürftige Lücken.

Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst.

\*\*\*



# **SICHERHEITEN- UND TREUHANDVERTRAG**

## Sicherheiten- und Treuhandvertrag

zwischen

1. SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG  
Kurfürstendamm 32  
10719 Berlin

- nachfolgend auch „**Emittentin**“ genannt -

und

2. TAXON GmbH  
Zweigniederlassung Berlin  
Kurfürstendamm 182  
10707 Berlin

- nachfolgend auch „**Treuhänder**“ genannt -

- die Beteiligten nachfolgend auch die „**Parteien**“ genannt -

### 1. Präambel

1.1. Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 (die „**Anleihe**“) im Wege eines öffentlichen Angebotes zu begeben. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 10.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (einzeln die „Schuldverschreibung“ und mehrere die „**Schuldverschreibungen**“).

1.2. Grundlage der Anleihe sind die hier als **Anlage 1.2** beigefügten Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“). Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (einzeln und gemeinsam die „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung der Anleihe. Für die

Zwecke des beabsichtigten öffentlichen Angebots der Anleihe in dem Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich wird die Emittentin einen Wertpapierprospekt nach Billigung durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier (die „**CSSF**“) veröffentlichen (gemeinsam mit eventuellen Nachträgen der „**Wertpapierprospekt**“).

Die Erlöse aus der Anleihe sollen – wie im Wertpapierprospekt näher beschrieben – im Wesentlichen zur Ablösung von Gesellschafterdarlehen genutzt werden, die für die Finanzierung des Erwerbs der Liegenschaft Eisenbahnstraße 11-12, 14-16 in Berlin Wilmersdorf („**Liegenschaft**“) eingesetzt worden sind.

1.3. Der Kaufpreis und die Sanierung- und Renovierung der Liegenschaft ist durch Eigenkapital, Gesellschafterdarlehen und durch ein Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg („**Darlehensgebenden Bank**“) finanziert („**Bankdarlehen**“). Die Darlehensgebende Bank ist für ihre Kreditgewährung u.a. durch die Bestellung von erstrangigen Grundschulden an der Liegenschaft gesichert. Hierzu ist im Kreditvertrag vereinbart, dass Wohnungen, Gewerbeflächen, PKW-Stellplätze („**Verkaufsobjekte**“) gegen Zahlung eines dort für jede Art von Verkaufsobjekten spezifizierten Teilbetrags des jeweiligen Kaufpreises („**Rückführungsbeträge**“, vgl. Ziffer 3.2 Kreditvertrages) als Tilgung auf das Bankdarlehen aus der Pfandhaft der Grundschulden zu entlassen sind. Um die Tilgung des Bankdarlehens durch die aus dem Verkauf der Verkaufsobjekte erzielten Verkaufspreise sicherzustellen, sind gemäß Darlehensvertrag, die jeweiligen Kaufpreise auf ein im Darlehensvertrag bestimmtes Konto der Emittentin bei der Darlehensgebenden Bank durch die Käufer einzuzahlen („**Kaufpreissammelkonto**“). Das Kaufpreissammelkonto ist an die Darlehensgebende Bank verpfändet (Ziffer 7.3 i) des Kreditvertrages). Soweit sich die der Bestimmung der Rückführungsbeträge zugrundeliegenden Kaufpreise im Einzelfall nicht realisieren lassen, sind die Differenzbeträge zu den jeweiligen Rückführungsbeträgen aus dem Eigenkapital der Emittentin oder aus Kaufpreisen anderer Kaufverträge auszugleichen. Die Tilgung des Kredites aus Kaufpreiszahlungen kann gemäß Kreditvertrag erst nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen erfolgen.

1.4. Die Parteien beabsichtigten, nach Maßgabe der Regelungen dieses Sicherheiten- und Treuhandvertrages („**Treuhandvertrag**“) und der Anleihebedingungen, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe zu besichern. Hierzu sollen aus den die



jeweiligen Rückführungsbeträge übersteigenden Verkaufserlösen („**Freie Kaufpreisanteile**“) Teilbeträge in der jeweils nach Verkaufsobjekt spezifizierten Höhe (vgl. Aufschlüsselung €/m<sup>2</sup> in **Anlage 1.4** (i) gemäß den nachfolgenden Regelungen dieses Treuhandvertrages auf das in **Anlage 1.4** (ii) bei der Commerzbank Bank („**Kontoführende Bank**“) geführte Konto der Emittentin („**Sicherungskonto**“) überwiesen werden („**Zuführungsbeträge Sicherungskonto**“). Das Sicherungskonto ist erstrangig an den Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet. Die Überweisung des Zuführungsbetrags Sicherungskonto erfolgt auf Grundlage eines vor Beginn des Verkaufs der Verkaufsobjekt an die erstfinanzierende Bank unwiderruflich erteilten Überweisungsauftrags.

1.5. Die Emittentin wird außerdem ihren Auszahlungsanspruch gegen die Darlehensgebende Bank hinsichtlich des Kaufpreissammelkontos in Höhe des Guthabenbetrags, der sich aus der Summe der jeweils aktuellen Zuführungsbeträge Sicherungskonto ergibt, an den Treuhänder abtreten.

1.6. Darüber hinaus verpflichtet sich die Emittentin, der nach den Anleihebedingungen tätigen Zahlstelle eine unwiderrufliche Weisung zu erteilen, dass aus dem Emissionserlös der Anleihe ein Teilbetrag in Höhe des Betrages, der für die Zinszahlungen auf die Anleihe am 31. Dezember 2017 und am 30. Juni 2018 fällig wird, auf das Sicherungskonto überwiesen wird.

1.7. Verfügungen der Emittentin über das Sicherungskonto sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Treuhänders zulässig. Die Emittentin gewährt dem Treuhänder für die Dauer und die Zwecke des Treuhandvertrages die unwiderrufliche Ermächtigung das Kaufpreissammelkonto und das Sicherungskonto der Emittentin einzusehen („**Kontolesebefugnis**“) und befreit insoweit die jeweils kontoführende Bank von ihrer jeweiligen Geheimhaltungsverpflichtung.

1.8. Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrags wahr. Sämtliche dem Treuhänder im Rahmen der Sicherheitentreuhand übertragenen Sicherheiten und Rechte sowie deren Surrogate bilden das vom Treuhänder zu Gunsten der Anleihegläubiger verwaltete Treugut. Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus diesem Treuhandvertrag aus

aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Emittentin und der Treuhänder Folgendes:

## I. Sicherheitentreuhand

### 2. Kontoverpfändung

2.1. Die Emittentin verpfändet hiermit an den Treuhänder alle gegenwärtigen, bedingten und künftigen Rechte und Ansprüche, die ihr aus der jeweiligen bankmäßigen Geschäftsverbindung betreffend das Sicherungskonto inklusive aller Unterkonten, die die Emittentin zum Zwecke der Einzahlung auf das Sicherungskonto nach dem Treuhandvertrag oder zur Anlage in Tagesgeld, Termingeld sowie Festgeld bei der Kontoführenden Bank zukünftig einrichten wird („Sonstige Sicherungskonten“); insbesondere den in der jeweils aktualisierten Fassung der Anlage 2.1 genannten Konten zustehen.

2.2. Die Verpfändung umfasst insbesondere

2.2.1 alle Ansprüche aus dem Girovertrag sowie aus laufender Rechnung einschließlich des Rechts auf Kündigung des Kontokorrentverhältnisses, der Feststellung des Saldos sowie Forderungen aus festgestellten oder in Zukunft festzustellenden Salden sowie

2.2.2 alle Ansprüche auf sich aus Rechnungsabschlüssen ergebende Tagesguthaben, auf Verfügung über solche Guthaben durch Überweisung sowie auf Gutschrift eingehender Beträge (zusammen die „**Pfandrechte**“).

2.3. Der Treuhänder nimmt die Bestellung der Pfandrechte hiermit an.

2.4. Sicherungsgegenstand sind alle Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin auf Rückzahlung, Zinsen und Nebenleistungen der Anleihe sowie sämtliche eventuell anfallenden Verwertungskosten, auch wenn diese vom Treuhänder oder Dritten verauslagt werden („**Gesicherte Forderungen**“).

### **3. Unwiderrufliche Überweisungsanweisung**

3.1. Die Emittentin wird sich im monatlichen Turnus, jeweils zum Monatsultimo des Folgemonats, („Feststellungstag“) mit der Darlehensgebenden Bank unter Zugrundelegung der Anlage 1.4 (i) und unter Berücksichtigung sich gegebenenfalls aus Markterfordernissen ergebenden Anpassungsbedarf über die Höhe der Freien Kaufpreisanteile verständigen. Die daraus hinsichtlich des jeweiligen Kaufpreises abzuleitenden Zuführungsbeträge Sicherungskonto teilt die Emittentin dem Treuhänder unverzüglich schriftlich (per E-Mail ist ausreichend) mit.

3.2. Die Emittentin weist hiermit die Kontoführende Bank unwiderruflich an, die festgestellten Rückführungsbeträge Sicherungskonto unverzüglich nach der monatlichen Feststellung gemäß vorstehender Ziffer 3.1 auf das Sicherungskonto zu überweisen.

### **4. Anzeige der Verpfändung**

4.1. Die Verpfändung ist der Darlehensgebenden Bank unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages anzuzeigen. Die Kontoführende Bank wird dem Treuhänder die Kenntnisnahme von der Verpfändung schriftlich bestätigen.

4.2. Bezüglich der Anzeige an die Kontoführende Bank wird die Emittentin dem Treuhänder unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages eine in Form und Inhalt Anlage 4.2 entsprechende, ausgefüllte und unterschriebene Verpfändungsanzeige zur Verfügung stellen. Der Treuhänder wird die Verpfändungsanzeige im Namen der Emittentin an die Kontoführende Bank weiterleiten, wozu die Emittentin den Treuhänder hiermit unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt.

### **5. Abtretung Auszahlungsanspruch**

5.1. Die Emittentin tritt hiermit ihren jeweils aktuellen Auszahlungsanspruch hinsichtlich des Kaufpreissammelkontos gegen die Darlehensgebende Bank in Höhe des Betrages an den Treuhänder ab, der sich aus der Summe der jeweils aktuellen Freien Kaufpreisanteile Sicherungskonto ergibt. Der Abtretung liegt die monatlich dem Treuhänder durch die Emittentin schriftlich mitgeteilte Höhe des Zuführungsbetrages Sicherungskonto zugrunde.

5.2. Hinsichtlich der abgetretenen Auszahlungsansprüche gelten die nachfolgenden Regelungen:

5.2.1 Erfolgt eine Mitteilung der Höhe und Überweisung des Zuführungsbetrages Sicherungskonto nicht spätestens innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach dem jeweiligen Feststellungstag gilt der Guthabenbetrag des Sicherungskontos in Höhe der Summe gesamten Freien Kaufpreisanteile als an den Treuhänder abgetreten.

5.2.2 Soweit Forderungen entgegen der Ziffer 5.1 bereits vor Abschluss dieses Vertrages an einen Dritten ganz oder teilweise abgetreten sein sollten, gehen diese, ganz beziehungsweise teilweise, erst dann auf den Treuhänder über, wenn die Emittentin diese Forderungen ganz oder teilweise erwirbt.

5.2.3 Die Emittentin ist auf Anforderung verpflichtet, dem Treuhänder zum Nachweis des Rechtsübergangs eine gesonderte Übertragungsurkunde zu erteilen.

5.2.4 Die Emittentin bleibt bis auf Widerruf durch den Treuhänder berechtigt, über die auf dem Kaufpreissammelkonto verbuchten Freien Kaufpreisanteile zu verfügen. Insbesondere Verfügungen der Emittentin, die den vorstehenden Regelungen zur Überweisung des Zuführungsbetrages Sicherungskonto zuwiderlaufen, berechtigen den Treuhänder die Verfügungsbefugnis der Emittentin jederzeit zu widerrufen.

## **6. Verwertung von Sicherheiten**

6.1. Der Treuhänder ist zur Verwertung der Pfandrechte berechtigt, jedoch nicht bevor die Forderungen aus den Schuldverschreibungen ganz oder zum Teil fällig sind und eine der Emittentin durch den Treuhänder schriftlich gesetzte Frist von vier Wochen abgelaufen ist, sofern die Emittentin nicht nachweist, dass sie die fällige Forderung innerhalb der Vierwochenfrist erfüllt hat („Verwertungsfall“). In einem Verwertungsfall zeigt der Treuhänder der Kontoführenden Bank die bevorstehende Verwertung der Pfandrechte an.

6.2. Der Treuhänder ist ohne vollstreckbaren Titel berechtigt, die Pfandrechte zu verwerten und alle Rechte nach diesem Vertrag auszuüben.

6.3. Der Treuhänder ist berechtigt, den Wert der Pfandrechte zu realisieren, indem er

6.3.1 die Aktivsalden des Sicherungskontos und aller Sonstigen Sicherungskonten bis zu der Höhe einzieht, die zur Befriedigung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen erforderlich ist;

6.3.2 alle erforderlichen oder dienlichen Maßnahmen ergreift, um die Fälligkeit der Zahlungen aus dem Sicherungskonto und aller Sonstigen Sicherungskonten herbeizuführen und

6.3.3 von der Emittentin alle Unterlagen herausverlangt, die für die Verwertung und/oder Verwaltung der Sicherungskonten notwendig oder dienlich sind.

6.4. Die Fristsetzung nach Ziffer 6.1 ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der Gesicherten Forderungen endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wurde, (ii) die Emittentin selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzantrag gestellt wurde und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde.

6.5. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich des Sicherungskontos seine Rechte gemäß der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.

6.6. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden, den Verwertungserlös an die Zahlstelle zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am zu diesem Zeitpunkt

ausstehenden Gesamtnennbetrag der Anleihe auskehren. Im Falle der Insolvenz der Emittentin kann die Weiterleitung der Verwertungserlöse durch die Zahlstelle an die Anleihegläubiger nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Insolvenzverwalters erfolgen.

6.7. Soweit Vollstreckungsmaßnahmen nicht durch den Treuhänder selber ausgeführt werden, ist dieser berechtigt, externe Dritte, insbesondere Rechtsanwälte, mit der Durchführung zu beauftragen. Die hierdurch entstehenden Kosten sind aus dem Verwertungserlös und, soweit dieser nicht ausreicht, durch die Emittentin zu decken.

6.8. Der Treuhänder ist berechtigt, einzelne oder alle Verwertungsmaßnahmen nicht einzuleiten oder nicht fortzuführen, wenn (i) aus seiner Sicht zu erwarten steht, dass die Verwertungskosten durch die zu erwartenden Erlöse nicht abgedeckt sind oder (ii) neben den üblichen Gerichts- und Rechtsanwaltskosten für das Betreiben des Vollstreckungsverfahrens außerordentliche Kosten von mehr als EUR 10.000,00 zu erwarten sind (z.B. Kostenvorschüsse des Zwangsverwalters für Reparaturen und Sanierungen; Aufwendungen für besondere Begutachtungen im Zwangsversteigerungsverfahren). Die Anleihegläubiger sind in diesem Fall berechtigt, die Fortführung des Vollstreckungsverfahrens gegen Vorauszahlung dieser zusätzlichen Kosten zu verlangen.

## **7. Freigabe von Überweisungen vom Sicherungskonto und Pfandfreigabe des Sicherungskonto**

7.1. Der Treuhänder ist rechtzeitig zum Ende der Laufzeit der Anleihe verpflichtet, das Guthaben auf dem Sicherungskonto ganz oder in Höhe des erforderlichen Teilbetrages für eine unwiderrufliche Überweisung auf ein Konto der Emittentin bei der Zahlstelle freizugeben, soweit die Emittentin nachweist, dass die Überweisung dazu dient, der Zahlstelle die erforderlichen Mittel bereitzustellen, um die fälligen Ansprüche der Anleihegläubiger ausgleichen zu können. Die Höhe der fällig werdenden Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger ist durch Nachweis einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder eines Steuerberaters zu bestätigen.

7.2. Die Regelung der Ziffer 7.1 ist entsprechend auf Zinszahlungen an die Anleihegläubiger zum 31. Dezember 2017 und 30. Juni 2018 sowie auf teilweise Rückzahlungen in Folge einer

vorzeitigen Teilkündigung der Anleihe gemäß § 4 Absatz 4 der Anleihebedingungen anzuwenden.

7.3. Der Treuhänder ist verpflichtet, die Pfandfreigabe hinsichtlich des Sicherungskontos zu erklären, wenn der im Zeitpunkt der Hinterlegung aktuelle Nominalbetrag der Gesicherten Forderung hinterlegt ist.

7.4. Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe gegen schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Gesicherten Forderungen befriedigt wurden, zur Pfandfreigabe hinsichtlich des Sicherungskontos verpflichtet. Auf den Nachweis ist Ziffer 7.1 S.2 entsprechend anzuwenden.

## **II. Verwaltungstreuhand**

### **8. Rechte und Pflichten der Parteien hinsichtlich des Sicherungskontos**

8.1. Die Emittentin wird dem Treuhänder am letzten Tag jeden Kalendermonats, erstmals am 31. Oktober 2017, den Kontostand des Sicherungskontos mitteilen.

8.2. Eine Verfügung der Emittentin über das Sicherungskonto ist – sowohl im Innenverhältnis zwischen Emittentin und Treuhänder als auch im Außenverhältnis zur Kontoführenden Bank – jeweils nur nach vorheriger Freigabe des Treuhänders in Textform (§ 126b BGB) zulässig. Die Rechte und Pflichten des Treuhänders im Zusammenhang mit der Freigabe von Beträgen vom Sicherungskonto richten sich ausschließlich nach den Bestimmungen dieses Vertrages.

8.3. Die Emittentin räumt dem Treuhänder hiermit für das Sicherungskonto (einschließlich aller Unterkonten) jeweils ab deren Eröffnung unbeschränkte, unwiderrufliche Kontovollmachten – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – ein. Auf Anfrage des Treuhänders wird die Emittentin die jeweilige Vollmacht in einem separaten Dokument wiederholen.

8.4. Die Emittentin hat dem Treuhänder für das Sicherungskonto und alle sonstigen Sicherungskonten das Recht einzuräumen, jederzeit auf Kosten der Emittentin Auskünfte und sonstige Informationen über das Sicherungskonto einholen zu können, insbesondere

zum jeweils aktuellen Saldostand des Sicherungskontos und sonstigen Kontenverlauf (z.B. durch Erteilung von Kontoauszügen). Die Emittentin befreit insoweit die Kontoführende Bank vom Bankgeheimnis.

8.5. Das Sicherungskonto darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Treuhänders gekündigt oder geschlossen werden. Der Treuhänder wird die Zustimmung nicht willkürlich verweigern.

8.6. Die Parteien vereinbaren, dass aktuell nicht benötigte Liquidität auf dem Sicherungskonto nur in Tagesgeld, Termingeld sowie Festgeld bei der Kontoführenden Bank angelegt werden darf, soweit die hierfür erforderlichen Konten von der Verpfändung an den Treuhänder erfasst sind. Zinsen und Erträge für Guthaben auf Sonstigen Sicherungskonten werden dem Sicherungskonto zugeschlagen.

8.7. Die Emittentin verpflichtet sich, dem Treuhänder unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn eine von dieser Kontenverpfändung erfasste Forderung von Dritten gepfändet oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Bei einer Pfändung hat die Emittentin unverzüglich dem Treuhänder eine Abschrift des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses sowie aller sonstigen zu einem Widerspruch gegen die Pfändung erforderlichen Schriftstücke auszuhändigen und den Pfändungsgläubiger schriftlich von dem Sicherungsrecht des Treuhänders zu unterrichten.

## **9. Parallelansprüche des Sicherheitentreuhänders**

9.1. Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger, zukünftiger und/oder bedingter (einschließlich gesetzlicher) Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin aus den Anleihebedingungen („Primärverpflichtungen“) sowie Sicherung der Wirksamkeit der Verpfändung, verpflichtet sich die Emittentin hiermit im Wege eines abstrakten Schuldversprechens, dem Treuhänder einen Betrag in Höhe des jeweils aktuellen Nominalbetrages der gesamten ausstehenden Schuldverschreibungen zzgl. aller aufgelaufenen, nicht gezahlten Zinsen („Maximalbetrag“) zu zahlen („Parallelverpflichtung“). Dementsprechend hat der Treuhänder ein eigenes, von den Primärverpflichtungen abstraktes Recht, von der Emittentin die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung zu verlangen.



9.2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Parallelverpflichtung nicht zu einer mehrfachen Inanspruchnahme der Emittentin führen soll. Daher gilt, dass insgesamt nur einmal Zahlung der Primärverpflichtungen oder der Parallelverpflichtung verlangt werden kann. Jede Leistung auf die Parallelverpflichtung kann mit schuldbefreiender Wirkung für die Emittentin nur auf das Treuhandkonto erfolgen.

### **III. Allgemeine Regelungen**

#### **10. Stellung und Pflichten des Treuhänders**

10.1. Der Treuhänder ist verpflichtet, die Pfandrechte sowie einen etwaigen Verwertungserlös zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.

10.2. Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die in diesem Treuhandvertrag sowie in den Anleihebedingungen ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, eine über eine Plausibilitätskontrolle hinausgehende Prüfung der sachlichen Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der Emittentin und/oder Dritter vorzunehmen.

10.3. Der Treuhänder ist berechtigt, bei Zweifeln an der Plausibilität von Aussagen der Emittentin oder Dritter weitere Nachweise und Erläuterungen anzufordern.

10.4. Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Personen zu erteilen.

10.5. Die Pfandrechte werden vom Treuhänder jeweils zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus der für ihn bestellten Pfandrechte ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger wahr.

10.6. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders oder der Ablehnung der Eröffnung mangels Masse verpflichtet sich der Treuhänder

zur Übertragung der Pfandrechte an den durch die Emittentin als Nachfolger bestellten Treuhänder.

10.7. Die nach Ziffern 10.6 entstehenden Kosten trägt der Treuhänder.

10.8. Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwalteten Pfandrechte betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem billigem Ermessen (§ 315 BGB) notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften der Emittentin zu ermöglichen. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Gläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.

10.9. Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten. Dessen ungeachtet sind Weisungen der Anleihegläubiger an den Treuhänder ausschließlich auf Grundlage eines unanfechtbaren Beschlusses der Gläubigerversammlung zulässig.

10.10. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen, soweit dieser Treuhandvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt.

10.11. Der Treuhänder ist nicht berechtigt, über Forderungen der Anleihegläubiger ohne deren ausdrückliche Zustimmung zu verfügen; insbesondere Vereinbarungen zu Stundungen oder Vergleichen zu schließen.

10.12. Der Treuhänder erbringt keine rechtliche Beratung zugunsten der Anleihegläubiger.

## **11. Beauftragung Dritter**

11.1. Der Treuhänder darf sich bei der Erfüllung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen – insbesondere bei der Verwertung der Sicherheit – geeigneter Dritter bedienen. Der Treuhänder hat die Emittentin bzw. deren Insolvenzverwalter hierüber unverzüglich schriftlich zu informieren. Die Beauftragung Dritter hat zu unterbleiben, wenn die Emittentin bzw. deren Insolvenzverwalter dieser innerhalb einer Frist von 14 Tagen unter Angabe sachlicher Gründe widersprechen.

11.2. Die Kosten der Beauftragung Dritter sind in Höhe der marktüblichen Vergütung durch die Emittentin bzw. deren Insolvenzverwalter zu ersetzen.

11.3. Im Falle einer Beauftragung gemäß Ziffer 11.1 haftet der Treuhänder nur für Auswahlverschulden.

## **12. Vergütung des Treuhänders**

12.1. Die Emittentin zahlt an den Treuhänder für dessen fortlaufende Tätigkeit eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % des insgesamt während der Zeichnungsfrist eingeworbenen / platzierten (und nicht infolge wirksamen Widerrufs geminderten) Anleihekaptals.

12.2. Die Emittentin zahlt die geschuldete Vergütung direkt an den Treuhänder auf folgendes Konto:

Empfänger:	TAXON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft NL Berlin
IBAN:	DE03 1007 0848 0523 3911 00
BIC:	DEUTDEDB110
Verwendungszweck:	Treuhand

12.3. Die Vergütung wird 14 Tage nach dem Ende der Zeichnungsfrist fällig.

12.4. Ein über die Vergütung hinausgehender Anspruch des Treuhänders gegen die Emittentin besteht nicht. Mit Ausnahme der in Ziffer 11.2 geregelten Kosten für die Beauftragung von Dritten, der Erstattung von Auslagen gemäß Ziffer 12.5 sowie der Ersatz von Kosten gemäß Ziffer 12.6 sind mit der Vergütung gemäß Ziffer 12.1 sämtliche Ansprüche des Treuhänders auf Erstattung der ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit als Treuhänder entstehenden Aufwendungen gegenüber der Emittentin abgegolten.

12.5. Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, kann der Treuhänder gegen Nachweis gegenüber der Emittentin oder eines etwaigen Insolvenzverwalters vom Sicherungskonto entnehmen.

12.6. Sollten die im Rahmen einer eventuell erforderlichen Verwertung von Sicherheiten entstehende eigenen Kosten des Treuhänders sowie notwendiger Kosten Dritter bis zum Zeitpunkt der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger nicht von der Emittentin getragen werden, so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten von dem an die Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.

12.7. Gegenüber den Inhabern von Schuldverschreibungen verzichtet der Treuhänder auf alle Einwendungen, die ihm wegen einer eventuellen Nichtleistung der Vergütung gegen die Emittentin zustehen.

### **13. Laufzeit und Kündigung**

13.1. Dieser Treuhandvertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Parteien in Kraft.

13.2. Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien

13.2.1 mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen der Anleihegläubiger und Pfandfreigabe des Sicherungskontos durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages; oder

13.2.2 mit vollständiger Verwertung der Pfandrechte und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger und ggf. an die Emittentin entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages.

13.3. Die Emittentin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens zum 30. Oktober 2017 keine Zuteilung der Anleihe an die Anleihegläubiger erfolgt ist oder die Emission der Anleihe abgebrochen wurde mit der Folge, dass keine Zuteilung erfolgt oder eine vollständige Rückabwicklung vorgenommen wird. Es wird klargestellt, dass der Treuhänder im Falle einer Kündigung nach diesem Absatz 3 verpflichtet ist, etwaige bereits bestellte Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten der Emittentin freizugeben.

13.4. Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder ausgeschlossen.

13.5. Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Emittentin und den Treuhänder möglich.

13.6. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages – aus welchem Grund auch immer – hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt oder einen neuen Treuhandvertrag zu denselben Konditionen abzuschließen. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend § 11 der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Pfandrechte auf den neuen Treuhänder mitzuwirken.

#### **14. Haftung**

14.1. Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für einen von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt oder eines Private Placement Memorandums und den Erfolg der Anleihe.

14.2. Der Treuhänder ist nicht für Verluste oder Schäden haftbar, die der Emittentin und/oder den Anleihegläubigern entstehen, es sei denn, diese beruhen auf vorsätzlichem Fehlverhalten oder grobe Fahrlässigkeit des Treuhänders. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

14.3. Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von insgesamt EUR 4 Millionen beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

14.4. Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Treuhandvertrag bis zu dem in Ziffer 14.3 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Treuhandvertrages von seiner Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.

14.5. Die Emittentin wird dem Treuhänder von sämtlichen Schäden freistellen und den Treuhänder diesbezüglich schadlos halten, die dem Treuhänder aufgrund irgendwelcher Handlungen oder Unterlassungen in der Ausübung oder angenommenen Ausübung seiner in diesem Vertrag enthaltenen Rechte entstehen oder gegen ihn geltend gemacht werden, es sei denn, diese Schäden sind auf grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Fehlverhalten des Treuhänders zurückzuführen.

## **15. Stellung und Pflichten der Emittentin**

15.1. Die Emittentin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihe ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht Stehende unternimmt und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Pfandrechte sicherzustellen und aufrechtzuerhalten.

15.2. Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe und/oder der vom Treuhänder verwalteten Pfandrechte haben können.

15.3. Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung, insbesondere nach dem SchVG, ist der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich zu informieren.

der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich zu informieren.

15.4. Die Emittentin verpflichtet sich, dem Treuhänder auf Verlangen Kauf-, Miet- und Pachtverträge und sonstige das Grundstück betreffende Unterlagen vorzulegen.

15.5. Die Emittentin informiert den Treuhänder im halbjährlichen Turnus jeweils zum 30. September und zum 31. März eines jeden Jahres über den Geschäftsverlauf der Emittentin innerhalb einer Frist von vier Wochen nach dem jeweiligen Stichtag. Die Informationen der Emittentin werden hierbei im Wesentlichen die folgenden Punkte umfassen (Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten):

- Ablauf des Baufortschritts
- Ausgewählte Kennzahlen der Betriebswirtschaftlichen Auswertung
- Aktuelle Finanzierungsstruktur
- Besondere Vorkommnisse in Form einer kurzen Stellungnahme der Emittenten
- Übersicht vergangener Zinszahlungen auf die Anleihe (Soll-/ Ist-Vergleich)

Der Treuhänder wird die entsprechenden Informationen auf der Internetseite [www.ifunded.de](http://www.ifunded.de) veröffentlichen. Soweit eine Veröffentlichung auf der Internetseite nicht möglich ist, wird der Treuhänder Informationsmitteilungen auf Kosten der Emittentin im Bundesanzeiger bekanntmachen. Erhält der Treuhänder die entsprechenden Informationen der Emittentin auch innerhalb einer angemessenen Nachfrist von maximal vier weiteren Wochen nicht, wird er dieses vertragswidrige Verhalten entsprechend § 11 Abs. 2 der Anleihebedingungen den Anleihegläubigern mitteilen.

## **16. Schlussbestimmungen**

16.1. Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

16.2. Bankarbeitstage sind Tage, an denen Banken in Bremen für den Publikumsverkehr geöffnet sind.

16.3. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.

16.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahekommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.

16.5. Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Berlin.

16.6. Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger zu deren Nachteil geändert oder aufgehoben werden.

**Anlagen:**

- |                  |   |  |
|------------------|---|--|
| Anlage 1.2.      | - | Anleihebedingungen   |
| Anlage 1.4. (i)  | - | Aufschlüsselung Verkaufserlöse Rückführungsbeträge/<br>Zuführungen Sicherungskonto |
| Anlage 1.4. (ii) | - | Sicherungskonto  |
| Anlage 2.1.      | - | Sonstige Sicherungskonten  |
| Anlage 4.2       | - | Verpfändungsanzeige  |

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
gez. SCP Eisenbahnstraße 11-16

GmbH & Co. KG

\_\_\_\_\_  
gez. TAXON GmbH

vertreten durch die persönlich  
haftende Gesellschafterin  
SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH  
(Geschäftsführung)



## Anlage 1.4 (i) | Aufteilungsschlüssel Verkaufserlöse in Rückführungsbeträge/Zuführungen Sicherungskonto

Verteilungserlöse - Wohnungen	
Rückführungsbetrag DGHYP	EUR 3.900
Zuführung Sicherungskonto	EUR 1.100

Verteilungserlöse - Gewerbe	
Rückführungsbetrag DGHYP	EUR 2.900
Zuführung Sicherungskonto	EUR 850

Verteilungserlöse - Penthouse	
Rückführungsbetrag DGHYP	EUR 6.500
Zuführung Sicherungskonto	EUR 1.900

Verteilungserlöse - Stellplätze	
Rückführungsbetrag DGHYP	EUR 10.000
Zuführung Sicherungskonto	EUR 3.000

## Anlage 1.4 (ii) | Sicherungskonto

**IBAN:** DE40 1004 0000 0735 7536 02  
**BIC:** COBADEFFXXX  
**Bank:** Commerzbank Berlin AG  
**Kontoinhaber:** SCP Eisenbahnstr. 11-16 GmbH & Co. KG

## Anlage 2.1 | Auflistung Sonstige Sicherungskonten (soweit vorhanden)

## Anlage 4.2 | Verpfändungsanzeige

### VERPFÄNDUNGSANZEIGE

der  
**SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH**  
**Kurfürstendamm 216**  
**10719 Berlin**

An die

Berlin, den [Datum]

Commerzbank Berlin AG

[Straße]

[PLZ , Ort]

#### Verpfändungsanzeige Sicherungskontos

**IBAN:** DE40 1004 0000 0735 7536 02  
**BIC:** COBADEFFXXX  
**Bank:** **Commerzbank Berlin AG**  
**Kontoinhaber:** SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir Ihnen an, dass wir aufgrund des Sicherheiten- und Treuhandvertrages vom 6. Juni 2017 alle gegenwärtigen, bedingten und künftigen Rechte und Ansprüche bezüglich des o.g. Kontos („**Sicherungskonto**“), inklusive aller Unterkonten („**Sonstige Sicherungskonten**“), die die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH zum Zwecke der Einzahlung auf das Sicherungskonto nach dem Treuhandvertrag oder zur Anlage in Tagesgeld, Termingeld sowie Festgeld bei der Commerzbank Berlin AG zukünftig errichten wird, zu Gunsten der TAXON GmbH, Hamburg (Zweigniederlassung Berlin, Geschäftsanschrift: Kurfürstendamm 182, 10707 Berlin) („**Treuhänder**“) verpfändet haben.

Die Verpfändung umfasst insbesondere alle Ansprüche aus dem Girovertrag sowie aus laufender Rechnung einschließlich des Rechts auf Kündigung des Kontokorrentverhältnisses, der Feststellung des Saldos sowie Forderungen aus festgestellten oder in Zukunft festzustellenden Salden; sowie alle Ansprüche auf sich aus Rechnungsabschlüssen ergebenden Tagesguthaben, auf Verfügungen über solche Guthaben durch Überweisung sowie auf Gutschrift eingehender Beträge.

Solange Sie als kontoführende Bank keine gegenteilige Nachricht vom Treuhänder erhalten, sind wir ermächtigt, über das Sicherungskonto sowie die Sonstigen Sicherungskonten und insbesondere die Kontenguthaben zu verfügen. Im Fall des Erhalts einer entsprechenden Nachricht sind Sie als kontoführende Bank gehalten, keinerlei Verfügungen unsererseits über das Sicherungskonto sowie die Sonstigen Sicherungskonten und die darauf verbuchten Kontenguthaben mehr zuzulassen.

Wir verzichten hiermit in Bezug auf alle bei Ihnen geführten Konten zu Gunsten des Treuhänders auf unser Recht auf Vertraulichkeit (Bankgeheimnis) und beauftragen und ermächtigen Sie hiermit, dem Treuhänder auf sein Verlangen jede gewünschte Information im Hinblick auf das Sicherungskonto sowie der Sonstige Sicherungskonten zu geben.

Wir bitten Sie, den Empfang dieser Verpfändungsanzeige sowohl uns als auch dem Treuhänder zu bestätigen. Die Adresse des Treuhänders lautet wie folgt:

Taxon GmbH  
Zweigniederlassung Berlin  
Kurfürstendamm 182  
10707 Berlin

Mit freundlichen Grüßen

---

SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH

vertreten durch die persönlich haftende  
Gesellschafterin  
SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH  
(Geschäftsführung)



# **BESTEUE- RUNG DER ANLEIHEGLÄUBIGER**

## 1. Besteuerung der Anleihegläubiger in Deutschland

Die folgenden Informationen sind grundsätzlicher Natur und dienen lediglich der Vorabinformation. Sie stellen eine allgemeine Beschreibung der wesentlichen Steuerfolgen nach deutschem Recht zum Datum dieses Prospekts für natürliche Personen als Anleger und uneingeschränkt wirtschaftlicher Eigentümer dar, soweit nicht im Einzelnen auf Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften Bezug genommen wird. Die folgenden Informationen erheben nicht den Anspruch, eine vollständige Beschreibung aller möglichen steuerlichen Erwägungen darzustellen, die für eine Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können. Es können gewisse steuerliche Erwägungen nicht dargestellt sein, weil diese den allgemeinen Rechtsgrundsätzen entsprechen oder als Teil des Allgemeinwissens der Anleihegläubiger vorausgesetzt werden. Diese nachfolgende Zusammenfassung bezieht sich auf die in der Bundesrepublik Deutschland am Tage des Prospekts anwendbaren Rechtsvorschriften und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen.

Die folgenden Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und sollten nicht als eine solche angesehen werden. Es wird jedem Anleihegläubiger empfohlen, sofern er nicht selbst über die notwendige Sachkunde verfügt, vorweg die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der sonstigen Verfügung über die Schuldverschreibung unter Einbeziehung der individuellen steuerlichen Situation mit einem Steuerberater oder Rechtsanwalt sorgfältig zu prüfen.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Schuldverschreibungen an der Quelle. Diese erfolgt ausschließlich durch die die Kapitalerträge auszahlende Stelle.

### 1.1. Einkommensteuer

#### a) Steuerinländer

Die folgenden Absätze finden auf in Deutschland ansässige Personen Anwendung, d.h. Personen, deren Wohnsitz, gewöhnlicher Aufenthalt, rechtlicher Sitz oder tatsächlicher Verwaltungssitz bzw. Ort der Geschäftsleitung sich in Deutschland befindet.

#### aa) Im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen

##### Besteuerung der Zinseinkünfte

Laufende Zinszahlungen aus der Anleihe führen beim Anleihegläubiger zu Einkünften aus Kapitalvermögen und unterliegen der deutschen Besteuerung mit Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf) und, soweit einschlägig, mit Kirchensteuer. Auf Einkünfte aus Kapitalvermögen wird Einkommensteuer grundsätzlich in Form der Abgeltungsteuer mit einem Steuersatz von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf, insgesamt 26,375 %) erhoben. Sofern der Anleihegläubiger kirchensteuerpflichtig ist, muss auf die Kapitaleinkünfte zusätzlich Kirchensteuer als Zuschlag zur Einkommensteuer entrichtet werden. Die Kirchensteuer bemisst sich nach der festgesetzten Einkommensteuer und beträgt derzeit – je nach Bundesland

– zwischen 8 % und 9 % der Einkommensteuer. Sie wird grundsätzlich als Zuschlag zur Abgeltungssteuer erhoben. Der Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Einkünfte aus Kapitalvermögen eines Steuerpflichtigen reduziert sich um den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 1.602,00) statt des Abzugs der tatsächlich entstandenen Werbungskosten.

Wenn die Schuldverschreibungen für den Anleihegläubiger durch ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich inländischer Niederlassung eines ausländischen Instituts), ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank („inländische Depotstelle“) verwahrt oder verwaltet werden und die Zinserträge durch die inländische Depotstelle gutgeschrieben oder ausgezahlt werden, wird die Abgeltungsteuer als Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf, d.h. insgesamt 26,375 %) einbehalten und durch die inländische Depotstelle an das Finanzamt abgeführt.

Die Finanzinstitute sind gem. § 51a EStG - vorbehaltlich eines Widerspruchs - dazu verpflichtet, auch die Kirchensteuer auf Kapitalerträge einzubehalten. Hierzu werden diese einmal jährlich zwischen dem 1. September und 31. Oktober eine automatische Datenabfrage beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) durchführen, um eine Religionszugehörigkeit der Anleihegläubiger festzustellen. In diesem Fall wird im Rahmen der anwendbaren Landeskirchensteuergesetze die Kirchensteuer auf die Zinszahlungen durch die inländische Depotstelle, die die Auszahlung der Zinsen für die Rechnung der Emittentin an den Anleihegläubiger vornimmt, einbehalten und abgeführt. Mit dem Steuerabzug durch die inländische Depotstelle wird auch die Kirchensteuer für die Zinszahlungen abgegolten. Anleihegläubiger haben die Möglichkeit, der Datenübermittlung zu widersprechen.

Wird keine Kirchensteuer durch eine inländische Zahlstelle einbehalten, weil der Anleihegläubiger beim Bundeszentralamt für Steuern der Offenlegung seiner konfessionsbezogenen Daten widersprochen hat (sog. Sperrvermerk), ist ein kirchensteuerpflichtiger Anleihegläubiger verpflichtet, die erhaltenen Zinsen in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Kirchensteuer auf die Zinseinkünfte wird dann im Wege der Veranlagung erhoben. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig.

Es wird grundsätzlich keine Abgeltungsteuer einbehalten und abgeführt, wenn der Anleihegläubiger eine Privatperson ist, die (i) die Schuldverschreibungen nicht in ihrem Betriebsvermögen hält und (ii) einen Freistellungsauftrag bei der inländischen Depotstelle einreicht. Dies gilt allerdings nur, soweit die Zinseinkünfte aus den Schuldverschreibungen zusammen mit allen anderen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparer-Pauschbetrag nicht übersteigen. Außerdem wird keine Abgeltungsteuer einbehalten, wenn anzunehmen ist, dass die Einkünfte keiner Besteuerung unterworfen werden und der inländischen Depotstelle eine entsprechende Nichtveranlagungsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes zur Verfügung gestellt wird.

Soweit die Auszahlung der Zinsen nicht über eine inländische Depotstelle erfolgt, ist der Anleihegläubiger verpflichtet, die Zinseinkünfte im Zuge der steuerlichen Veranlagung (Einkommensteuererklärung) zu erklären. Auch in diesem Fall unterliegen die Zinseinkünfte der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf.

Die Einbehaltung der Abgeltungsteuer hat grundsätzlich abgeltende Wirkung, so dass auf der Ebene des Anleihegläubigers keine weitere Besteuerung erfolgt. Auf Antrag des Anleihegläubigers werden anstelle der Abgeltungsteuer die Zinseinkünfte der tariflichen Einkommensteuer unterworfen, wenn dies zu einer niedrigeren Steuer führt (weniger als 25 % Steuerbelastung, Günstigerprüfung). In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet. Das Verbot des Abzugs von Werbungskosten und die Verlustverrechnungsbeschränkungen, d.h. die Beschränkung der Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen mit anderen positiven Einkünften, gelten aber auch bei der Veranlagung mit dem tariflichen Einkommensteuersatz. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Allerdings können sie in den folgenden Veranlagungszeiträumen mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden.

#### Besteuerung der Veräußerungsgewinne

Gewinne aus der Veräußerung oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen unterliegen regelmäßig der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % hierauf. Die gesamte steuerliche Belastung beträgt somit 26,375 % ohne Rücksicht auf die Haltedauer der Schuldverschreibungen. Sofern der Anleihegläubiger kirchensteuerpflichtig ist, muss auf die Kapitaleinkünfte zusätzlich Kirchensteuer als Zuschlag zur Einkommensteuer entrichtet werden. Soweit der Zinsanspruch ohne Schuldverschreibung veräußert wird, unterliegen die Erträge aus der Veräußerung des Zinsanspruchs der Besteuerung. Das Gleiche gilt, wenn die Schuldverschreibungen ohne Zinsanspruch veräußert werden.

Wenn die Schuldverschreibungen von einer inländischen Depotbank verwahrt werden, wird die Abgeltungsteuer von dieser auf die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungskosten der Schuldverschreibungen einbehalten und abgeführt. Von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrages in Höhe von EUR 801,00 bzw. EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten, möglich. Ein darüber hinaus gehender Abzug von Werbungskosten im Zusammenhang mit Veräußerungsgewinnen ist nicht zulässig. Veräußerungsverluste aus Schuldverschreibungen dürfen mit Gewinnen, die aus der Veräußerung von Schuldverschreibungen

entstehen, sowie anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden.

Wenn die Schuldverschreibungen nicht bei einer inländischen Depotstelle verwahrt werden, erfolgt die Besteuerung im Rahmen der allgemeinen steuerlichen Veranlagung mit Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf.

Vorbehaltlich eines Sperrvermerks (siehe zuvor) auch die Kirchensteuer auf den Veräußerungsgewinn durch die inländische Depotstelle einbehalten und gilt mit dem Steuerabzug als abgegolten. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig.

Der Einbehalt der Abgeltungsteuer hat grundsätzlich abgeltende Wirkung in Bezug auf die einkommensteuerliche Erfassung der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen. Der Anleihegläubiger kann beantragen, dass seine gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen zusammen mit seinen sonstigen steuerpflichtigen Einkünften statt dem einheitlichen Steuersatz für Kapitaleinkünfte, dem Satz der tariflichen, progressiven Einkommensteuer unterworfen werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuer führt (weniger als 25 % Steuerbelastung, Günstigerprüfung). In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet. Das Verbot des Abzugs von Werbungskosten und die Verlustverrechnungsbeschränkungen, d.h. die Beschränkung der Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen mit anderen positiven Einkünften gelten aber auch bei der Veranlagung mit dem tariflichen Einkommensteuersatz. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Allerdings können sie in den folgenden Veranlagungszeiträumen mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden.

#### **bb) Im Betriebsvermögen gehaltene Schuldverschreibungen**

Zinseinkünfte und Veräußerungsgewinne aus Schuldverschreibungen von in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern, die die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten (einschließlich der Einkünfte, die über Personengesellschaften erzielt werden), unterliegen grundsätzlich der deutschen Einkommensteuer zum allgemeinen progressiven Steuertarif bzw. der Körperschaftsteuer von 15 % jeweils zzgl. 5,5 % des Solidaritätszuschlags hierauf, wenn die Schuldverschreibungen von einer Kapitalgesellschaft gehalten werden. Die Zins- und Veräußerungserträge werden außerdem der Gewerbesteuer unterworfen, wenn die Schuldverschreibungen dem inländischen gewerblichen Betriebsvermögen zugeordnet werden; bei einer natürlichen Person wird dafür ein Pauschalbetrag (teilweise) auf die Einkommensteuerschuld angerechnet.

Wenn die Schuldverschreibungen bei einer inländischen Depotstelle verwahrt werden, unterliegen Zinszahlungen oder Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen grundsätzlich einer Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. In diesem Fall hat die Quellensteuer keine abgeltende Wirkung für den Anleihegläubiger, sondern wird als Steuervorauszahlung auf die persönliche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag des Anleihegläubigers angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überschusses erstattet.

Bezüglich der Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen wird grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn (i) die Schuldverschreibungen zum Betriebsvermögen einer in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen und nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse gehören sowie (ii) wenn die Schuldverschreibungen zum Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers oder einer Personengesellschaft gehören und der Anleihegläubiger dies gegenüber der auszahlende Stelle nach amtlich vorgeschriebenen

Muster erklärt. Von einem Kapitalertragsteuerabzug kann auf Antrag auch dann Abstand genommen werden, wenn die Kapitalertragsteuer auf Dauer höher wäre als die gesamte Körperschaft- bzw. Einkommensteuer.

#### **b) Steuerausländer**

Zins- und Kapitalerträge unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie von ausländischen Anleihegläubigern erzielt werden, die in Deutschland steuerlich nicht ansässig sind, es sei denn, sie sind als inländische Einkünfte zu qualifizieren, weil sie (i) als Teil des inländischen Betriebsvermögens

oder einer inländischen Betriebsstätte gelten, oder (ii) die Erträge anderweitig aus Deutschland stammende Einkünfte darstellen, die eine beschränkte Steuerpflicht in Deutschland begründen. Anleihegläubiger gelten als nicht im Inland ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung in Deutschland haben.

Werden die Schuldverschreibungen allerdings von einer inländischen Depotstelle verwahrt, werden sie grundsätzlich der deutschen Besteuerung mit Kapitalertragsteuer wie oben im Abschnitt X., Ziffer 1.1, Unterpunkt aa), bzw. Abschnitt X., Ziffer 1.1, Unterpunkt bb) beschrieben, unterworfen, es sei denn, der Anleihegläubiger weist der Depotbank nach, dass er im Ausland ansässig ist und die Zins- und Kapitalerträge nicht einer deutschen Betriebsstätte des Anleihegläubigers zuzurechnen sind. Bei Kapitalerträgen aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn die Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und der Anleihegläubiger dies der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Muster erklärt. Einbehaltene Kapitalertragsteuer kann ggf. auf Grundlage einer Steuerveranlagung oder eines anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens erstattet werden.

### **1.2. Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Der Erwerb von Schuldverschreibungen von Todes wegen oder durch eine Schenkung unter Lebenden unterliegt grundsätzlich der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Voraussetzung ist, dass der Erblasser zur Zeit seines Todes, der Schenker zur Zeit der Schenkungsausführung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hat; auch die deutsche Staatsangehörigkeit kann zur Steuerpflicht führen. Grundsätzlich sind Anleihe und Zins als Kapitalforderungen mit dem Nennwert zu berücksichtigen. Die Höhe der anfallenden Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer hängt in erster Linie von der Höhe der Vermögensübertragung, dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser oder Schenker und der Höhe des für den Erwerber anzuwendenden Freibetrags ab.

Die Übertragung der Schuldverschreibungen unterliegt keiner Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer in Deutschland, wenn im Falle der Erbschaft weder der Erblasser noch der Begünstigte und im Falle der Schenkung weder der Schenker noch der Beschenkte in Deutschland für steuerliche Zwecke ansässig ist und die Schuldverschreibungen nicht Teil des Betriebsvermögens einer inländischen Betriebsstätte sind oder ein ständiger Vertreter in der Bundesrepublik Deutschland bestellt wurde. Sonderregelungen finden Anwendung auf bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

Falls im konkreten Fall ein Doppelbesteuerungsabkommen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer einschlägig sein sollte, kann dieses das deutsche Besteuerungsrecht einschränken.

### **1.3. Sonstige Steuern**

In Deutschland sind im Zusammenhang mit der Emission, Lieferung oder Ausübung der Schuldverschreibungen keine Stempel-, Emissions-, Registrierungs- oder vergleichbare Steuern oder Abgaben zahlbar. Es fallen grundsätzlich keine weiteren deutschen Steuern wie bspw. Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer (vorbehaltlich eines etwaigen Verzichts auf die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG) oder ähnliche Steuern an. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben. Auf EU-Ebene wird derzeit über die

Einführung einer sog. Transaktionssteuer diskutiert, deren Einführung auch die Besteuerung der Anleihegläubiger betreffen kann.

## **2. Besteuerung der Anleihegläubiger im Großherzogtum Luxemburg**

Die folgenden Informationen sind grundsätzlicher Natur und dienen lediglich einer Vorabinformation. Sie stellen eine allgemeine Beschreibung der wesentlichen luxemburgischen Steuerfolgen zum Datum dieses Prospektes dar. Die folgenden Informationen erheben nicht den Anspruch, eine vollständige Beschreibung



aller möglichen steuerlichen Erwägungen darzustellen, die für eine Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können. Es können gewisse steuerliche Erwägungen nicht dargestellt sein, weil diese den allgemeinen Rechtsgrundsätzen entsprechen oder als Teil des Allgemeinwissens der Anleihegläubiger vorausgesetzt werden.

Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die in Luxemburg am Tage des Prospektes anwendbaren Rechtsvorschriften und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen.

Die folgenden Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und sollten nicht als eine solche angesehen werden. Zukünftige Anleihegläubiger sollten ihre Steuerberater und Rechtsanwälte zu Rate ziehen, um sich über besondere Rechtsfolgen Auskunft geben zu lassen, die aus der jeweils für sie anwendbaren Rechtsordnung erwachsen können.

Der Ansässigkeitsbegriff in den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich ausschließlich auf die luxemburgischen Bestimmungen zur Einkommensteuer. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf luxemburgische Steuern und Konzepte. Diesbezüglich umfasst ein Verweis auf die luxemburgische Einkommensteuer im Allgemeinen die Körperschaftsteuer (impôt sur le revenu des collectivités), die Gewerbesteuer (impôt commercial communal), den Solidaritätszuschlag (contribution au fonds pour l'emploi) und die Einkommensteuer (impôt sur le revenu). Investoren können zudem der Vermögensteuer (impôt sur la fortune) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, der Solidaritätszuschlag sowie die Vermögensteuer sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten. Natürliche Personen sind im Allgemeinen der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag unterworfen. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine natürliche Person auch der Gewerbesteuer unterliegen, falls sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anleihegläubiger nicht ausschließlich aufgrund der bloßen Inhaberschaft, Einlösung, Erfüllung, Lieferung oder Eintreibung der Schuldverschreibungen im Großherzogtum Luxemburg ansässig oder als ansässig erachtet wird.

## **2.1. Quellensteuer**

### **a) Nichtansässige Anleihegläubiger**

Zinsen (einschließlich Stückzinsen), die von einer luxemburgischen Zahlstelle an nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger geleistet werden, unterliegen grundsätzlich keiner Quellensteuer. Ebenso besteht auch im Fall der Rückzahlung des Nennbetrags und im Fall des Rückkaufs oder Tauschs der Schuldverschreibungen grundsätzlich keine Quellenbesteuerung.

### **b) Ansässige Anleihegläubiger**

Zinszahlungen oder vergleichbare Einkünfte, die von luxemburgischen Zahlstellen an im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Personen geleistet werden, unterliegen gemäß dem geänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 einer Quellensteuer von 20 %. Bei natürlichen Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, gilt mit Entrichtung dieser Quellensteuer die Einkommensteuer als vollständig abgegolten.

Daneben unterliegen auch Zinszahlungen, die durch eine außerhalb vom Großherzogtum Luxemburg in einem EU-Mitgliedsstaat, einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, der kein Mitgliedsstaat der EU ist, oder einem Staat, mit dem der Großherzogtum Luxemburg eine mit der Richtlinie 2003/48/EG im Bereich der Besteuerung von Zinseinkünften in Verbindung stehende Vereinbarung getroffen hat, ansässigen Zahlstelle veranlasst wurden, einer abgeltenden Steuer, sofern im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Personen, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln und wirtschaftliche Eigentümer dieser Zinszahlungen sind, hierfür optieren. In diesen Fällen wird die Steuer von 20 % auf Grundlage der gleichen Beträge errechnet, die bei Zahlung durch eine Luxemburger Zahlstelle einschlägig wären.

Die Option für diese Steuer kann allerdings nur einheitlich für alle Zinszahlungen, die über das gesamte betreffende Kalenderjahr durch eine Zahlstelle an den im Großherzogtum Luxemburg ansässigen Anleihegläubiger erfolgen, ausgeübt werden.

## **2.2. Einkommenssteuer**

### **a) Ansässige Anleihegläubiger, die im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung Einkünfte und Gewinne erzielen**

Sofern weder eine luxemburgische Zahlstelle eine endgültige 20 %ige Quellensteuer auf Zinsen, Rückkaufgewinne oder Ausgabedisagios in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen einbehalten hat noch der Anleihegläubiger für die abgeltende Steuer bezüglich solcher Zahlungen von nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässigen Zahlstellen optiert hat, hat eine im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Person Zinsen, Rückkaufgewinne oder Ausgabedisagios, die sie im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erzielt, in ihr zu versteuerndes Einkommen aufzunehmen. Die Zahlungen unterliegen dann der progressiven Einkommensteuer.

Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Anleihe sind für im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die ihre Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten, grundsätzlich steuerfrei. Ausnahmsweise unterliegen die Gewinne dem ordentlichen Einkommensteuersatz, wenn es sich um sog. Spekulationsgewinne handelt, d.h. die Veräußerung der Schuldverschreibungen noch vor ihrem Erwerb oder innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Erwerb erfolgt. Darüber hinaus hat ein im Großherzogtum Luxemburg ansässiger Anleihegläubiger, der im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung handelt, auch den Anteil des Gewinns, der auf auflaufende, aber noch nicht gezahlte Zinsen entfällt, in sein zu versteuerndes Einkommen aufzunehmen, sofern dieser Anteil im Vertrag ausgewiesen ist. Gleiches gilt für den Erlös von Nullkupon-Anleihen, so genannte zero coupon bonds. Auch dieser ist vor Fälligkeit dem zu versteuernden Einkommen hinzuzurechnen.

### **b) Ansässige Anleihegläubiger, die in Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit Einkünfte und Gewinne erzielen**

Eine im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Person hat Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Anleihe, die sie in Ausübung einer gewerblichen oder professionellen Tätigkeit erzielt, in ihr zu versteuerndes Einkommen aufzunehmen. Der Gewinn aus der Veräußerung oder Einlösung der Anleihe bemisst sich dabei nach der Differenz zwischen Verkaufserlös einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, je nachdem ob der Anschaffungspreis oder der Buchwert niedriger ist.

Gleiches gilt für Kapitalgesellschaften, die zum Zweck der Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg ansässig und voll zu versteuern sind. Sie haben Einkünfte aus Schuldverschreibungen und Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Anleihe ebenfalls in ihren steuerbaren Gewinn aufzunehmen, wobei sich der zu versteuernde Gewinn wiederum nach der Differenz zwischen dem Verkaufserlös einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, je nachdem ob der Anschaffungspreis oder der Buchwert niedriger ist, bemisst.

### **c) Ansässige Anleihegläubiger, die einem gesonderten Steuersystem unterliegen**

Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 11. Mai 2007, Fonds im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 17. Dezember 2010 sowie Spezialfonds im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Februar 2007 und Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007 sind im Großherzogtum Luxemburg von der Körperschaftsteuer befreit. Einkünfte aus den Schuldverschreibungen und Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Anleihe dieser Anleihegläubiger unterliegen daher nicht der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

### **d) Nichtansässige Anleihegläubiger**

Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die eine Betriebsstätte oder einen

ständigen Vertreter in dem Großherzogtum Luxemburg haben, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, haben sämtliche erzielten Gewinne aus den Schuldverschreibungen in ihren steuerbaren Gewinn aufzunehmen und im Großherzogtum Luxemburg zu versteuern. Der zu versteuernde Gewinn bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkaufserlös einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, je nachdem ob der Anschaffungspreis oder der Buchwert niedriger ist.

Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die weder eine Betriebsstätte noch einen ständigen Vertreter im Großherzogtum Luxemburg haben, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, unterliegen hingegen nicht der luxemburgischen Einkommensteuer.

### **2.3. Vermögenssteuer**

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger oder nicht ansässige Anleihegläubiger, die eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter im Großherzogtum Luxemburg haben, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, können der Vermögensteuer unterliegen.

Dies gilt nicht für Anleihegläubiger, bei denen es sich um (i) eine natürliche Person, (ii) einen Fonds nach dem Gesetz vom 17. Dezember 2010, (iii) eine Verbriefungsgesellschaft nach dem abgeänderten Gesetz vom 22. März 2004 über Verbriefungen, (iv) eine Gesellschaft im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, (v) einen Spezialfonds nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Februar 2007 oder (vi) eine Gesellschaft zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007 handelt.

Verbriefungsgesellschaften nach dem Gesetz vom 22. März 2004 und Gesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital unterliegen jedoch, seit 1. Januar 2016, der Mindestvermögenssteuer. Die Höhe der Mindestvermögenssteuer wird an die Bilanzsumme der Gesellschaft geknüpft und reicht von EUR 535,00 (Bilanzsumme < EUR 350.000,00) bis EUR 32.100,00 (Bilanzsumme > EUR 30 Mio.). Verbriefungsgesellschaften und Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, deren Aktiva (i) zu mehr als 90 % aus Finanzanlagevermögen, Wertpapieren oder Barmittel bestehen und (ii) deren Bilanzsumme EUR 350.000,00 übersteigt, zahlen eine einheitliche Mindestvermögenssteuer in Höhe von EUR 4.815,00.

### **2.4. Sonstige Steuern**

#### **a) Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Schuldverschreibungen einer natürlichen Person, die zum Zweck der Erbschaftsteuer nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässig ist, unterliegen im Fall eines Transfers in Folge des Todes des Anleihegläubigers keiner Erbschaftsteuer im Großherzogtum Luxemburg.

Die Schenkung der Schuldverschreibung kann dann der Schenkungsteuer unterliegen, wenn die Schenkung im Großherzogtum Luxemburg notariell beurkundet wird oder im Großherzogtum Luxemburg registriert wird.

#### **b) Registrierungs- und Stempelgebühr**

Die Begebung, der Rückkauf oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegt im Großherzogtum Luxemburg keiner Registrierungs- oder Stempelgebühr, es sei denn dies wird notariell beurkundet oder anderweitig im Großherzogtum Luxemburg registriert (in der Regel nicht zwingend).

## **3. Besteuerung der Anleihegläubiger in der Republik Österreich**

Der folgende Abschnitt enthält eine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung der Schuldverschreibungen in Österreich. Es handelt sich keinesfalls um eine vollständige Darstellung aller

steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Schuldverschreibungen. In bestimmten Situationen können andere als die hier dargestellten Steuervorschriften zur Anwendung kommen. Unter anderem werden die Steuervorschriften anderer Staaten als der Republik Österreich und die individuellen Umstände der Anleihegläubiger nicht berücksichtigt. Potenziellen Anleihegläubigern wird empfohlen, zur Erlangung weiterer Informationen über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Schuldverschreibungen ihre persönlichen steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur diese sind auch in der Lage, besondere steuerliche Aspekte bestimmter Schuldverschreibungen und die persönlichen Umstände und besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anleihegläubigers angemessen zu berücksichtigen.

Die folgenden Ausführungen stellen insbesondere keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar.

Diese Darstellung beruht auf der zum Zeitpunkt des Datums dieses Prospekts geltenden österreichischen Rechtslage. Die grundsätzlich anwendbare beschränkte Steuerpflicht und 27,5 %-ige KEST-Abzugspflicht auf österreichische Bankzinsen und Zinsen aus öffentlich angebotenen Forderungswertpapieren für nicht in Österreich ansässige natürliche Personen sowie Personengesellschaften und transparente Gebilde, die in Staaten ansässig sind, mit denen kein automatischer Informationsaustausch i.S.d. GMSG stattfindet (oder für die der Nachweis der steuerlichen Ansässigkeit durch Vorlage einer Ansässigkeitsbescheinigung nicht geführt wird), sofern sich die depotführende oder auszahlende Stelle in Österreich befindet, findet auf die gegenständlichen Schuldverschreibungen keine Anwendung, da die Emittentin Sitz und Geschäftsleitung außerhalb Österreichs hat.

Mit dem Inkrafttreten des Steuerreformgesetzes 2015/2016 wurde der besondere Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.d. § 27 Einkommensteuergesetz (EStG) von 25 % auf 27,5 % angehoben. Diese Anhebung trat grundsätzlich ab 1. Januar 2016 in Kraft. Der 25 %ige besondere Steuersatz kommt ab dem Inkrafttreten dieser Änderung nur mehr für Einkünfte aus Geldeinlagen und aus nicht verbrieften sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten, ausgenommen Ausgleichszahlungen und Leihgebühren gemäß § 27 Abs. 5 Z. 4 EStG, zur Anwendung. Dies bedeutet, dass Einkünfte aus Kapitalvermögen von Wertpapieren, die ein Forderungsrecht verbriefen und in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bei ihrer Begebung einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden, seit 1. Januar 2016 gemäß § 27a Abs. 1 Z. 2 EStG der Einkommensteuer mit einem besonderen Steuersatz von 27,5 % unterliegen.

Die geltende Rechtslage und deren Auslegung durch die Steuerbehörden können - auch rückwirkenden - Änderungen unterliegen. Eine von der hier dargestellten Beurteilung abweichende steuerliche Beurteilung durch die Steuerbehörden, Gerichte oder österreichische auszahlende bzw. depotführende Stellen kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Die Darstellung geht davon aus, dass die Schuldverschreibungen öffentlich angeboten werden, d.h. bei ihrer Begebung sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Schuldverschreibungen an der Quelle.

### **3.1. In Österreich ansässige Steuerpflichtige (unbeschränkt Steuerpflichtige)**

Beziehen natürliche Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich oder Körperschaften mit Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Österreich Einkünfte aus den Schuldverschreibungen, so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des EStG bzw. des Körperschaftssteuergesetzes (KStG).

#### Natürliche Personen

Im Allgemeinen stellen Kapitalerträge aus den Schuldverschreibungen, die im Privatvermögen gehalten werden, Einkünfte aus Kapitalvermögen dar.

Schuldverschreibungen, die verzinst sind, werden als „Kapitalforderungen jeder Art“ (§ 27 Abs. 2 Ziffer 2 EStG) steuerlich behandelt. Kapitalerträge aus den Schuldverschreibungen umfassen:

Einkünfte aus der Überlassung von Kapital (§ 27 Abs. 2 EStG), das sind die Zinserträge aus den Schuldverschreibungen;

Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen von Wirtschaftsgütern, deren Erträge, Einkünfte aus der Überlassung von Kapital sind, das sind die realisierten Unterschiedsbeträge zwischen dem Veräußerungserlös oder dem Rückzahlungsbetrag aus den Schuldverschreibungen einerseits und den Anschaffungskosten andererseits (§ 27 Abs. 3 EStG).

Daher unterliegen neben den Zinserträgen aus den Schuldverschreibungen unabhängig von der Behaltedauer Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen aus den Schuldverschreibungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer in Höhe von 27,5 %. Zu Einkünften aus Kapitalvermögen zählen unter anderem Einkünfte aus einer Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung oder Abwicklung der Schuldverschreibungen. Bemessungsgrundlage ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös, dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag einerseits und den Anschaffungskosten andererseits, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen. Aufwendungen und Ausgaben dürfen nicht abgezogen werden, soweit sie mit Einkünften, die einem besonderen Steuersatz von 25 % und/oder 27,5 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Für im Privatvermögen gehaltene Wertpapiere sind die Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen, wenn eine Besteuerung zum besonderen Steuersatz von 27,5 % erfolgt. Bei allen in einem Depot befindlichen Wertpapieren mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge ein Durchschnittspreis anzusetzen.

Liegt die auszahlende Stelle der Zinserträge aus den Schuldverschreibungen in Österreich, wird die Einkommensteuer durch den Abzug von Kapitalertragsteuer (KESt) in Höhe von 27,5 % erhoben, der durch die auszahlende Stelle vorgenommen wird. Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut einschließlich österreichischer Zweigniederlassungen ausländischer Kreditinstitute oder Wertpapierfirmen, das an den Anleger die Zinserträge auszahlt oder gutschreibt. Die Einkommensteuer für die Zinserträge gilt im Falle öffentlich angebotener Schuldverschreibungen durch den Kapitalertragsteuerabzug als abgegolten (Endbesteuerung), gleichgültig ob die Schuldverschreibungen im Privatvermögen oder Betriebsvermögen gehalten werden.

Soweit eine inländische depotführende Stelle oder in Ermangelung einer solchen eine inländische auszahlende Stelle vorliegt, die in Zusammenarbeit mit der depotführenden Stelle die Realisierung abwickelt und in das Geschäft eingebunden ist, d.h. die Erlöse aus den realisierten Wertsteigerungen gutschreibt, und es sich bei der depotführenden Stelle um eine Betriebsstätte der auszahlenden Stelle oder ein konzernzugehöriges Unternehmen handelt, unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen dem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 27,5 %. Der Kapitalertragsteuerabzug hat beim Privatanleger Endbesteuerungswirkung, sofern der Anleger der depotführenden Stelle die tatsächlichen Anschaffungskosten der öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen nachgewiesen hat. Soweit mangels inländischer auszahlender oder depotführender Stelle kein Kapitalertragsteuerabzug erfolgt, sind auch aus den Schuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung des Anlegers aufzunehmen, unterliegen aber dennoch dem besonderen Steuersatz von 27,5 % und sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Privatanlegers weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen zu berücksichtigen.

Als Veräußerung gelten auch Entnahmen und das sonstige Ausscheiden von Schuldverschreibungen aus dem Depot, sofern nicht bestimmte Ausnahmen erfüllt sind wie z.B. die Übertragung auf ein Depot desselben Steuerpflichtigen bei (i) derselben Bank (depotführende Stelle), (ii) einer anderen inländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank die Anschaffungskosten mitzuteilen oder (iii) einer ausländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, dem zuständigen Finanzamt eine Mitteilung zu übermitteln oder selbst innerhalb eines Monats eine solche Mitteilung an das zuständige Finanzamt übermittelt; oder die unentgeltliche Übertragung auf das Depot eines anderen Steuerpflichtigen, wenn der depotführenden Stelle die Unentgeltlichkeit der Übertragung nachgewiesen oder ein Auftrag zu einer Mitteilung an das Finanzamt erteilt wird oder der Steuerpflichtige dies dem zuständigen Finanzamt selbst innerhalb eines Monats mitteilt.

Im Falle des tatsächlichen Wegzugs einer natürlichen Person in EU-/EWR-Staaten mit umfassender Amts- und Vollstreckungshilfe und bei unentgeltlichen Übertragungen an andere natürliche Personen, die in EU-/EWR-Staaten mit umfassender Amts- und Vollstreckungshilfe ansässig sind, kann auf Antrag die Steuerschuld im außerbetrieblichen Bereich bis zur tatsächlichen Veräußerung aufgeschoben werden. Im allen anderen Fällen, die zu einer Einschränkung des Besteuerungsrechts der Republik Österreich im Verhältnis zu anderen EU-/EWR-Staaten mit umfassender Amts- und Vollstreckungshilfe im außerbetrieblichen Bereich führen, kann eine Ratenzahlung der Steuerschuld auf sieben Jahre beantragt werden.

Steuerpflichtige, deren Durchschnittssteuersatz nach dem progressiven Einkommensteuertarif unter 27,5 % liegt, können einen Antrag auf Regelbesteuerung stellen. Ein Regelbesteuerungsantrag muss sich jedoch auf sämtliche einem besonderen Steuersatz unterliegenden Kapitaleinkünfte beziehen. Soweit Aufwendungen und Ausgaben mit endbesteuerten oder mit dem Sondersteuersatz zu versteuernden Kapitalerträgen in Zusammenhang stehen, sind sie auch im Rahmen der Regelbesteuerung nicht abzugsfähig. Zu den auf Kapitalabflüsse in der Höhe von mindestens EUR 50.000,00 von Konten oder Depots natürlicher Personen zusätzlich anwendbaren Meldepflichten österreichischer Kreditinstitute oder inländischer Zweigstellen von CRR-Kreditinstituten, CRR-Finanzinstituten und von EU-Wertpapierfirmen, insbesondere bei Schenkungen von Wertpapieren im Inland und bei Übertragungen von Wertpapieren in ausländische Depots siehe Ziffer 2.3.

Verluste aus Schuldverschreibungen können beim Privatanleger nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, die dem 27,5 %-igen Sondersteuersatz unterliegen (mit Ausnahme von, u.a. Zinserträgen aus Bankeinlagen und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten) und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Im Fall einer inländischen depotführenden Stelle ist diese zur Durchführung des Verlustausgleichs im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen und dessen Berücksichtigung beim KESt-Abzug unter Einbeziehung aller bei ihr geführten im Privatvermögen gehaltenen Depots ein und desselben Steuerpflichtigen (ausgenommen Treuhanddepots und Gemeinschaftsdepots) verpflichtet. Um einen Verlustausgleich zwischen Depots bei verschiedenen Kreditinstituten zu erreichen, muss der Privatanleger im Rahmen der Veranlagung die Verlustausgleichsoption ausüben. Ein Verlustvortrag ist nicht möglich.

Aus den Schuldverschreibungen erzielte Einkünfte (einschließlich jener aus realisierten Wertsteigerungen) unterliegen in der Regel auch im Betriebsvermögen (natürlicher Personen) dem im Wege des KESt-Abzugs erhobenen besonderen 27,5 %-igen Steuersatz. Anders als bei Zinserträgen hat bei Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen im Betriebsvermögen jedenfalls - d.h. auch bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Stelle (oder in deren Ermangelung unter den oben angeführten Voraussetzungen einer inländischen auszahlenden Stelle) und damit dem Abzug von KESt - eine Aufnahme dieser Einkünfte in die Steuererklärung zu erfolgen (nichtsdestotrotz Anwendung eines besonderen Steuersatzes von 27,5 %). Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung von Wertpapieren sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von Finanzinstrumenten sowie mit Zuschreibungen solcher Wirtschaftsgüter innerhalb ein und desselben Betriebs zu verrechnen; ein verbleibender Verlust darf zu 55 % mit anderen Einkünften ausgeglichen (und vorgetragen) werden.

### Körperschaften

Kapitalgesellschaften, für die Kapitalerträge aus den Schuldverschreibungen Betriebseinnahmen darstellen, können den Abzug der österreichischen Kapitalertragsteuer durch Abgabe einer Befreiungserklärung unter den Voraussetzungen des § 94 Z 5 EStG gegenüber der zum Abzug verpflichteten Stelle vermeiden (trotz Anhebung des KESt-Satzes auf 27,5 % für alle Einkünfte aus Kapitalvermögen, die nicht aus Geldeinlagen oder nicht verbrieften sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten stammen, ist die Möglichkeit eines KESt-Abzugs von weiterhin 25 % für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen einer Körperschaft vorgesehen). Die Einkünfte aus den Schuldverschreibungen unterliegen dem allgemeinen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 25 %. Für Kapitalgesellschaften als Anleger gelten die Einschränkungen zum Verlustausgleich nicht. Verluste aus der Veräußerung der Wertpapiere sind grundsätzlich mit anderen Einkünften ausgleichsfähig (und können nach den allgemeinen Bestimmungen vorgetragen werden). Für bestimmte Körperschaftsteuersubjekte, wie zum Beispiel Privatstiftungen, gelten Sondervorschriften.

### **3.2. Nicht in Österreich ansässige Anleger (beschränkt Steuerpflichtige)**

Natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben und juristische Personen, die weder ihren Sitz noch den Ort der Geschäftsleitung in Österreich haben (beschränkt Steuerpflichtige), unterliegen mit Einkünften (einschließlich Veräußerungsgewinnen) aus den Schuldverschreibungen in Österreich nicht der beschränkten Steuerpflicht, sofern diese Einkünfte nicht einer inländischen Betriebsstätte zuzurechnen sind.

Daher kann für beschränkt Steuerpflichtige auch, sofern sie Einkünfte aus den Schuldverschreibungen über eine auszahlende oder depotführende Stelle in Österreich beziehen, ein Abzug der Kapitalertragsteuer unter den Voraussetzungen des § 94 Z 13 EStG unterbleiben, was insbesondere den Nachweis ihrer Nichtansässigkeit (beschränkte Steuerpflicht) gegenüber der zum Abzug Verpflichteten erfordert.

Wurde Kapitalertragsteuer einbehalten, hat der Anleger die Möglichkeit, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres das auf das Jahr der Einbehaltung folgt, beim zuständigen österreichischen Finanzamt die Rückzahlung der Kapitalertragsteuer zu beantragen. Anträge auf Rückzahlung sind jedoch erst nach Ablauf des Jahres der Einbehaltung zulässig. Für auf DBA gestützte Rückerstattungsanträge gelten die Beträge der jeweiligen DBA und besteht eine Sonderzuständigkeit des Finanzamts Bruck Eisenstadt Oberwart (FA 38).

Sofern beschränkt steuerpflichtige Anleger Einkünfte aus den Schuldverschreibungen im Rahmen von in Österreich steuerpflichtigen betrieblichen Einkünften (Betriebsstätte) beziehen, unterliegen sie im Allgemeinen derselben Behandlung wie unbeschränkt steuerpflichtige Anleger.

Die beschränkte Steuerpflicht auf bestimmte inländische Zinsen erfasst keine Zinsen, deren Schuldner weder Wohnsitz noch Geschäftsleitung noch Sitz im Inland haben noch inländische Zweigstellen eines ausländischen Kreditinstituts sind wie im vorliegenden Fall. Des Weiteren wären alle Personen, die in einem Staat ansässig sind, mit dem ein automatischer Informationsaustausch besteht, wobei die Begründung der Ansässigkeit der

depotführenden Stelle durch Vorlage einer Ansässigkeitsbescheinigung nachzuweisen ist, von der beschränkten Steuerpflicht ausgenommen.

### **3.3. Kapitalabfluss-Meldepflichten österreichischer Kreditinstitute sowie inländischer Zweigstellen von CRR-Kreditinstituten, CRR-Finanzinstituten und von EU-Wertpapierfirmen**

Nach dem befristet bis 2023 in Kraft getretenen, aber Meldezeiträume ab 1.3.2015 bis 31.12.2022 erfassenden Kapitalabfluss-Meldegesetz müssen österreichische Kreditinstitute sowie die in der Überschrift genannten inländischen Zweigstellen dem Bundesminister für Finanzen jeden Kapitalabfluss in der Höhe von mindestens EUR 50.000,00 von Konten oder Depots natürlicher Personen außerhalb des Betriebsvermögens melden. Zu Kapitalabflüssen zählen nicht bloß Auszahlungen und Überweisungen, sondern auch die Übertragung von Eigentum an Wertpapieren mittels Schenkung im Inland sowie die Verlagerung von Wertpapieren in ausländische Depots.

### **3.4. Mögliche Steuerkonsequenzen der FATCA-Regulierung**

Im Hinblick auf Wertpapiere, die nach dem Datum emittiert werden, welches sechs Monate nach der endgültigen Definition des Begriffs der ausländischen Durchlaufzahlungen ("foreign passthru payments") durch Vorschriften des U.S. Finanzministeriums liegt, könnten die Emittentin oder in Zahlungen auf die Wertpapiere involvierte Finanzinstitute (auch in Österreich) ab dem 1. Januar 2017 (das U.S.-Finanzministerium und der Internal Revenue Service haben jedoch ihre Absicht, den Beginn der Anwendung des Steuerabzugs auf "foreign passthru payments" auf einen Zeitpunkt nicht vor dem 1.1.2019 hinauszuschieben, bekanntgegeben) zu einem Einbehalt von 30 % der Zahlungen auf die Wertpapiere nach den Bestimmungen des FATCA ("Foreign Account Tax Compliance Act" der USA) oder auf Grundlage eines zwischenstaatlichen Abkommens ("IGA") zwischen den USA und einem anderen Staat (beispielsweise dem Wohnsitzstaat

der Emittentin, der Zahlstelle oder eines Intermediärs) (zusammen "FATCA") verpflichtet sein, sofern nicht das zahlungsempfangende ausländische Finanzinstitut (i) mit dem U.S. Internal Revenue Service eine Vereinbarung abschließt, wonach unter anderem die Identität bestimmter US-Kontoinhaber bei dem Institut (oder den Niederlassungen des Instituts) offengelegt wird und jährlich bestimmte Informationen zu diesen Konten gemeldet werden, (ii) bestimmte Regelungen und Gesetze einhält, nach denen ein anwendbares zwischenstaatliches Abkommen zwischen den Vereinigten Staaten und einer nicht-U.S. Jurisdiktion in Kraft tritt, das FATCA in einer bestimmten Jurisdiktion umsetzt oder (iii) anderweitig so eingestuft wird, dass es FATCA-konform ist ("deemed compliant with FATCA"). Österreich und die USA haben am 29. April 2014 ein zwischenstaatliches Abkommen (IGA) des Modelltyps 2 in Bezug auf FATCA unterzeichnet; es ist jedoch geplant, diesen Modelltyp durch ein neues zwischenstaatliches Abkommen des Modelltyps 1 zu ersetzen. Anders als bei Modelltyp 1 müssen in Zahlungen auf die Wertpapiere involvierte österreichische Finanzinstitute unter dem IGA des Modelltyps 2 zur Vermeidung der Abzugspflicht dennoch einzeln die unter (i) beschriebenen Vereinbarungen mit dem U.S. Internal Revenue Service abschließen, außer es handelt sich um registrierte Finanzinstitute mit lokalem Kundenstamm, Lokalbanken, Finanzinstitute die ausschließlich Konten mit geringem Wert führen, durch spezielle österreichische Gesetze regulierte Finanzinstitute oder bestimmte Investmentunternehmen oder -vehikel sowie Anlageberater und Anlageverwalter. Sollte ein österreichisches Finanzinstitut, das aufgrund des IGA nicht als deemed compliant eingestuft ist, diese Vereinbarung nicht abgeschlossen haben, so wird die Abzugspflicht auch bei Zahlungen an dieses nicht teilnehmende österreichische Finanzinstitut ausgelöst.

Wenn ein Inhaber (dies schließt Intermediäre ein) der Emittentin, einem Vertreter der Emittentin oder anderen Intermediären (auch in Österreich) keine korrekten, vollständigen und wahrheitsgetreuen Informationen zur Verfügung stellt, die für die Emittentin (oder alle anderen Intermediäre) erforderlich sein können, um den Bestimmungen von FATCA zu entsprechen, so kann die Emittentin Beträge einbehalten, die anderenfalls an den Inhaber auszuzahlen wären. Falls ein Betrag im Hinblick auf diese Quellensteuer von den Wertpapieren abzuziehen oder einzubehalten wäre, sind weder die Emittentin, noch die Zahlstelle oder sonstige andere Personen verpflichtet, zusätzliche Beträge infolge des Abzugs oder Einhalts dieser Steuer zu zahlen.

### **3.5. Andere Steuern**

Die österreichische Erbschafts- und Schenkungssteuer wird mit Wirkung ab 1. August 2008 nicht mehr erhoben. Eine derartige Steuer fällt auf die Übertragung von Vermögen durch Erbschaft oder Schenkung, sofern sie nach dem 31. Juli 2008 vorgenommen wird, nicht mehr an. Nach dem Schenkungsmeldegesezt 2008 müssen jedoch Schenkungen unter Lebenden bestimmter Vermögenswerte binnen einer Dreimonatsfrist den Steuerbehörden gemeldet werden. Die Ausnahmen von einer derartigen Meldeverpflichtung umfassen beispielsweise Schenkungen zwischen nahen Angehörigen, die einen Wert von EUR 50.000,00 (bei Erwerben von derselben Person innerhalb eines Jahres) nicht übersteigen oder Schenkungen zwischen anderen Personen ohne Angehörigenverhältnis, welche EUR 15.000,00 (bei Erwerben von derselben Person innerhalb von 5 Jahren) im Wert nicht übersteigen. Auch unentgeltliche Zuwendungen an Stiftungen i.S.d. StiftEG wie unten beschrieben sind von der Anzeigepflicht ausgenommen. Eine vorsätzliche Verletzung der Anzeigepflicht kann zur Erhebung einer Strafe von bis zu 10 % des gemeinen Werts des geschenkten Vermögens führen.

Bestimmte entgeltliche Zuwendungen an (österreichische oder ausländische) privatrechtliche Stiftungen und damit vergleichbare Vermögensmassen unterliegen der Stiftungseingangssteuer nach dem Stiftungseingangssteuergesezt (StiftEG). Eine Steuerpflicht besteht, wenn der Zuwendende und/oder Erwerber im Zeitpunkt der Zuwendung einen Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, den Sitz oder den Ort der Geschäftsleitung in Österreich hat. Ausnahmen von der Steuerpflicht bestehen bezüglich Zuwendungen von Todes wegen von Kapitalvermögen im Sinn des § 27 Abs. 3 und 4 EStG (ausgenommen Anteile an in- und ausländischen Kapitalgesellschaften), wenn auf die daraus bezogenen Einkünfte der besondere Steuersatz gemäß § 27a Abs. 2 EStG anwendbar ist. Der Steuersatz beträgt generell 2,5 %, in speziellen Fällen jedoch 25 %. Das Steuerabkommen Österreich - Liechtenstein sieht spezielle Regelungen für Vermögenswidmungen an in Liechtenstein verwaltete intransparente Vermögensstrukturen vor.

Unter der Voraussetzung, dass keine andere Transaktion abgeschlossen wird, welche potenziell dem österreichischen Gebührengesezt unterliegt (wie Zessionen) und für die eine Urkunde im Sinne des österreichischen Gebührengesezt mit entsprechendem Inlandsbezug ausgefertigt wird, unterliegt im Allgemeinen sowohl der Kauf und der Verkauf von Schuldverschreibungen, als auch die Auszahlung von Schuldverschreibungen nicht der Rechtsgeschäftsgebühr. Davon ausgenommen können Namensschuldverschreibungen und andere auf den Namen lautende Wertpapiere sein.





**GEWINNPROGNOSEN  
ODER -SCHÄTZUNGEN**

**1. Gewinnprognose oder -schätzung für das Geschäftsjahr 2017**

**SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG**

**Berlin**

**Gewinnprognose**

für den Zeitraum  
01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

1. Ausfertigung von 3 Exemplaren  
23. Mai 2017

## Bescheinigung über die Prüfung der Gewinnprognose

An die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG

Ich habe geprüft, ob die von der **SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG** für den Zeitraum vom **01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017** erstellte Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Gewinnprognose umfasst den prognostizierten Gewinn nach Steuern für den Zeitraum vom **01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017** sowie Erläuterungen zur Gewinnprognose.

Die Erstellung der Gewinnprognose einschließlich der in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Faktoren und Annahmen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand meines Auftrages ist die Prüfung der von der Gesellschaft identifizierten und der Gewinnprognose zugrunde gelegten Annahmen.

Ich habe meine Prüfung unter Beachtung des von Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen Prüfungshinweises: Prüfung von Gewinnprognosen und -schätzungen i.S.v. IDW RH HFA 2.003 und Bestätigung zu Gewinnschätzungen auf Basis vorläufiger Zahlen (IDW PH 9.960.3) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Da sich die Gewinnprognose auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass der tatsächliche Gewinn der Gesellschaft für den Zeitraum vom **01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017** wesentlich vom prognostizierten Gewinn abweicht.

Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Berlin, 6. Juni 2017

gez. Christian Fischer  
Wirtschaftsprüfer

SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(GEWINNPROGNOSE)

für den Prognose-Zeitraum vom

**01.01.2017 -31.12.2017**

	<b>2017</b>	2016
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	1.100.000,00	1.170.824,09
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	0,00	133.877,75
3. Verminderung des Bestands an fertigen Bauaufträgen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.000,00	21.101,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.500.000,00	-1.487.775,56
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	-12.635,80
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-144.950,00	-358.715,78
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-950.151,50</u>	<u>-724.994,97</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u><b>-1.490.101,50</b></u>	<u>-1.258.318,77</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
11. Jahresfehlbetrag	<u><b>-1.490.101,50</b></u>	<u>-1.258.318,77</u>

## **Erläuterungen zur Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2017**

Die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin (die "Gesellschaft") erwartet für das Jahr 2017 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 1.490.101,50.

Die Gewinnprognose ist aus einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet, die von der Geschäftsführung der Gesellschaft mit Datum vom 15. Mai 2017 erstellt worden ist.

Die Gewinnprognose basiert auf den nachfolgend aufgeführten Annahmen der Geschäftsführung der Gesellschaft. Diese Annahmen beziehen sich auf Faktoren, die von der Gesellschaft beeinflusst oder aber nicht beeinflusst werden können. Auch wenn die Geschäftsführung der Gesellschaft der Auffassung ist, dass diese Annahmen zum Zeitpunkt der Erstellung der Gewinnprognose nach bestem Wissen angenommen wurden, könnten sie sich als fehlerhaft oder unbegründet erweisen. Sollte sich herausstellen, dass eine oder mehrere Annahmen fehlerhaft oder unbegründet waren, so können die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von der Gewinnprognose abweichen.

### **Grundlagen**

Die Gewinnprognose wurde nach den Grundsätzen des IDW-Rechnungslegungshinweises "Erstellung von Gewinnprognosen und -schätzungen nach den besonderen Anforderungen der Prospektverordnung sowie Gewinnschätzungen auf Basis vorläufiger Zahlen (IDW RH HFA 2.003)" erstellt.

Der Gewinnprognose wurden die Rechnungslegungsgrundsätze des HGB zugrunde gelegt. Bezüglich der Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf die entsprechende Darstellung im Jahresabschluss der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG zum 31.12.2016 verwiesen.

Die Gewinnprognose wird von einer Reihe von Faktoren beeinflusst und basiert auf bestimmten Annahmen, die nachfolgend aufgeführt sind.

### **Faktoren und Annahmen**

#### **1. Beeinflussbare Faktoren**

Die Umsatzerlöse betreffen die prognostizierten Mieteinnahmen auf der Grundlage der abgeschlossenen Mietverträge. Eine aktuelle Mieterbestandsliste liegt vor. Bedeutende Einzelmietverträge für Einzelflächen über 200 m<sup>2</sup> betreffen zwei Gewerbeflächen. Aufgrund der normalen Fluktuation und der fehlenden Neuvermietung ist davon auszugehen, dass sich die Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr tendenziell verringern werden. Mietausfälle sind aufgrund der ganz überwiegenden kleinteiligen Vermietung nicht in signifikantem Ausmaß zu befürchten.

Aus Vereinfachungsgründen wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter die tatsächlich auf sie entfallenden Kosten abdecken. Die Bestandsveränderung der im Folgejahr abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten wird daher mit null ausgewiesen.

Die geschätzten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung liegen leicht oberhalb der Vorjahreswerte und berücksichtigen damit die jährlichen Kostensteigerungen insbesondere der laufenden Betriebskosten. Insgesamt wird der Verlust aus der laufenden Vermietung mit EUR 400.000 angenommen. Die Schätzung erfolgt auf der Annahme, dass das Grundstück im Rahmen eines geregelten Betriebsablaufes ohne außerordentliche und unerwartete Belastungen bewirtschaftet werden kann.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen die laufenden der Kosten der Gesellschaft und umfassen das Asset Management, Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten, Buchführungskosten sowie die Vergütung des Komplementärs. Die wesentlichen Kostenpositionen sind durch gleichlautende Verträge belegt.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen die vertraglich vereinbarten Zinsaufwendungen für die erstfinanzierende Bank, die Verzinsung der im III. Quartal 2017 aufzunehmenden Unternehmensanleihe sowie weitere Darlehen der Gesellschafter und einer nahestehenden Gesellschaft. Sämtliche bereits bestehenden Darlehen sind mittels eines Darlehensvertrages einschließlich etwaiger Nachträge belegt.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen die vertraglich vereinbarten Zinsaufwendungen für die erstfinanzierende Bank, die Verzinsung der im III. Quartal 2017 aufzunehmenden Unternehmensanleihe sowie weitere Darlehen der Gesellschafter und einer nahestehenden Gesellschaft. Sämtliche bereits bestehenden Darlehen sind mittels eines Darlehensvertrages einschließlich etwaiger Nachträge belegt.

Für die im III. Quartal 2017 planmäßig aufzunehmende Unternehmensanleihe wird davon ausgegangen, dass diese mit 5,5% p.a. verzinst wird.

## **2. Nichtbeeinflussbare Faktoren**

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich im Jahr 2017 keine Änderungen der mietrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben werden, die das laufende Ergebnis aus der Vermietungstätigkeit nachhaltig nachteilig verändern könnten.

Aufgrund des erzielten Jahresfehlbetrages fallen auf Ebene der Gesellschaft keine Ertragsteuern an. Die Gesellschaft unterliegt als GmbH & Co. KG nur der Gewerbesteuer.

## **3. Sonstige Erläuterungen**

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäude haben bereits im Vorjahr begonnen. Die ersten Verkäufe von bezugsfreien und vermieteten Wohnungen werden planmäßig erst im Laufe des Jahres 2018 beginnen.

Da sich die Gewinnprognose auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass der tatsächliche Gewinn der Gesellschaft wesentlich von dem prognostizierten Gewinn abweicht.

**2. Gewinnprognose oder -schätzung für das Geschäftsjahr 2018**

**SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG**

**Berlin**

**Gewinnprognose**

für den Zeitraum  
01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

1. Ausfertigung von 3 Exemplaren  
23. Mai 2017

## Bescheinigung über die Prüfung der Gewinnprognose

An die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG

Ich habe geprüft, ob die von der **SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG** für den Zeitraum vom **01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018** erstellte Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Gewinnprognose umfasst den prognostizierten Gewinn nach Steuern für den Zeitraum vom **01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018** sowie Erläuterungen zur Gewinnprognose.

Die Erstellung der Gewinnprognose einschließlich der in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Faktoren und Annahmen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand meines Auftrages ist die Prüfung der von der Gesellschaft identifizierten und der Gewinnprognose zugrunde gelegten Annahmen.

Ich habe meine Prüfung unter Beachtung des von Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen Prüfungshinweises: Prüfung von Gewinnprognosen und -schätzungen i.S.v. IDW RH HFA 2.003 und Bestätigung zu Gewinnschätzungen auf Basis vorläufiger Zahlen (IDW PH 9.960.3) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Da sich die Gewinnprognose auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass der tatsächliche Gewinn der Gesellschaft für den Zeitraum vom **01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018** wesentlich vom prognostizierten Gewinn abweicht.

Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Berlin, 6. Juni 2017

gez. Christian Fischer  
Wirtschaftsprüfer



SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(GEWINNPROGNOSE)

für den Prognose-Zeitraum vom

**01.01.2018 -31.12.2018**

	<b>2018</b>	2017
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	35.880.000,00	1.100.000,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-100.000,00	0,00
3. Verminderung des Bestands an fertigen Bauaufträgen	-21.655.438,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.000,00	5.000,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.000.000,00	-1.500.000,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.555.650,00	-144.950,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.225.151,50</u>	<u>-950.151,50</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u><b>10.348.760,50</b></u>	<u>-1.490.101,50</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.151.931,90	0,00
11. Jahresfehlbetrag	<u><b>9.196.828,60</b></u>	<u>-1.490.101,50</u>

## SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG

### Erläuterungen zur Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2018

Die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin (die "Gesellschaft") erwartet für das Jahr 2018 einen Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von EUR 9.196.828,60.

Die Gewinnprognose ist aus einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet, die von der Geschäftsführung der Gesellschaft mit Datum vom 15. Mai 2017 erstellt worden ist.

Die Gewinnprognose basiert auf den nachfolgend aufgeführten Annahmen der Geschäftsführung der Gesellschaft. Diese Annahmen beziehen sich auf Faktoren, die von der Gesellschaft beeinflusst oder aber nicht beeinflusst werden können. Auch wenn die Geschäftsführung der Gesellschaft der Auffassung ist, dass diese Annahmen zum Zeitpunkt der Erstellung der Gewinnprognose nach bestem Wissen angenommen wurden, könnten sie sich als fehlerhaft oder unbegründet erweisen. Sollte sich herausstellen, dass eine oder mehrere Annahmen fehlerhaft oder unbegründet waren, so können die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von der Gewinnprognose abweichen.

#### Grundlagen

Die Gewinnprognose wurde nach den Grundsätzen des IDW-Rechnungslegungshinweises "Erstellung von Gewinnprognosen und -schätzungen nach den besonderen Anforderungen der Prospektverordnung sowie Gewinnschätzungen auf Basis vorläufiger Zahlen (IDW RH HFA 2.003)" erstellt.

Der Gewinnprognose wurden die Rechnungslegungsgrundsätze des HGB zugrunde gelegt. Bezüglich der Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf die entsprechende Darstellung im Jahresabschluss der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG zum 31.12.2016 verwiesen.

Die Gewinnprognose wird von einer Reihe von Faktoren beeinflusst und basiert auf bestimmten Annahmen, die nachfolgend aufgeführt sind.

#### Faktoren und Annahmen

##### 1. Beeinflussbare Faktoren

Die Umsatzerlöse betreffen zum ganz überwiegenden Teilbetrag in Höhe von EUR 35.280.000 die geplanten Verkäufe von bezugsfreien und vermieteten Eigentumswohnungen sowie Tiefgaragenstellplätzen. Die Vermarktung der bezugsfreien Eigentumswohnungen soll im Laufe des II. Quartals 2018 beginnen, die der vermieteten Eigentumswohnungen ein Quartal später im Laufe des III. Quartals 2018. Der angenommene Beginn der Vermarktung beruht auf der Grundlage der laufenden Bauplanung und Schätzungen der Beautique Immobilien Vertrieb und Vermietung GmbH, die den Verkauf und die Vermietung von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen koordiniert und vermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Beginn der Vermarktung der Eigentumswohnungen einen signifikanten Einfluss auf das Jahresergebnis hat, welches bei einem früheren bzw. späteren Beginn deutlich höher bzw. niedriger ausfallen kann.

Die übrigen Umsatzerlöse in Höhe von EUR 600.000 betreffen die prognostizierten Mieteinnahmen auf der Grundlage der abgeschlossenen Mietverträge. Eine aktuelle Mieterbestandsliste liegt vor. Aufgrund der normalen Fluktuation und der fehlenden Neuvermietung ist davon auszugehen, dass sich die Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr erneut verringern werden. Mietausfälle sind aufgrund der ganz überwiegenden kleinteiligen Vermietung nicht in signifikantem Ausmaß zu befürchten.

Aus Vereinfachungsgründen wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter die tatsächlich auf sie entfallenden Kosten abdecken. Die Bestandsveränderung der im Folgejahr abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten wird daher mit null ausgewiesen.

Die Verminderung des Bestands an fertigen Bauaufträgen summiert die Herstellungskosten der im Jahre 2018 verkauften Wohneinheiten auf. Diese Projektkosten beruhen auf der Baukostenberechnung des Projektmanagers. Das Baukostenbudget wird, wie im Kreditvertrag mit der erstfinanzierenden Bank vereinbart, im Auftrag der Bank durch das Projektmonitoring eines externen Dienstleisters überwacht.

Die geschätzten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung liegen unterhalb der Vorjahreswerte und berücksichtigen die im laufenden Jahr erfolgenden Nutzen- und Lastenwechsel der verkauften Wohneinheiten. Insgesamt wird der Verlust aus der laufenden Vermietung gleichbleibend zum Vorjahr mit EUR 400.000 angenommen. Die Schätzung erfolgt auf der Annahme, dass das Grundstück im Rahmen eines geregelten Betriebsablaufes ohne außerordentliche und unerwartete Belastungen bewirtschaftet werden kann.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen insbesondere die Kosten des Vertriebs und der Vermarktung der Eigentumswohnungen und der Tiefgaragenstellplätze sowie die laufenden der Kosten der Gesellschaft. Letztere umfassen das Asset Management, Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten, Buchführungskosten sowie die Vergütung des Komplementärs. Die wesentlichen Kostenpositionen sind durch gleichlautende Verträge belegt.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen die vertraglich vereinbarten Zinsaufwendungen für die erstfinanzierende Bank unter Berücksichtigung der Auszahlung einer weiteren Darlehenstranche und der vertraglich vereinbarten Rückführung aufgrund der erfolgten Veräußerungen, die Verzinsung der geplant im III. Quartal 2017 aufgenommenen Unternehmensanleihe sowie weitere Darlehen der Gesellschafter und einer nahestehenden Gesellschaft. Sämtliche bereits bestehenden Darlehen sind mittels eines Darlehensvertrages einschließlich etwaiger Nachträge belegt.

Für die im III. Quartal 2017 planmäßig aufzunehmende Unternehmensanleihe wird davon ausgegangen, dass diese mit 5,5% p.a. verzinst wird.

## **2. Nichtbeeinflussbare Faktoren**

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich im Jahr 2018 keine Änderungen der mietrechtlichen Rahmenbedingungen ergeben werden, die das laufende Ergebnis aus der Vermietungstätigkeit nachhaltig nachteilig verändern könnten.

Aufgrund des erzielten Jahresüberschusses fallen auf Ebene der Gesellschaft Ertragsteuern in Form von Gewerbesteuer an. Die Gesellschaft unterliegt als GmbH & Co. KG nur der Gewerbesteuer. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die im Jahr 2018 geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen unverändert die volle Verrechnung des Jahresüberschusses mit den angesammelten Verlustvorträgen erlauben werden. Zudem geht die Gesellschaft davon aus, dass sich der für Berlin maßgebliche Gewerbesteuerhebesatz von derzeit 410% nicht signifikant erhöhen wird.

## **3. Sonstige Erläuterungen**

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäude haben bereits im Jahr 2016 begonnen. Die Verkäufe von bezugsfreien und vermieteten Wohnungen sollen planmäßig bis zum Jahresende 2019 abgeschlossen werden.

Da sich die Gewinnprognose auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass der tatsächliche Gewinn der Gesellschaft wesentlich von dem prognostizierten Gewinn abweicht.



# FINANZINFORMATIONEN

## 1. Historische Finanzinformationen (Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung)

### SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin

BILANZ zum 31. Dezember 2016

#### AKTIVSEITE

	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	262.602,07		128.724,32
2. Fertige Erzeugnisse	<u>29.796.331,16</u>	30.058.933,23	27.565.724,40
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.127,42		39.279,89
2. Forderungen gegen Gesellschafter	5.000,00		100.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.993,42</u>	49.120,84	217.272,83
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.373.007,61	1.340.062,55
<b>B. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		230.302,44	322.207,74
		<u><b>31.711.364,12</b></u>	<u>29.713.271,73</u>

#### PASSIVSEITE

	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
Kapitalanteile Kommanditisten	5.000,00		5.000,00
Rücklagen	5.000.000,00		95.000,00
Verlustvortrag	-372.100,97		0,00
Jahresfehlbetrag	<u>-1.258.318,77</u>	3.374.580,26	-372.100,97
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		25.200,00	12.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.879.135,40		19.108.278,89
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	261.860,03		234.463,24
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.289,59		20.061,84
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.258.835,95		10.354.456,25
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.823.462,89		0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	28.311.583,86	256.112,48
		<u><b>31.711.364,12</b></u>	<u>29.713.271,73</u>

# SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom

**01.01.2016 -31.12.2016**

		2017	2016
		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1.	Umsatzerlöse	1.170.824,09	667.006,14
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	133.877,75	128.724,32
3.	Sonstige betriebliche Erträge	21.101,50	648,95
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.487.775,56	-401.788,67
5.	Abschreibungen auf Sachanlagen	-12.635,80	0,00
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-358.715,78	-380.221,68
7.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 165.100,90 (i.Vj.: EUR 79.456,25)	<u>-724.994,97</u>	<u>-386.470,03</u>
8.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u><b>-1.258.318,77</b></u>	<u>-372.100,97</u>
9.	Jahresfehlbetrag	<u><b>-1.258.318,77</b></u>	<u>-372.100,97</u>
10.	Einstellung in Gesellschafterkonten	<u>-1.258.318,77</u>	<u>-372.100,97</u>
11.	Bilanzergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

# SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG

## ANHANG

zum Jahresabschluss per

31. Dezember 2016

SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG

Berlin

### 1. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist nach den Größenkriterien des § 264a i.V.m. § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Kommanditgesellschaft.

Der Jahresabschluss der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin, zum 31. Dezember 2016 wurde gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung der Bilanz entspricht den Vorschriften der §§ 264 ff. HGB. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 275 ff. HGB und ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 Abs. 1 HGB und § 274a HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Das Gliederungsschema des § 266 HGB ist um die Positionen "Forderungen gegen Gesellschafter" und "Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern" ergänzt. Die Erweiterungen erfolgten gemäß § 265 Abs. 5 HGB, um die Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses zu ermöglichen. In den genannten Positionen werden Forderungen und Verbindlichkeiten im Verhältnis zu dem Kommanditisten ausgewiesen.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Maßgebend für die Erstellung dieses Jahresabschlusses waren die im Folgenden dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des HGB.

Die Entwicklung und die Aufteilung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im Anlagespiegel, der Bestandteil des Anhangs ist, dargestellt.

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert unter Beachtung des Niederstwertprinzips bilanziert. Vorhandenen Risiken wird durch angemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Der Umfang der Einzelwertberichtigungen wird nach der Dauer der Überfälligkeit gestaffelt zwischen 50% und 100% bemessen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nominalwert bilanziert.

Von dem Wahlrecht zur Bilanzierung aktiver latenter Steuern wird kein Gebrauch gemacht.

Das haftende Kapital ist zum Nennwert angesetzt.

Bei der Bildung von Rückstellungen wird den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. In die Bewertung der Rückstellungen wurden entsprechende Kosten und Preissteigerungen einbezogen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Laufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank für den Monat Juni 2016 veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **3. Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

### **4. Erläuterungen zur Bilanz**

#### Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen beinhaltet die Ausstattung der Musterwohnung mit gebrauchten Möbeln und Einrichtungsgegenständen.

#### Umlaufvermögen

Die Vorräte betreffen umlagefähige Betriebskosten, die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet sind, sowie das von der Gesellschaft entwickelte und bewirtschaftete Grundstück Eisenbahnstraße 11-16 in Berlin. Der Bestand hat sich aufgrund der laufenden Baumaßnahmen erhöht.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung im Wesentlichen ausgeglichen. Restlaufzeiten von über einem Jahr bestehen nicht.

#### Eigenkapital

Das haftende Kapital (Kommanditkapital) ist noch nicht eingezahlt worden.

#### Fremdkapital

Die sonstigen Rückstellungen betreffen die Kosten der Aufstellung und der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen betreffen die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung im Wesentlichen ausgeglichen. Restlaufzeiten von über fünf Jahren bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betrifft ein verzinsliches Darlehen.



## **5. Sonstige Pflichtangaben gemäß § 285 HGB**

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin unter der Nummer HRA 50616 B eingetragen.

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr keine Mitarbeiter (Vorjahr: keine Mitarbeiter).

Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH, Berlin. Die Komplementärin ist ohne Kapitaleinlage an der Gesellschaft beteiligt.

Die Geschäftsführung erfolgt alleine durch die Komplementärin. Die Komplementärin ist alleinvertretungsberechtigt und – auch für jeden Geschäftsführer - von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Komplementärin wird zum 31. Dezember 2016 durch ihren Geschäftsführer Einar Skjerven, Berlin, vertreten.

Die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH erhält als Haftungsvergütung einen ergebnis-unabhängigen Gewinnvorab in Höhe von Euro 5.000,00 (Vorjahr: Euro 5.000,00).

Der Jahresabschluss 2016 wird von der Geschäftsführung wie folgt unterzeichnet:

Berlin, den 17. Mai 2017

---

gez. Einar Skjerven  
Geschäftsführer

## Entwicklung des Anlagevermögens (Bruttodarstellung)

### Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2016 EUR	Zugänge Umbuchungen EUR	Abgänge Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2016 EUR
<i>Anlage vermögen</i>	0,00	12.635,80	0,00	12.635,80
<i>Sachanlagen</i>				
<i>Geringwertige Anlagegüter</i>	0,00	12.635,80	0,00	12.635,80
	<b>0,00</b>	<b>12.635,80</b>	<b>0,00</b>	<b>12.635,80</b>

### Abschreibungen

### Buchwert

Stand 01.01.2016 EUR	Abschreibung Geschäftsjahr EUR	Zuschreibung Geschäftsjahr EUR	Abschreibung auf Abgänge EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2016 EUR
0,00	12.635,80	0,00	0,00	12.635,80	0,00
0,00	12.635,80	0,00	0,00	12.635,80	0,00
<b>0,00</b>	<b>12.635,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.635,80</b>	<b>0,00</b>

## **2. Bestätigungsvermerk**

### **D. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung**

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 (Anlagen 1 bis 3) für das Geschäftsjahr 2016 der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin, unter dem Datum vom 17. Mai 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

“Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.“

Berlin, 17. Mai 2017

gez. Christian Fischer

Christian Fischer  
Wirtschaftsprüfer

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird; ich weise insbesondere auf § 328 HGB hin.



# UNTERSCHRIFTENSEITE

Berlin, den 13. Juli 2017

---

gez. Einar Skjerven

SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG

vertreten durch die persönlich haftenden Gesellschafterin  
SCP Verwaltungs Selektion 03 GmbH  
(Geschäftsführung)



**ANLAGEN**  
**- GUTACHTEN ZUR**  
**MARKTWERTENTWICKLUNG**

Das nachfolgende Gutachten zur Marktwertentwicklung von Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG enthält auf den Seiten 162-164, 176-178, 180-183, 200 und 207-211 Diagramme/Darstellungen, die nicht Bestandteil des Wertpapierprospektes sind.

## Gutachten zur Marktwertermittlung

Eisenzahnstraße 11, 12, 14, 15, 16,  
10709 Berlin

Erstellt für

**SCP Eisenzahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG**

Datum des Gutachtens: 23. Mai 2017

Bewertungsstichtag: 10. Mai 2017

Qualitätsstichtag: 31. Mai 2018

### Kontaktdaten

SCP Eisenzahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Kurfürstendamm 32, 10719 Berlin  
Jan Findeisen, +49 (0) 30 88 71 84 10, [Findeisen@skjerven-invest.com](mailto:Findeisen@skjerven-invest.com)

KF Ref: KFVAL\_1704\_15

Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG, Bleibtreustraße 22/23, 10707 Berlin  
Simon Volz, +49 (0) 30 23 25 743 71, [simon.volz@de.knightfrank.com](mailto:simon.volz@de.knightfrank.com)



## Executive Summary

Die nachfolgende Executive Summary ist nur im Zusammenhang mit dem vollständigen Gutachten zu sehen und ist Bestandteil desselben. Dem Gutachten liegen verschiedene Annahmen und die Allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung zugrunde; die Executive Summary und das Gutachten dürfen nicht isoliert betrachtet werden.

<b>Adresse</b>	Eisenzahnstraße 11, 12, 14, 15, 16, 10709 Berlin
<b>Lage</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Ortsteil Wilmersdorf, ca. 500m südlich des Kurfürstendamms, einer der Haupteinkaufsstraßen Berlins. Das Zentrum „City-West“ befindet sich ca. 2 km nordöstlich. Die unmittelbare Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Betreuungs- und Schuleinrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten und Grundschulen, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.
<b>Beschreibung</b>	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um drei aneinander gebaute Wohn- und Geschäftshäuser, welche ca. 1970 errichtet wurden. Gebäude 1 (Hausnummer 11-12) ist neugeschossig (inkl. EG), Gebäude 2 (Hausnummer 14-15) sechsgeschossig (inkl. EG) und Gebäude 3 (Hausnummer 16) siebengeschossig (inkl. EG). Das Bewertungsobjekt wird aktuell (teilweise) kernsaniert. Die leerstehenden Wohnungen, die Gewerbeeinheiten (u.a. Büro, Gastronomie, Fitness) sowie die Allgemeinflächen werden zum Bewertungsstichtag saniert bzw. das Penthouse errichtet. Die vermieteten Wohnungen werden mit einer neuen Wohnungstür ausgestattet, zudem werden die Elektroleitungen bis Wohnungstür erneuert. Darüber hinaus gehende Maßnahmen werden für die vermieteten Wohnungen nicht ergriffen, sie verbleiben im (überdurchschnittlich guten) Ist-Zustand.</p> <p>Auftragsgemäß wird das Objekt im Soll-Zustand, d.h. nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen, bewertet. Es wird in vorliegendem Gutachten unterstellt, dass sich das Objekt, mit Ausnahme der nicht sanierten/ vermieteten Wohnungen, zum Qualitätsstichtag in einem gehobenen bis luxuriösen baulichen Zustand mit Neubauqualität befinden wird.</p>
<b>Flächen</b>	<p>Grundstücksfläche – 7.384 m<sup>2</sup></p> <p>Mietflächen insgesamt – 13.120 m<sup>2</sup>, diese teilt sich wie folgt auf:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnen: 10.268 m<sup>2</sup> (280 Wohnungen)</li><li>• Penthouse: 421 m<sup>2</sup> (eine Einheit)</li><li>• Gewerbeflächen: 2.431 m<sup>2</sup> (10 Gewerbeeinheiten)</li><li>• Parken: 111 Stellplätze (110 TG / 1 Garage)</li></ul>
<b>Eigentumsrecht</b>	Teileigentum an Grundstücken und Gebäuden; alle Teileigentumsanteile befinden sich im Eigentum des Auftraggebers. Es wird daher auf Basis von Volleigentum bewertet.

### Mietsituation

Aufgrund der Sanierungsarbeiten ist das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag teilweise leerstehend. Auftragsgemäß wird für das Objekt unterstellt, dass die vermieteten Wohnungen (110 Einheiten) auch zum Qualitätsstichtag vermietet sind. Des Weiteren wird unterstellt, dass die gewerblichen Einheiten (mit Ausnahme des Schwimmbads) zum Qualitätsstichtag vollvermietet sind. Die zum Qualitätsstichtag sanierten, aktuell leerstehenden Wohnungen, werden im Leerzustand veräußert.

### Bewertungsparameter

- Sehr gute Mikrolage in einem Wohngebiet des Stadtteils Wilmersdorf mit guter ÖPNV-Anbindung, in fußläufiger Entfernung zum Kurfürstendamm
- Zum Qualitätsstichtag kernsaniertes Objekt (mit Ausnahme der vermieteten Wohnungen) in einem gehobenen bis luxuriösen baulichen Zustand mit Neubauqualität, Bewertung im Soll-Zustand ohne Berücksichtigung von Sanierungskosten
- Verkauf der kernsanierten Wohnungen sowie des Penthouses im Leerzustand
- Verkauf der vermieteten Wohnungen im (überdurchschnittlich guten, nicht kernsanierten) Ist-Zustand (zum Qualitätsstichtag angenommene Restlaufzeit von 4,8 Jahren; Abzug/ Zuschlag etwaiger Under-/ Overrent Positionen bis zum angenommenen MV Ende)
- Verkauf der Gewerbeeinheiten im kernsanierten Soll-Zustand, Annahme der Vollvermietung zum Qualitätsstichtag (keine Berücksichtigung von etwaigen Incentives)
- Annahme, dass zum Qualitätsstichtag keine etwaigen Mietminderungen von Bestandsmietern geltend gemacht können
- Relativ kleine Wohnungen (164 WE von ca. 24-31 m<sup>2</sup>, Ø ca. 29 m<sup>2</sup>; 115 WE von ca. 37-61 m<sup>2</sup>, Ø ca. 48 m<sup>2</sup>; 1 WE mit ca. 90 m<sup>2</sup> und ein Penthouse mit ca. 420 m<sup>2</sup>)
- Gesamtvermarktung des Objekts, dadurch geringere Vermarktungskosten
- Zinssätze
  - Bruttokapitalisierung (vermietete Wohnungen) 3,5%
  - Bruttokapitalisierung (Gewerbeeinheiten) 5,0%-6,0%
  - Discount Rate 5,0%
- Grunderwerbsnebenkosten
  - Grunderwerbsteuer 6,00%
  - Maklerkosten/ Vermarktung 0,50%
  - Notar- und Grundbuchkosten 0,50%

### Stichtag(e)

Bewertungsstichtag: 10. Mai 2017;  
 Qualitätsstichtag: Tag des Sanierungsabschlusses, voraussichtlich 31. Mai 2018

### IST-Miete (Bewertungsstichtag)

- Vermietete Wohnungen: 487.990 € p.a.
- Gewerbe: 123.036 € p.a. zum Bewertungsstichtag vermietet

---

<b>Marktmiete (Qualitätsstichtag)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vermietete Wohnungen: 730.675 € p.a. (Ist-Zustand)</li><li>• Gewerbe: 318.861 € p.a. (Soll-Zustand)</li></ul> <p>Unberücksichtigt bleiben hierbei die leerstehenden Wohnungen sowie das Penthouse.</p>
<b>Marktwert (MW)</b>	<b>61.300.000 € (Einundsechzig Millionen Dreihunderttausend Euro)</b>
<b>Marktwert (MW) unter besonderer Annahme I (Einzelverkauf)</b>	<b>67.060.000 € (Siebenundsechzig Millionen Sechzigtausend Euro)</b> <p>Auftragsgemäß wurde der Marktwert unter der besonderen Annahme, dass das Gesamtobjekt nicht an einen einzelnen Investor veräußert wird, sondern die Teileigentumseinheiten direkt an die Endinvestoren bzw. Eigennutzer einzeln verkauft werden, ermittelt.</p>
<b>Marktwert (MW) unter besonderer Annahme II (keine Grunderwerbsteuer, Notargebühren)</b>	<b>65.200.000 € (Fünfundsechzig Millionen Zweihunderttausend Euro)</b> <p>Auftragsgemäß wurde der Marktwert zusätzlich unter der besonderen Annahme, dass keine Grunderwerbsteuer sowie Notargebühren fällig werden, ermittelt (basierend auf dem Verkauf des Gesamtobjekts an einen Investor, welcher die Teileigentumseinheiten anschließend weiterveräußert).</p>

---

## Inhalt

1	Auftrag	7
	Auftrag an Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG	7
	Umfang der Wertermittlung und die Investmentanalyse	8
	Wertermittlungsbasis	9
2	Die Liegenschaft (Grundstück und bauliche Anlagen)	11
	Lage	11
	Grundstück	13
	Beschreibung der baulichen Anlagen	14
	Gebäudetechnik und -erschließung	15
	Baulicher Zustand	16
	Flächenaufstellung	17
	Mietvertragliche Situation	18
	Grundbuch	20
	Planungsrecht	21
	Straßennetz/ Zuwegung und Baulasten	22
	Berücksichtigung von Umweltrisiken	22
	Nachhaltigkeit	23
	Gesetzlich festgelegte Anforderungen	24
3	Marktsituation	25
	Wirtschaftlicher Überblick Deutschland	25
	Wohnungsmarkt Deutschland	28
	Wohnen - Vermietungsmarkt	34
	Wohnen - Investmentmarkt	39
4	Wertermittlung	46
	Methodische Überlegungen	46
	Bewertungsgrundlagen	47
	Bewertungs- und Qualitätsstichtag	47
	Marktmiete	48
	Bewertungsparameter	48

	Marktwert	49
5	Risikoanalyse zum Bewertungsobjekt	51
	Allgemeine Ausführungen	51
	SWOT Analysis	51
	Risiken in Bezug auf die Investmentmärkte	52
	Eignung für Darlehenszwecke	53
	Unterschrift	53

## Anlagen

Anlage 1 -	Fotos
Anlage 2 -	Grundrisse
Anlage 3 -	Bewertungskalkulation
Anlage 4 -	Bewertungsvertrag

## 1 Auftrag

### Auftrag an Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG

- Auftrag** 1.1 Wir beziehen uns auf Ihren der Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG erteilten Auftrag vom 13.04.2017 in Verbindung mit dem 1. Nachtrag des Vertrages vom 23.05.2017 über die Erstellung einer Marktwertermittlung und eines Marktwertgutachtens entsprechend den Bewertungsstandards der The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) für das Grundstück
- Eisenzahnstraße 11, 12, 14, 15, 16, 10709 Berlin**
- nachstehend Wertermittlungsobjekt genannt.
- Zudem verweisen wir auf unsere dem Vertrag und dem Gutachten beigefügten Allgemeinen Bewertungsgrundsätze (Anlage 4) 01.01.2014.
- Auftraggeber** 1.2 Der Auftrag zur Erstattung eines Marktwertgutachtens wurde erteilt durch die SCP Eisenzahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG ("Auftraggeber").
- Bewertungsstandard** 1.3 Diese Bewertung wurde in Übereinstimmung mit den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Professional Standards 2014 Global & UK edition ("the Red Book") erstellt.
- Zweck der Bewertung** 1.4 Der Auftraggeber bestätigt, dass das Gutachten für interne Zwecke sowie zum Zwecke der Bilanzierung erstellt wird. Sofern weitere Daten aus dem Gutachten, Teile des Gutachtens oder das Gutachten in Gesamten veröffentlicht werden sollen, ist dies gesondert zu vereinbaren. Es besteht zwischen den Parteien Einvernehmen, dass die Verwendung des Gutachtens im Ganzen sowie einzelne Teile davon für die Zwecke der Emission einer Unternehmensanleihe der SCP Eisenzahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG im Volumen von maximal EUR 10 Mio. im Wege eines Private Placements und eines öffentlichen Angebotes verwendet werden darf. Hiervon ist insbesondere die Aufnahme des Gutachtens als Bestandteil des Private Placement Memorandums und des Wertpapierprospektes erfasst.
- Interessenskonflikt** 1.5 Hiermit bestätigt die Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG, dass – mit Ausnahme dieser Erstattung eines Marktwertgutachtens – keine anderweitigen Geschäftsbeziehungen oder Auftragssituationen mit dem Auftraggeber oder sonstigen Honorareinnahmen aus der Liegenschaft, dem Kunden oder mit natürlichen oder juristischen Personen, die mit dem Auftraggeber, der Liegenschaft oder dem Kunden verbunden sind, bestehen und dass ein Interessenskonflikt nicht vorliegt.
- 1.6 Damit agiert die Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG als unabhängiger, externer Sachverständiger.
- Haftung gegenüber Dritten** 1.7 Das Gutachten ist ausschließlich für die Verwendung durch den Auftraggeber und den Kunden gefertigt. Eine Haftung gegenüber Dritten für das Gutachten oder Auszügen aus dem Gutachten wird unsererseits ausgeschlossen.

- Offenlegung & Publikation** 1.8 Weder das gesamte Gutachten noch Teile davon dürfen veröffentlicht oder in öffentlichen Dokumenten verwendet werden; zu Veröffentlichungen zählen auch die Publikation in Verkaufsbroschüren und –prospekten, somit ist eine Veröffentlichung ohne unsere vorherige, ausdrückliche Zustimmung nicht möglich. Sofern das Ergebnis der Bewertung dieses Gutachtens Dritten Personen, die nicht mit den hier genannten Personen identisch sind, zugänglich gemacht wird, muss ebenfalls auf alle Bewertungsparameter der Wertermittlung Bezug genommen werden.
- Haftungsbeschränkung** 1.9 Die Haftung der Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG ist im Rahmen dieses Auftrags auf eine Versicherungssumme von 1.000.000 € begrenzt.
- Kompetenz des Sachverständigen** 1.10 Der Sachverständige für die Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG, der die Erstellung dieses Bewertungsberichtes verantwortet, ist Simon Volz, MRICS.  
Teilbereiche dieses Gutachtens wurden durch weitere Mitarbeiter des Unternehmens erbracht, die aus unseren Geschäftsunterlagen mit Bezug auf die Anforderungen und Auflagen des Red Book hervorgehen. Wir bestätigen, dass die verantwortlichen Sachverständigen die Anforderungen der RICS Valuation – Professional Standards erfüllen und über ausreichendes Wissen, die fachlichen Fähigkeiten und Kenntnisse verfügen, um die Wertermittlung kompetent durchzuführen.
- Interne Prüfung Marktwert** 1.11 Alle Gutachten der Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG durchlaufen einen internen Prüfungsprozess hinsichtlich der gewählten Wertermittlungsmethoden, der Annahmen der Bewertungsparameter, der Plausibilität der Gesamtdarstellung, der wesentlichen Sachverhalte und der Marktwerte allgemein.

## Umfang der Wertermittlung und die Investmentanalyse

- Besichtigung** 1.12 Die Beauftragung umfasste eine Außen- und Innenbegehung des Bewertungsgegenstandes. Die Begehung der Liegenschaft mit Gebäuden fand am 10.05.2017 durch Simon Volz, MRICS (Knight Frank) in Begleitung durch Herrn Punt und Herrn Simon als Vertreter der Eigentümerin statt.  
Zur Ortsbegehung wurden in den Gebäuden jeweils exemplarische Teilbereiche in Augenschein genommen. Wir gehen davon aus, dass sich die übrigen Gebäudeteilflächen in einem den besichtigten Räumlichkeiten entsprechenden Zustand befinden.
- Anfragen (Behörden)** 1.13 Der Umfang der behördlichen oder sonstigen Anfragen ist in unseren Allgemeinen Grundsätzen und Geschäftsbedingungen für Bewertungsaufträge festgehalten. Diesbezüglich wurden Recherchen mündlich und Web-basiert durchgeführt und im weiteren Gutachtentext an den erforderlichen Stellen kenntlich gemacht. Die so recherchierten Angaben wurden unsererseits als akkurat und vollständig in die Bewertung einbezogen.
- 1.14 Wie vorab besprochen, wurde der Umfang der Recherchen/ Ermittlungen auf das für die Wertermittlung relevante Maß reduziert, da die Bewertung nicht alle planungs- und genehmigungsrechtlichen Sachverhalte oder Denkmalschutzbelange berücksichtigen kann.

- 1.15 Ein Aufmaß der Mietflächen war nicht Gegenstand des Auftrages, daher beschränkt sich die Prüfung der Flächenparameter auf eine Plausibilitätsprüfung. Im Wesentlichen wurden die vorhandenen Angaben aus den zur Verfügung gestellten Dokumenten übernommen. Sollten sich Angaben hieraus als unrichtig erweisen, behalten wir uns das Recht vor, das Gutachten und die Wertermittlung entsprechend anzupassen.
- Zur Verfügung gestellte Informationen**
- 1.16 Für das Gutachten wurden wir durch Herrn Pretzell (32nd Floor GmbH), Vertreter der Eigentümerin, mit nachfolgenden Unterlagen ausgestattet. Alle Berechnungen und Analysen basieren darauf, dass die aufbereiteten und zur Verfügung gestellten Informationen korrekt, zutreffend und vollständig sind.
- 1.17 Im Einzelnen wurden folgende, für die Bewertung relevante Unterlagen zur Verfügung gestellt und in diesem Gutachten verwendet:
- Mieterliste, Stand 10. April 2017
  - Kopie des Grundbuches, Stand 04. April 2017
  - Liegenschaftskarte, Stand 24. Mai 2016
  - Teilungserklärung, Stand 29. März 2017
  - Grundrisse, Stand 08. Juli 2014
  - Flächenaufstellung (nur Wohnungen), Stand 30. November 2016
  - Legal Due Diligence, Stand 19. Dezember 2014
  - Baulastenauskunft, Stand 15. Juli 2016
  - Bau und Betriebsbeschreibung, Stand 29. November 2016
  - Kaufvertrag vom 07. April 2015
  - CapEx Execution, Stand 12. April 2017
  - Zwei Gewerbemietverträge, verschiedene Daten
  - Sonstige Informationen, erteilt während der Besichtigung
- 1.18 Für den Fall, dass Unterlagen und Dokumente nicht zur Verfügung gestellt wurden, wurden eigene Annahmen getroffen, um die Bewertung realistisch auf Basis der Marktgegebenheiten zu ermitteln; alle diesbezüglichen Annahmen und Lücken in der Dokumentation der erforderlichen Daten wurden im nachfolgenden Bericht kenntlich gemacht.

## Wertermittlungsbasis

### **Vorwort, Grundsatzannahmen und besondere Annahmen**

- 1.19 Das Bewertungsobjekt wird gegenwärtig, mit Ausnahme der vermieteten Wohnungen, kernsaniert. Nach Abschluss der Sanierung sollen die einzelnen Einheiten an Einzelkäufer, Selbstnutzer als auch (Klein-) Investoren, veräußert werden. Auftragsgemäß wurde der Marktwert des Objekts im Soll-Zustand, d.h. nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und ohne Abzug von Sanierungskosten bei Veräußerung an des Gesamtobjekts einen Einzelinvestor, welcher die jeweiligen Teileigentumseinheiten weiterveräußert, ermittelt.



Ferner wurde das Objekt auch unter der besonderen Annahme, dass die jeweiligen Teileigentumseinheiten lediglich direkt an Endinvestoren bzw. Eigennutzer veräußert werden, ermittelt.

Auftragsgemäß wird das Objekt zudem unter der besonderen Annahme, dass keine Grunderwerbssteuer sowie Notargebühren fällig werden, bewertet (basierend auf dem Verkauf des Gesamtobjekts an einen Investor, welcher die Teileigentumseinheiten weiterveräußert).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die ausgewiesenen Marktwerte unter besonderen Annahmen nicht jenen Marktwert darstellt, der sich ergeben würde, wenn die besonderen Annahmen nicht getroffen worden wären.

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Methodik</b>           | 1.20 Vor dem Hintergrund des Bewertungsauftrages wurde der Marktwert mittels des DCF-Verfahrens ermittelt. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf Kapitel 4 „Wertermittlung“ dieses Gutachtens.  |
| <b>Marktwert</b>          | 1.21 Der Marktwert wurde unter Annahme des Eigentums am Grundstück und allen aufgehenden Gebäuden ohne wesentliche Beeinträchtigungen durch Rechte Dritter (Nutzungsrechte, wertbeeinflussende Wege-/Leitungsrechte, Erbbaurecht, etc.) ermittelt.<br><br>Der Marktwert leitet sich im Wesentlichen aus den Bestandsflächen zum Bewertungsstichtag bzw. dem Soll-Zustand zum Qualitätsstichtag und deren Mieterträgen (Gebäude und Grundstücksteilflächen) bzw. den erzielbaren Kaufpreisen in €/m <sup>2</sup> ab. |
| <b>Marktmiete</b>         | 1.22 Die Grundlagen zur Ermittlung der Marktmiete und die getroffenen Annahmen der Vermietung werden in den nachfolgenden Ausführungen detailliert dargelegt.   |
| <b>Bewertungsstichtag</b> | 1.23 Als Bewertungsstichtag wird der 10.05.2017 festgelegt.   |
| <b>Qualitätsstichtag</b>  | 1.24 Als Qualitätsstichtag wird der geplante Tag des Abschlusses der Sanierungsarbeiten festgelegt, voraussichtlich der 31.05.2018.   |

## 2 Die Liegenschaft (Grundstück und bauliche Anlagen)

### Lage

#### Makrolage

2.1 Berlin ist die Hauptstadt und mit ca. 3,5 Millionen Einwohnern zugleich die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands. Sie ist zudem eines der 16 Bundesländer und unterteilt sich in zwölf Bezirke. Berlin bildet nicht nur das politische Zentrum, sondern gehört auch zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen des Landes. Dementsprechend haben zahlreiche Unternehmen ihren Hauptsitz in Berlin. Die größten Arbeitgeber in Berlin sind die Deutsche Bahn AG und das Charité Universitätsklinikum. Weiterhin sind in Berlin mehrere renommierte Universitäten und Forschungseinrichtungen, wie z.B. die Humboldt-Universität und die Technische Universität Berlin, vorhanden. Durch die sehr gute Infrastruktur, die gute wirtschaftliche Lage, aber auch durch die kulturellen Einrichtungen und das überdurchschnittliche Bildungsangebot bietet Berlin eine hohe Lebensqualität.

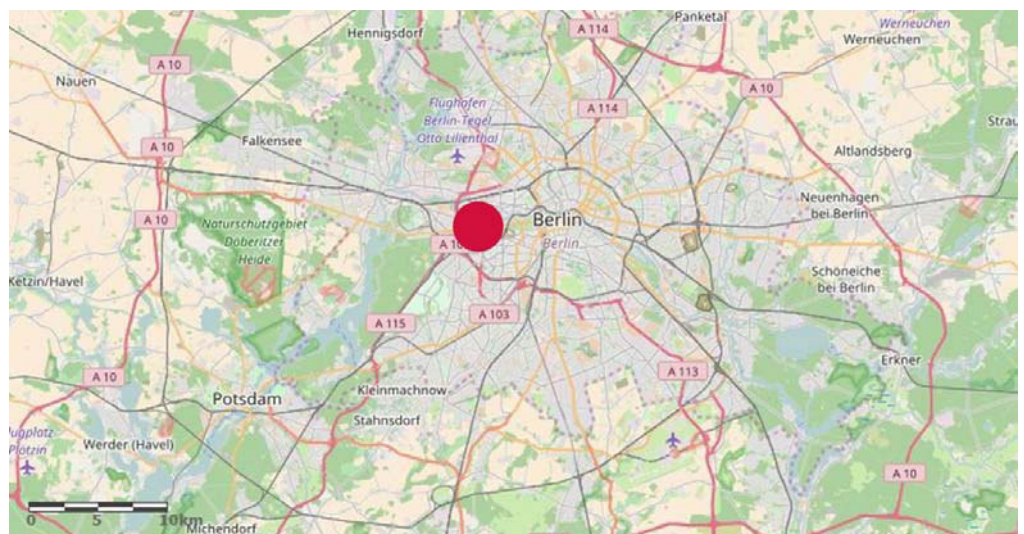
Aufgrund der geographischen Lage ist Berlin ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und verfügt durch die A2, A9, A11, A12, A13 und A24 über eine hervorragende Anbindung an das überregionale Autobahnnetz. Ebenso bestehen durch den Berliner Hauptbahnhof zahlreiche ICE-Zugverbindungen. Weiterhin verfügt die Stadt über zwei internationale Flughäfen (Berlin-Tegel sowie Schönefeld).

Nachfolgend die wichtigsten Kennziffern der Stadt Berlin:

Einwohner	3,5 Mio.
Bevölkerungsprognose	+7,5 % bis 2030
Arbeitslosenquote	9,2 % (04/2017)
Prognos Ranking (2016)	Leichte Chancen
Kaufkraft	93,0 (2016)

Der nachfolgende Übersichtsplan zeigt die Makrolage des Bewertungsobjekts.

2.2



2.3 Übersichtsplan (Makrolage)

## Mikrolage

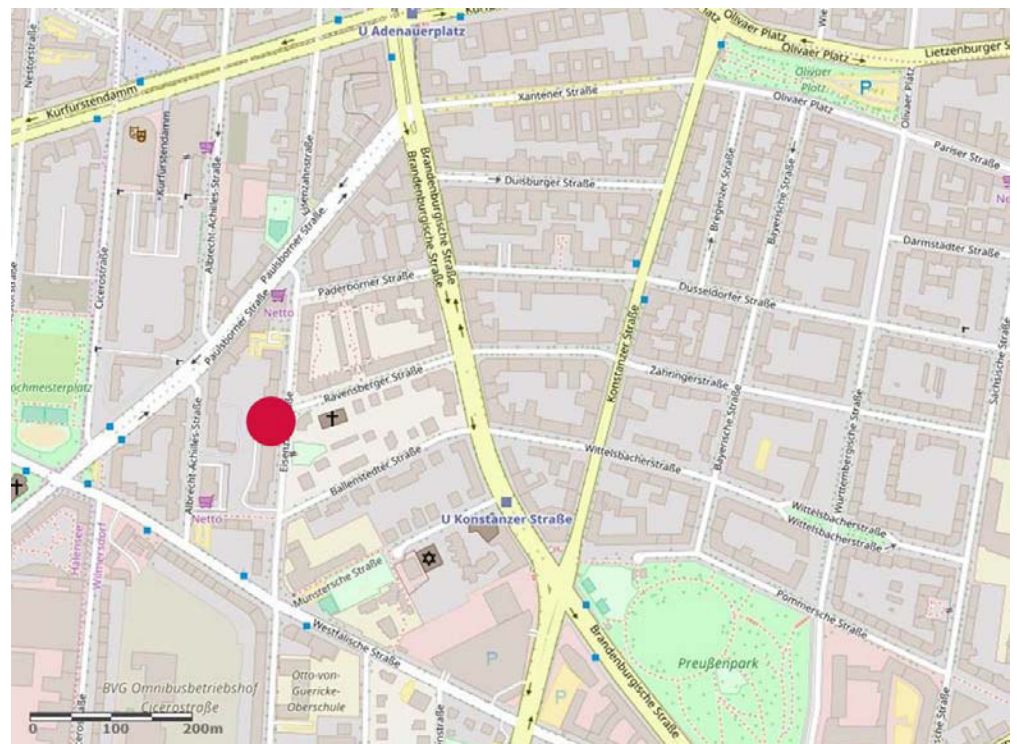
2.4 Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Stadtteil Wilmersdorf, ca. 2km südwestlich des Stadtzentrums „City West“, in fußläufiger Entfernung zum Kurfürstendamm. Das Objekt ist durch die Eisenbahnstraße erschlossen.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Durch die naheliegende Hauptverkehrsachsen Paulsborner und Brandenburgische Straße besteht ein guter Anschluss an das öffentliche Straßennetz. Durch die fußläufig gelegenen U-Bahn-Stationen „Konstanzer Straße“ und „Adenauer Platz“ sowie diverse Bushaltestellen in der nahen Umgebung, besteht ein sehr guter Anschluss an das ÖPNV-Netz.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie die wichtigsten Betreuungs- und Schulinrichtungen befinden sich im Umkreis von 1 km und sind daher fußläufig zu erreichen. Der Flughafen Tegel liegt ca. 6,5 km nördlich des Bewertungsobjekts und kann mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 25 Minuten Fahrtzeit erreicht werden. Der nächste Anschluss an die Stadtautobahn A100 liegt ca. 1,2 km südlich des Objekts.

2.5 Die nachfolgende Karte zeigt die Lage des Bewertungsobjektes in seiner näheren Umgebung.

2.6



2.7 Übersichtsplan (Mikrolage)

## Grundstück

### Grundstücks- beschreibung

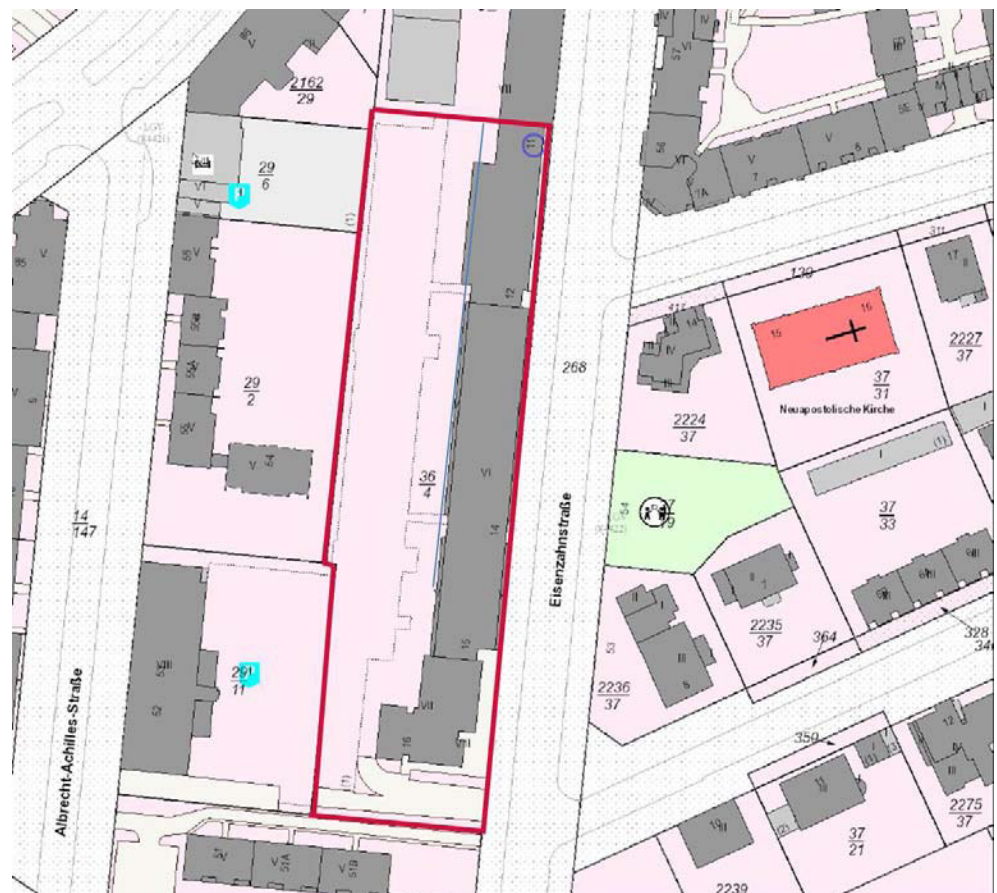
- 2.8 Aus unserer Besichtigung vor Ort und den Planunterlagen (Lagepläne) ergibt sich, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein nahezu ebenerdiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 7.384 m<sup>2</sup> handelt.
- 2.9 Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und verfügt über einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das Grundstück ist mit drei aneinandergereihten Wohn- und Geschäftsgebäuden überbaut. Nicht überbaute Flächen im rückwärtigen Gebäudebereich werden als Grünflächen genutzt.
- 2.10 Das Bewertungsobjekt wird östlich durch die Eisenbahnstraße erschlossen. Es ist vollständig erschlossen; nach uns vorliegenden Informationen liegen sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien am Grundstück an.

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Tiefgarage sowie der im öffentlichen Straßenraum verfügbaren Parkplätzen kann die Parksituation als gut beschrieben werden.

### Lageplan

- 2.11 Das Bewertungsobjekt ist in der nachfolgenden Lagekarte mit seinen Grundstücksgrenzen detailliert dargestellt.

2.12



2.13 Lageplan

## Baugrund

2.14 Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Da eine Baugrunduntersuchung nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist und der Sachverständige nicht qualifiziert ist, eine derartige Untersuchung durchzuführen, wurde lediglich die Annahme getroffen, dass keine wesentlichen, die Nutzung einschränkenden Beeinträchtigungen vorhanden sind. Anlässlich der Begutachtung ergaben sich keine Anhaltspunkte die eine detaillierte Untersuchung notwendig machen würden (reine Plausibilitätsprüfung).

Auf Grund der vorhandenen Bebauung des Umfeldes wird eine ortsübliche Baugrundqualität und Bebaubarkeit angenommen. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

## Beschreibung der baulichen Anlagen

2.15 In Übereinstimmung mit der üblichen Praxis wurden die einzelnen Gebäude durch uns nicht vermessen. Uns wurden durch den Auftraggeber grobe Informationen zu den Gebäuden einschließlich ihrer Flächen/ Nutzflächen zur Verfügung gestellt. Für die vorgelegten Dokumente sowie für die erteilten Auskünfte wurde zum Bewertungsstichtag volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Das Vorliegen der Baugenehmigung und die Übereinstimmung baulicher Anlagen mit der Baugenehmigung wurden nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und technische Legalität der zu bewertenden baulichen Anlagen vorausgesetzt. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt auf Basis der zum Entstehungszeitpunkt geltenden städtebaulichen Planungsgrundlagen (z.B. Bebauungs-, Flächennutzungs- oder Entwicklungsplan) errichtet wurde und für die aktuelle Sanierung alle notwendigen Genehmigungen vorliegen.

Die nachfolgende Baubeschreibung dient lediglich der Marktwertermittlung und stellt kein hochbautechnisches oder Bauschadensgutachten dar. Sämtliche Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es wurden auch keine zerstörenden Prüfungen von Bauwerksteilen oder Baustoffen zur genauen Beschaffenheitsfeststellung von Einzelheiten vorgenommen, insofern werden auch keine Aussagen zu verdeckten Instandhaltungsrückständen bzw. Schäden getroffen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen nur auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder aber auf Annahmen, welche dann als solche eindeutig gekennzeichnet sind.

2.16 Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Gebäudekomplex, welcher aus drei Gebäudeteilen besteht und um 1970 ursprünglich als Pflegeheim errichtet wurde. Der Gebäudekomplex ist in Stahlbetonskelettbauweise errichtet und besteht aus insgesamt 280 Wohneinheiten, einem Penthouse sowie 10 gewerblichen Einheiten (Gastronomie und Büroflächen). Die Fassade ist als Lochfassade erstellt und besteht im Wesentlichen aus einer vorgesetzten Klinkerfassade. Die vorgesetzten Balkone haben eine Brüstung aus Waschbeton.

2.17 Gebäude 1 (Hausnummern 11 und 12) ist neugeschossig (inkl. EG) und umfasst insgesamt 64 Wohneinheiten (inkl. Penthouse) in den Obergeschossen sowie 2 Ge-

werbeeinheiten im Erdgeschoss. 23 Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Die weiteren 41 Wohneinheiten werden aktuell kernsaniert. Im Rahmen der Renovierungs- und Umbauarbeiten wird im 8. Obergeschoss eine ehemalige Bürofläche in eine luxuriöse und hochwertig ausgestattete Penthouse-Wohnung umgewandelt.

Gebäude 2 (Hausnummern 14 und 15) ist sechsgeschossig (inkl. EG) und umfasst insgesamt 168 Wohneinheiten, welche aktuell kernsaniert werden. Weiterhin sind drei Gewerbeeinheiten und eine Gastronomieeinheit im Erdgeschoss sowie zwei weitere Gewerbeeinheiten im Untergeschoss vorhanden (außer Betrieb genommenes Schwimmbad, Büroeinheit welche als Waschsalon genutzt werden soll).

Gebäude 3 (Hausnummer 16) ist siebengeschossig (inkl. EG) und umfasst insgesamt 49 Wohneinheiten sowie zwei Gastronomieeinheiten im Erdgeschoss, wovon eine über eine Kegelbahn im Unterschoss verfügt.

Die einzelnen Gebäude verfügen über separate Eingänge und Treppenhäuser mit Aufzügen. Zudem verfügt das Bewertungsobjekt über eine Garage sowie eine Tiefgarage mit insgesamt 110 TG-Stellplätzen.



Außenansicht  
(Ist-Zustand)



Innenansicht - leerstehende Wohnungen  
(Ist-Zustand)



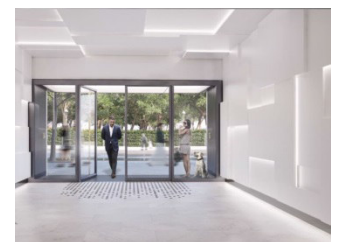
Innenansicht - Eingang  
(Ist-Zustand)



Außenansicht  
(Visualisierung Soll-Zustand)



Innenansicht - Musterwohnung,  
(Soll-Zustand für alle kernsanierten Whg.)



Innenansicht - Eingang  
(Visualisierung Soll-Zustand)

## Gebäudetechnik und -erschließung

2.18 In Übereinstimmung mit den Allgemeinen Bewertungsannahmen und -standards wurde die technische Gebäudeausrüstung keiner Gebrauchsprüfung unterzogen. Für die Bewertung wurde die einwandfreie Funktion der Anlagen (Wärme, Be- und Entlüftung, Wasserver- und -entsorgung, Stromversorgung, Anschluss an übliche Kommunikationsmedien etc.) unterstellt.

## Baulicher Zustand

- Umfang der Be-  
gehung** 2.19 Eine bautechnische Untersuchung der Gebäude und besichtigten Flächen wurde nicht durchgeführt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Während der Ortsbegehung wurden stichprobenartig leerstehende Flächen besichtigt. Die Angaben beziehen sich dementsprechend auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Auf Grund der fehlenden bautechnischen und technischen Untersuchung sind wir nicht in der Lage eine Mängelfreiheit hinsichtlich der bautechnischen oder ausrüstungstechnischen Hinsicht zu bestätigen.
- 2.20 Unter Bezug auf die vorherigen Ausführungen geht dieses Gutachtens zum Qualitätsstichtag von einer einwandfreien technischen Funktionsfähigkeit der auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäude in Bezug auf die hiermit verbundene Nutzung aus. Es wurden demnach keine wesentlichen Baumängel oder technischen Mängel der Gebäude, die eine weiterführende Nutzung einschränken würden, unterstellt.

Zum Bewertungsstichtag wird das Objekt, mit Ausnahme der vermieteten Wohnungen, kernsanziert. Gemäß vorliegenden Informationen befanden sich die vermieteten Wohnungen in einem einwandfreien und, mit Bezug auf das Baujahr sowie aufgrund in der Vergangenheit durchgeführter Sanierungsmaßnahmen, überdurchschnittlich guten Zustand.

Gemäß zur Verfügung gestellter Informationen (u.a. Visualisierung, Musterwohnung) werden die Einheiten und Bereiche, welche gegenwärtig kernsanziert/ errichtet werden (leerstehende Wohnungen, Penthouse, Gewerbeeinheiten und Allgemeinflächen) zum Zeitpunkt der Fertigstellung (Qualitätsstichtag) einen gehobenen bis luxuriösen baulichen Zustand in Neubauqualität aufweisen. Laut Auskunft des Eigentümers umfasst die Kernsanierung u.a. neue Bäder mit begehbaren Duschen, neue Elektroleitungen, neue Böden sowie neue Wände (verputzt), teilweise werden auch kleinere Grundrissänderungen vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurde uns die folgende Kostenaufstellung für die durchzuführenden Maßnahmen bereitgestellt.

Maßnahme	Kosten in €
Errichtung, Kernsanierung leerstehende Apartments	4.511.000
Errichtung Penthouse	1.423.000
Errichtung Gewerbeflächen/ sonstiges	6.660.000
Erneuerung Brandschutz	840.086
Nebenkosten Errichtung	1.343.394
Kostenreserve	1.277.394
<b>TOTAL</b>	<b>16.054.874</b>

Quelle: CapEx Execution, Stand 12 April 2017

Der o.g. Kostenansatz ist durch uns nicht geprüft worden. Es wird unterstellt, dass die aufgeführten Kosten angemessen kalkuliert sind, um den mitgeteilten Soll-Zustand (z.B. Musterwohnung, Visualisierungen Gewerbe, Eingang) herzustellen.

2.21 Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsarbeiten. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung im Soll-Zustand, daher werden in vorliegendem Gutachten keine Kosten für die Sanierung berücksichtigt.

Ferner wird zum Qualitätsstichtag demnach unterstellt, dass das Objekt keine baulichen/ technischen Erfordernisse oder Mängel aufweisen wird, die sofortige Baumaßnahmen erforderlich machen würden, ungeachtet der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen.

## Flächenaufstellung

### Mietflächen

2.22 Die Mietflächen der Gebäude werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt, wobei die Mietflächen lediglich auf Plausibilität geprüft wurden. Vor Ort wurden keine Maße geprüft und ein Flächenaufmaß durch den Sachverständigen war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Sollten Flächendarstellungen unrichtig sein oder die gewählte Definition der Flächenberechnung sich als nicht marktkonform herausstellen, behält sich der Ersteller des Gutachtens eine Anpassung der Werte an die geänderten Flächenfeststellungen vor.

Die nachfolgend aufgeführte Wohnmietfläche wurde im Wesentlichen in Form der Mieterliste zur Verfügung gestellt und als Nettomietflächen definiert, ohne Berücksichtigung tragender Gebäudeteile und Erschließungsschächte.

Die Gewerbeflächen sind gemäß der beiden bereitgestellten Mietverträgen als Bruttogrundfläche definiert. Die Nettomietfläche der Gewerbefläche wurde daher auf Basis üblicher Faktoren überschlägig ermittelt.

2.23 Tabelle 1: Zusammenstellung der Flächen anhand der Mieterliste

2.24

Geschoss	Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )*	Gewerbefläche (in m <sup>2</sup> )**	Total
Untergeschoss	-	615,93	615,93
Erdgeschoss	89,50	2.244,03	2.333,53
1. Obergeschoss	1.844,81	-	1.844,81
2. Obergeschoss	1.833,70	-	1.833,70
3. Obergeschoss	1.830,44	-	1.830,44
4. Obergeschoss	1.834,64	-	1.834,64
5. Obergeschoss	1.668,62	-	1.668,62
6. Obergeschoss	739,04	-	739,04
7. Obergeschoss	426,78	-	426,78
8. Obergeschoss	421,08	-	421,08
Insgesamt	10.688,61*	2.859,96**	13.548,57

Quelle: Mieterliste, Stand 10.04.2017

\*inklusive anteilig angerechneter Balkonfläche

\*\* Bruttogrundfläche (Nettomietfläche wurde überschlägig eingeschätzt, siehe Absatz 2.25)



2.25 Für die Wohnungen wurde uns zudem eine Flächenaufstellung, erstellt durch Bauplanung + CAD-Dienstleistung, Dipl.-Ing. Hantzsch, datiert vom 30.11.2016 zu Verfügung gestellt. Die Gesamtmietfläche der Wohnungen wird mit 10.631,64 m<sup>2</sup> angegeben. Im Vergleich zur bereitgestellten Mieterliste ergibt sich demnach eine Flächendifferenz von rd. 57 m<sup>2</sup> bzw. 0,5%. Aufgrund der Aktualität, werden in vorliegendem Gutachten die Flächenangaben aus der Mieterliste mit Stand vom 10.04.2017 zugrunde gelegt. Es wird unterstellt, dass die marginale Flächenabweichung auf Änderungen in der Planungsphase zurück zu führen ist.

Wie zuvor erwähnt, handelt es sich bei den für die Gewerbeeinheiten angegebenen Flächen um BGF. Unter Heranziehung eines üblichen Umrechnungsfaktors wurde die Nettomietfläche überschlägig eingeschätzt auf rd. 2.431 m<sup>2</sup>, diese wird als Basis für das vorliegende Gutachten zu Grunde gelegt.

Die im vorliegenden Gutachten berücksichtigte Gesamtmietfläche des Objekts beträgt demnach **rd. 13.120 m<sup>2</sup>** (=rd. 10.689 m<sup>2</sup> Wohnfläche + rd. 2.431 m<sup>2</sup> Gewerbe).

Gemessen an der Wohnungsgröße lassen sich die Wohnungen in folgende Cluster einteilen:

- bis 35 m<sup>2</sup> (164 Wohnungen von ca. 24 m<sup>2</sup> bis ca. 31 m<sup>2</sup>, Ø ca. 29 m<sup>2</sup>)
- 35 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> (115 Wohnungen von ca. 37 m<sup>2</sup> bis ca. 61 m<sup>2</sup>, Ø ca. 48 m<sup>2</sup>)
- Ein Penthouse mit ca. 420 m<sup>2</sup> (8.OG) sowie eine Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> (EG)

## Mietvertragliche Situation

**Mieterübersicht** 2.26 Uns wurde zum Objekt eine Mieterliste, mit Datum vom 10.04.2017, zur Verfügung gestellt. Für die vorgelegten Dokumente sowie für die erteilten Auskünfte wurde zum Bewertungsstichtag volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen. Die Mieteraufstellung stellt, mit Ausnahme der gewerblichen Mietflächen (siehe obige Kommentierung unter 2.25), die Basis unserer Marktermittlung dar und wurde von uns als richtig eingestuft. Zudem wurden uns für die Bewertung zwei bereits abgeschlossene Gewerbemietverträge zur Verfügung gestellt.

## Mietsituation

2.27 Die folgende Tabelle gibt einen groben Überblick über die allgemeine Mietsituation zum Bewertungsstichtag.

Tabelle 2: Übersicht zur Mietsituation

Mieter	Nutzung	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Stellplätze	Ist-Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> /St.)	Miete (€ p.a.)
Diverse Privatpersonen	Wohnung	4.004,92	-	10,15	487.990
Ewit GmbH/ Lash GmbH/ Pagliara	Gewerbe	916,63*	-	11,19	123.036
Diverse Privatpersonen	TG-Stellplatz	-	11	42,05	5.551
<i>Zwischensumme (vermietet)</i>		<i>4.921,55</i>	<i>11</i>		<i>616.577</i>
Leerstand	Wohnung	6.262,61	-	0	-
Leerstand	Penthouse	421,08	-	0	-
Leerstand	Gewerbe	1.943,33*			-
Leerstand	TG-Stellplatz	-	99	0	-
Leerstand	Garage	-	1	0	-
<i>Zwischensumme (Leerstand)</i>		<i>8.627,02</i>	<i>100</i>		
<b>Summe</b>		<b>13.548,57</b>	<b>111</b>		

Quelle: Mieterliste, Stand 10.04.2017

\*Bruttogrundfläche

Für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurde auftragsgemäß die Annahme getroffen, dass sich die Mietsituation hinsichtlich der vermieteten Wohnungen bis zum Qualitätsstichtag nicht wesentlich ändert. Aufgrund der unbefristeten Laufzeit der Mietverträge bei den vermieteten Wohnungen wurde die Restlaufzeit in vorliegendem Bewertungsfall anhand der Höhe des Over-/ Underrent der jeweiligen Wohneinheit geschätzt. D.h. je größer der Underrent eines Mieters ist, desto höher wurde die Wahrscheinlichkeit eingeschätzt, dass der Mieter im Objekt länger verbleibt. Insgesamt wird für die vermieteten Wohnungen somit eine WAULT von 4,8 Jahren zum Qualitätsstichtag eingeschätzt.

Zudem wird unterstellt, dass zum Qualitätsstichtag alle etwaigen Mietminderungen von Bestandsmieter auf Grund der mit der Sanierung einhergehenden Einschränkungen abgegolten sind. Gleichmaßen wurde im vorliegenden Gutachten die Annahme getroffen, dass die leerstehenden Gewerbeeinheiten (mit Ausnahme des nicht in Betrieb stehenden Schwimmbads) zum Qualitätsstichtag vollvermietet sind und keine etwaigen Incentives (z.B. mietfreien Zeiten) wirksam sind.

2.28 Für weitere Informationen verweisen wir auf die Mieterliste im Anhang.

## Leerstand

2.29 Auftragsgemäß wird zum Qualitätsstichtag, mit Ausnahme der sanierten Wohnun-

gen, des Penthouses sowie der Stellplätze, eine Vollvermietung angenommen.

## Grundbuch

**Grundbucheinträge** 2.30 Wie in unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Bewertungen festgehalten, übernehmen wir keinerlei Anfragen oder Untersuchungen (einschließlich Web-basierter Suchanfragen) zu Grundbuchauskünften oder zur Einholung sonstiger kostenpflichtiger Informationen bei öffentlichen Ämtern.

**Grundbuchinformationen** 2.31 Der Eigentümer stellte uns eine Kopie des Grundbuchauszugs für das Bewertungsgrundstück Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Grundbuchblatt 17521, mit Datum vom 04.04.2017 zur Verfügung; eine eigene aktuelle Grundbucheinsicht wurde nicht durchgeführt.

**Bestandsverzeichnis** 2.32 Das Bestandsverzeichnis gliedert sich wie folgt:

Lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftseinheit und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
1	36/4	Gebäude- und Freifläche, Eisenbahnstraße 11-12, 14-16	7.384
zu 1	Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht) an dem Grundstück Blatt 24964 bis 25044		
<b>Gesamt</b>			<b>7.384</b>

**Abteilung I, Eigentumssituation** 2.33 Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug handelt es sich im Volleigentum an dem Grundstück und den Gebäuden. Der eingetragene Eigentümer ist die „SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, Berlin“.

**Abteilung II** 2.34 Gemäß vorliegender Informationen beinhaltet die Abteilung II folgende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Befahren des Zufahrtsweges) zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Blätter 24964 bis 25044.
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Betrieb einer Netzstation) zu Gunsten der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungs-, Wärmeversorgungsanlage- und Fernmeldekabelrecht) zu Gunsten der Vattenfall Europe Wärme AG.

2.35 Wir gehen in vorliegendem Gutachten davon aus, dass die zuvor aufgeführten Eintragungen keinen Einfluss auf die aktuelle Bebauung und Nutzung des Bewertungsobjekts haben, es wird Wertneutralität unterstellt.

In diesem Kontext weisen wir jedoch darauf hin, dass uns die zugehörigen Eintragungsbewilligungen nicht vorgelegt wurden und somit keine abschließende Stellungnahme gegeben werden kann.

**Teilungserklärung** 2.36 Der Eigentümer stellte uns zusätzlich zum oben aufgeführten Grundbuch eine Teilungserklärung mit Datum vom 29.03.2017 zur Verfügung. Gemäß dieser Teilungserklärung wurde das Bewertungsobjekt in folgende Teileigentumseinheiten geteilt:

- 281 Wohnungseinheiten (inkl. Penthouse) und 10 Gewerbeeinheiten
- 110 Tiefgaragenstellplätze sowie eine Garage

Der zur Teilungserklärung gehörende Aufteilungsplan wurde uns nicht bereitgestellt. Gemäß Auskunft des Eigentümers sind die entsprechenden Teileigentumsgrundbücher noch nicht geschaffen. Das vorliegende Gutachten wurde unter der Annahme erstellt, dass die für die geplante Veräußerung der Teileigentumseinheiten notwendigen Teileigentumsgrundbücher bis zum Qualitätsstichtag geschaffen wurden.

2.37 Hiermit bestätigen wir, dass die Identität des Bewertungsgrundstücks mit der Darstellung des Grundstücks anhand des Grundbuches übereinstimmt. Die grundbuchrechtliche Situation (Bestandsverzeichnis, Eigentumssituation Abt. I sowie Rechte und Pflichten Abt. II) spiegelt sich in der Bewertung wider, mögliche Belastungen der Abt. II (s.o.) wurden als üblich betrachtet bzw. stellen auf Grund der heutigen Nutzung keine wertmindernden Tatsachen dar und wurden somit in der Wertfindung unberücksichtigt gelassen.

2.38 Wir weisen darauf hin, dass wir keine Rechtsberatung erbringen können und dies alleinige Angelegenheit der rechtlichen Berater des Eigentümers/ Gutachtenempfängers ist und empfehlen in jeder Hinsicht unsere eigentumsrechtlich relevanten Annahmen durch einen Rechtsanwalt bestätigen zu lassen.

Die Angaben der Nutzungen, die im Grundbuchsauszug ersichtlich gemacht werden, im vorliegenden Fall u.a. der Hinweis auf 'Gebäude- und Freifläche' stehen üblicherweise in keinem Zusammenhang mit der tatsächlichen oder möglichen Nutzung eines Grundstückes nach den Festlegungen der Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder des Baurechtes nach § 34 BauGB.

2.39 Sollten sich im Nachhinein rechtliche Sachverhalte hinsichtlich der Grundbuchsituation als Wert beeinflussend ergeben, behalten wir uns das Recht vor, eine Anpassung unserer Marktermittlung durchzuführen.

## Planungsrecht

### Planungs- informationen

2.40 Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation wurden durch uns informelle Anfragen bei dem entsprechenden Bauplanungsamt (telefonische Anfragen, Online-Einsicht auf den entsprechenden Websites) vorgenommen.

2.41 Diese Anfragen stellen keine offiziellen Recherchen dar und sind nur als Hintergrundinformation zur groben Orientierung der baurechtlichen Situation zu verstehen. Konkrete Aussagen zum Baurecht können nur durch eine formelle schriftliche Anfrage an die Planungsbehörde durch den Eigentümer oder dessen Vertreter oder Architekten erfolgen. Baurechtliche Anfragen sind nicht Gegenstand unseres Berichts.

2.42 Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „IX-112“ des Bezirks Wilmersdorf. Der Bebauungsplan ist am 04.05.1972 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan definiert das Gebiet des Bewertungsobjekts als allgemeines Wohngebiet (WA). Des Weiteren enthält der Bebauungsplan unter anderem folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl (GRZ): k. A.
- Anzahl der Vollgeschosse: I - VIII
- Geschossflächenzahl (GFZ): 2,0
- Definierte Baugrenzen

- Bauweise: k. A.

Wir gehen davon aus, dass die aufstehenden Gebäude im Einklang mit dem zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Bau- und Planungsrecht errichtet wurden.

Gleichermaßen wird unterstellt, dass alle für die gegenwärtige Sanierung erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

- 2.43 Sollten sich im Nachhinein abweichende planungsrechtliche Sachverhalte als Wert beeinflussend ergeben, behalten wir uns das Recht vor, eine Anpassung unserer Marktwertermittlung durchzuführen.

#### **Planungsbeschränkungen**

- 2.44 Das Bewertungsobjekt ist nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Gemäß der uns zur Verfügung gestellten Legal Due Diligence vom 19.12.2014 unterliegt das Gebäude laut einer Bescheinigung vom 01.06.2011 nicht dem Denkmalschutz. Die amtliche Denkmalschutzauskunft wurde uns nicht zur Verfügung gestellt. Aufgrund des Baujahres gehen wir im vorliegenden Gutachten davon aus, dass das Bewertungsobjekt dem Denkmalschutz nicht unterliegt.

### **Straßennetz/ Zuwegung und Baulasten**

#### **Straßennetz**

- 2.45 Uns liegen keine Hinweise auf einen geplanten Ausbau des Straßennetzes im Bereich der Bewertungsobjekte vor, der sich gegebenenfalls nachteilig auf den Wert der Immobilie auswirken könnte.

#### **Zuwegung**

- 2.46 In der vorliegenden Bewertung gehen wir davon aus, dass keine Einschränkungen hinsichtlich der Zufahrt und/oder Zuwegung zum Bewertungsobjekt bestehen.

#### **Baulasten**

- 2.47 Eine Einsichtnahme in das entsprechende öffentliche Register (Baulastenkataster) wurde nicht vorgenommen.

Gemäß der vorliegenden Baulastenauskunft vom 15.07.2016 ist im Baulastenverzeichnis folgende das Bewertungsobjekt betreffende Baulast eingetragen:

- Bei einer Teilung der Grundstücke Eisenbahnstr. 11-16 durchgehend Albrecht-Achilles-Str. 52-53 (nachgewiesen auf dem Lageplan vom 21.08.1967) bleibt die wirtschaftliche Einheit der Grundstücke weiter bestehen.

Die oben aufgeführte Baulast schränkt die aktuelle Bebauung und Nutzung des Bewertungsobjekts nicht ein, sie wird daher als wertneutral berücksichtigt.

### **Berücksichtigung von Umweltrisiken**

#### **Überschwemmung/ Altlasten**

- 2.48 Aufgrund der stichprobenartigen Besichtigung wurden keine Tatbestände festgestellt, die auf Überschwemmungsrisiken, potentielle Munitionsfunde oder sonstige Umweltbelastungen hinweisen. Es wurden keine entsprechenden Untersuchungen durchgeführt, eine Einsichtnahme in entsprechende öffentliche Register (bspw. Altlastenverdachtsflächenkataster etc.) wurden nicht durchgeführt.

Eine Bewertung möglicher Risiken aus Altlasten oder schädlicher Bodenveränderun-

gen ist durch den Gutachtenersteller nicht möglich. Für dieses Gutachten wurden die Grundstücke als altlastenfrei betrachtet (vgl. o.g. Punkt „Baugrund“).

- 2.49 Eine Untersuchung zu den vorgenannten Sachverhalten sollten von einem qualifizierten Sachverständigen durchgeführt werden. Wir empfehlen, auch bei keinerlei offensichtlich erkennbarem Verdacht, z.B. bei älteren Gewerbeflächen, einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen mit der Feststellung des Status Quo zu beauftragen.
- 2.50 Während der Besichtigung (Stichproben) sind uns augenscheinlich keine Sachverhalte aufgefallen, welche die Vermutung nahelegen, dass eine Umweltgefährdung (-belastung) vorliegen könnte. Laut der uns bereitgestellten Legal Due Diligence vom 19.12.2014 sind gemäß einer Altlastenauskunft vom 27.05.2011 im Bodenbelastungskataster keine das Bewertungsobjekt betreffenden Eintragungen vorhanden. Eine aktuelle amtliche Altlastenauskunft wurde uns nicht zur Verfügung gestellt. Dem Bewertungsobjekt wird Altlastenfreiheit unterstellt.

**Hochspannungsleitungen**

- 2.51 Auf dem, beziehungsweise über das Grundstück verlaufen keine Hochspannungsleitungen.

**Asbest**

- 2.52 Es wurde keine Untersuchung hinsichtlich der Verwendung von Asbest vorgenommen. In vorliegendem Gutachten wird unterstellt, dass kein Asbest verbaut wurde.

**Gesundheitsgefährdung/  
Emissionsbelastung**

- 2.53 Dem Sachverständigen liegen keine Berichte zu Untersuchungen und/oder Erkenntnisse zur Verwendung von gesundheitsgefährdenden Stoffen vor. Entsprechende Untersuchungen wurden seitens des Auftraggebers nicht veranlasst.
- Mit Ausnahme der üblichen städtischen Geruchs- und Lärmemission durch den Straßenverkehr in der Eisenbahnstraße sowie durch die nahegelegene Grundschule sind auf der Basis der stichprobenartigen Besichtigung keine weiteren offensichtlichen Emissionen (Geruchs-, Lärm-, Rauch-, sonstige Verschmutzungsbelastungen) feststellbar.

**Nachhaltigkeit**

- 2.54 Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt für die Akteure des Immobilienmarktes immer mehr an Bedeutung. Nachhaltigkeit beim Bauen heißt, Bauwerke so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass sie ökologisch, ökonomisch und sozio-kulturell zukunftsfähig sind. Dabei wird die Optimierung sämtlicher Einflussfaktoren über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes angestrebt, von der Rohstoffgewinnung über die Errichtung und Nutzung bis hin zum Rückbau.

Für die Verbreitung des nachhaltigen Bauens sprechen viele Faktoren. Die geringeren Betriebskosten, eine höhere Arbeitsproduktivität wie auch Reputationsgründe veranlassen immer mehr Immobilienbesitzer zur Anwendung von Energie sparenden Bautechnologien. Insgesamt liegen die Betriebskosten für nachhaltig errichtete Gebäude nachweislich weit unter denen konventioneller Objekte. Dadurch rentieren sich im Allgemeinen die höheren Investitionskosten über den Lebenszyklus.

Eine besondere Relevanz kommt dabei der Reduzierung des Energiebedarfs zu.

Gleichzeitig sind für die Nutzer neben Fragen der Ästhetik und Gestaltung insbesondere der Gesundheitsschutz und die Behaglichkeit wichtig.

- 2.55 Einige der wichtigsten Aspekte im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit eines Gebäudes sind:
- Ausnutzung des Baulandes, sowie Lage und Erreichbarkeit
  - Optimierung des Bauwerkentwurfs (z.B. Gebäudeform/-hülle)
  - Materialauswahl (Verwendung nachhaltiger Rohstoffe)
  - Ressourcen schonende Baukonstruktion und Technologien (Reduzierung des Energieverbrauchs)
  - Steuerliche und rechtliche Voraussetzungen
  - Verwaltungs- und vermietungstechnische Aspekte (u.a. Reduzierung von Betriebs- und Unterhaltungskosten)
- 2.56 Aus Sicht der Bewertung ist die Nachhaltigkeit einer Immobilie langfristig zu berücksichtigen. Die vorliegende Bewertung bezieht daher grundsätzlich alle marktrelevanten Faktoren für die Nachhaltigkeit des Bewertungsobjektes zum Bewertungsstichtag mit ein.

## Gesetzlich festgelegte Anforderungen

- Energieausweis** 2.57 Die Energieeinsparverordnung (EnEV) löste die Wärmeschutzverordnung (WSchV) und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnIV) ab und fasste sie in der ersten Fassung vom 01.02.2002 zusammen. Die Novelle von 2013 setzt die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäude (Neufassung) und die Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz mit Wirkung ab dem 1. Mai 2014 um.
- Die in den uns zur Verfügung gestellten Energieausweisen vom 27.09.2012 und 28.01.2015, angegebenen Endenergieverbrauchswerte liegen im durchschnittlichen bis guten Bereich der dargestellten Vergleichsskala.
- Brandschutz** 2.58 Die Anforderung an den Brandschutz/ vorbeugenden Brandschutz wurden durch den Sachverständigen nicht überprüft. Uns lagen allerdings keine weiterführenden Dokumente vor, so dass keine konkreten Aussagen hierzu getroffen werden können. In vorliegendem Gutachten wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Qualitätsstichtag alle diesbezüglichen Auflagen und öffentlichen Erfordernisse erfüllen wird.
- Sollten sich im Nachhinein Sachverhalte ergeben, welche die Gebäudenutzung einschränken, behalten wir uns die Anpassung des Gutachtens entsprechend vor.
- Zugang für Personen mit Behinderungen** 2.59 Üblicherweise schreiben sowohl Baugenehmigung sowie Erteilung von Nutzungsgenehmigungen die Berücksichtigung von behindertengerechten Gebäudezugängen und sonstigen behindertengerechten Einrichtungen (bspw. behindertengerechte WCs etc.) vor. Für die Durchführung dieser Bewertung und die Erstellung dieses Bewertungsberichtes wurden wir nicht mit Informationen über die Einhaltung evtl. notwendiger baulicher Maßnahmen und damit verbundener Kosten vom Auftraggeber informiert. Es wurde die Annahme getroffen, dass das Bewertungsobjekt den

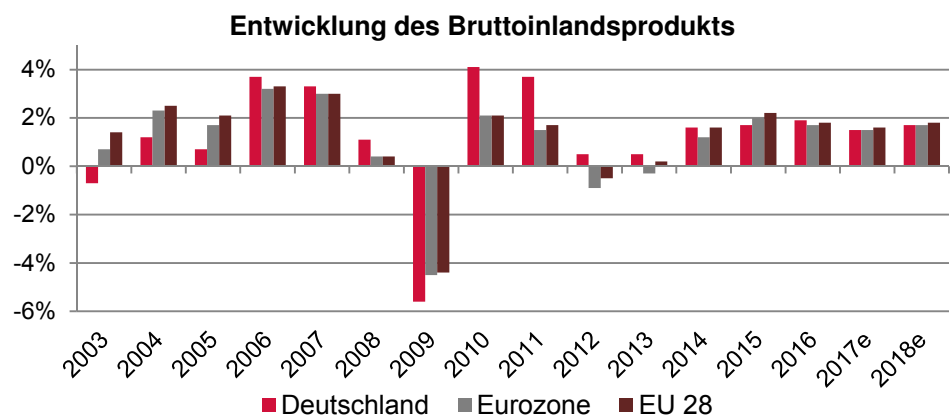
Anforderungen entspricht und keine zusätzlichen Investitionen die Wertfindung beeinflussen.

### 3 Marktsituation

#### Wirtschaftlicher Überblick Deutschland

**BIP** 3.1 Laut dem Statistischen Bundesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 %. Dabei waren der private Konsum sowie die staatlichen Ausgaben die treibenden Wachstumskräfte. Für 2017 wird für Deutschland mit einem BIP Wachstum von ca. 1,5 % gerechnet.

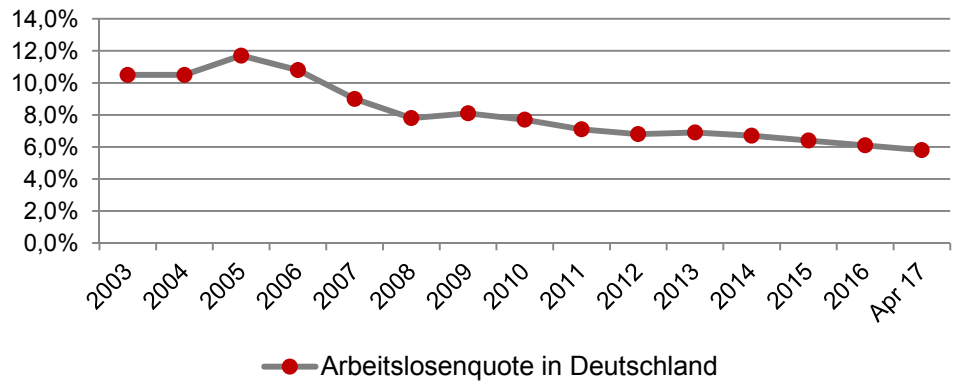
Die Eurozone (Euro-19) sowie die Europäische Union (EU-28) verzeichneten 2016 Wachstumsraten von 1,7 % bzw. 1,8 %. Dieses Wirtschaftswachstum wird hauptsächlich vom privaten Konsum getragen. Für 2017 wird ein Wachstum von etwa 1,5 % (Eurozone) bzw. 1,6 % (EU) prognostiziert.



Quelle: Statistisches Bundesamt / Eurostat

**Arbeitslosigkeit** 3.2 Die Arbeitslosenquote in Deutschland liegt derzeit bei 5,8% (April 2017). Die europäische Arbeitslosenquote liegt bei 8,2% (Dezember 2016). Experten erwarten im Jahresverlauf eine weitere Absenkung der derzeitigen Arbeitslosenquote. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Arbeitslosenquote in den vergangenen Jahren in Deutschland.

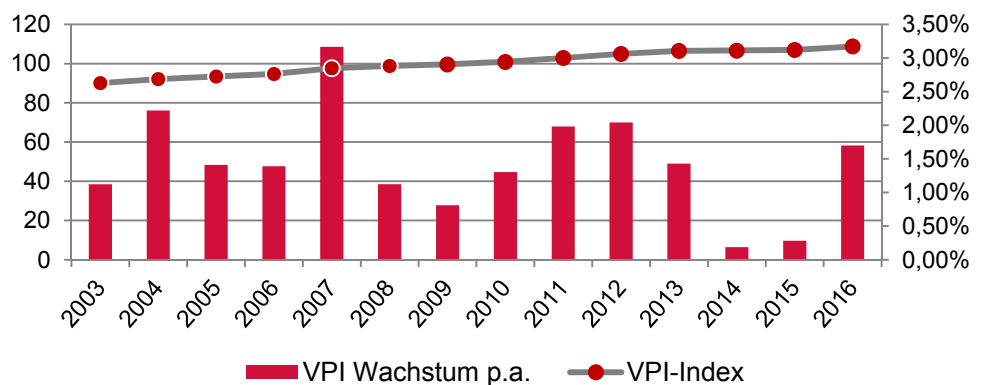




Quelle: Agentur für Arbeit

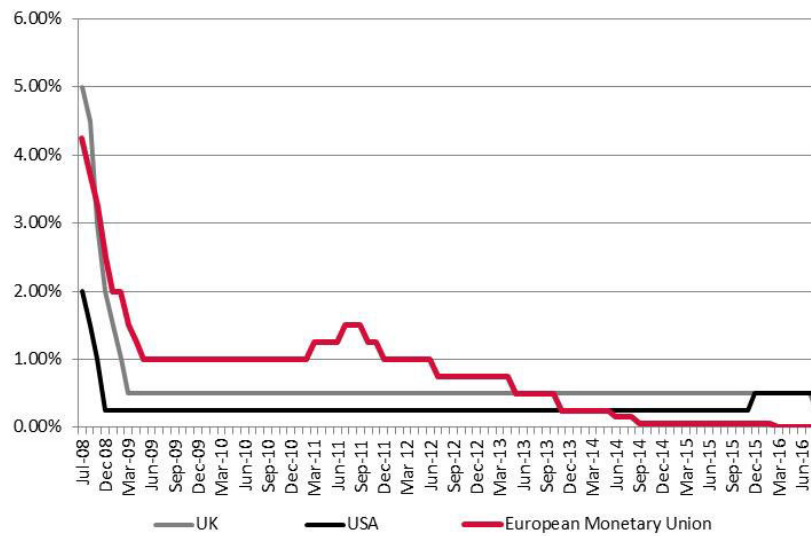
### Verbraucherpreisindex und Leitzinssatz

3.3 Als aktuelles Basisjahr des Verbraucherpreisindex hat das statistische Bundesamt das Jahr 2010 bestimmt. Im April 2017 lag der Index bei 109,0, was einem Anstieg von 210 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in den vergangenen Jahren.



Quelle: Statistisches Bundesamt

3.4 Der Leitzins der EZB ist während der letzten Jahre gesunken. Bis Juli 2012 lag er bei oberhalb von 1%. Seitdem wurde der Leitzins schrittweise auf 0,00% gesenkt.



Quelle: Europäische Zentralbank, Bank of England, US-Notenbank

- EURIBOR** 3.5 Der 6-Monats EURIBOR liegt derzeit bei -0,251%. Der 12-Monats EURIBOR dagegen bei -0,127% (Stand 12.05.2017).
- Informationsquelle** 3.6 Unsere Marktanalyse wurde vorgenommen unter Verwendung der aktuellen Marktuntersuchungen und -auswertungen innerhalb von Knight Frank sowie unter Berücksichtigung externer Immobilien-Datenbanken und weiterer Informationen/ Recherchen, die uns zur Verfügung gestellt wurden.

## Wohnungsmarkt Deutschland

### Deutscher Wohnungsbestand

3.1 Nach den aktuellsten Daten des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2015 existieren in Deutschland rund 41,5 Mio. Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 3,81 Mrd. m<sup>2</sup>.

In den vergangenen fünf Jahren ist der Wohnungsbestand konstant gestiegen. Auf 1.000 Einwohner kommen 504 Einheiten. Im Jahr 2010 lag dieser Wert noch bei 495 Wohneinheiten.

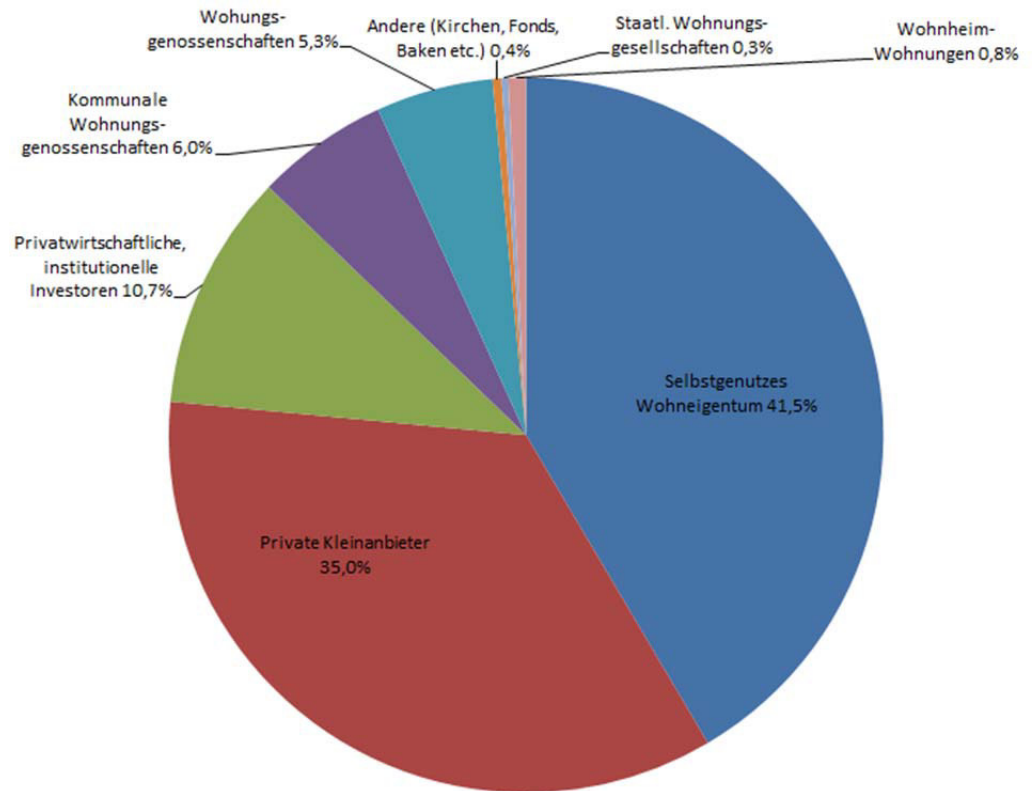
Gegenstand der Nachweisung	Einheit	Deutschland
Wohnungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.000	41.446,3
Zimmer insgesamt	1.000	182.295,7
Wohnfläche insgesamt	Millionen m <sup>2</sup>	3.795,0
Wohnungen je 1.000 Einwohner	Anzahl	504
Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	91,6
Wohnfläche je Einwohner	m <sup>2</sup>	46,2
Zimmer je Wohnung	Anzahl	4,4

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gemäß Statistischem Bundesamt sind mit rd. 25,5 % 4-Zimmer-Wohnungen im deutschen Wohnungsbestand am stärksten vertreten, gefolgt von 3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 22,0 % und 5-Zimmer-Wohnungen mit rd. 17,0 %. Der prozentuale Anteil an Wohnungen mit 6 bzw. mit 7 und mehr Zimmern liegt bei rd. 11,0 % bzw. rd. 12,4 %. Den größten Teil dieser letztgenannten Gruppe machen die Einfamilienhäuser aus. Die niedrigsten Bestände beinhalten mit rd. 9,2 % Anteil 2-Zimmer-Wohnungen und mit rd. 3,2 % Anteil die Einraumwohnungen.

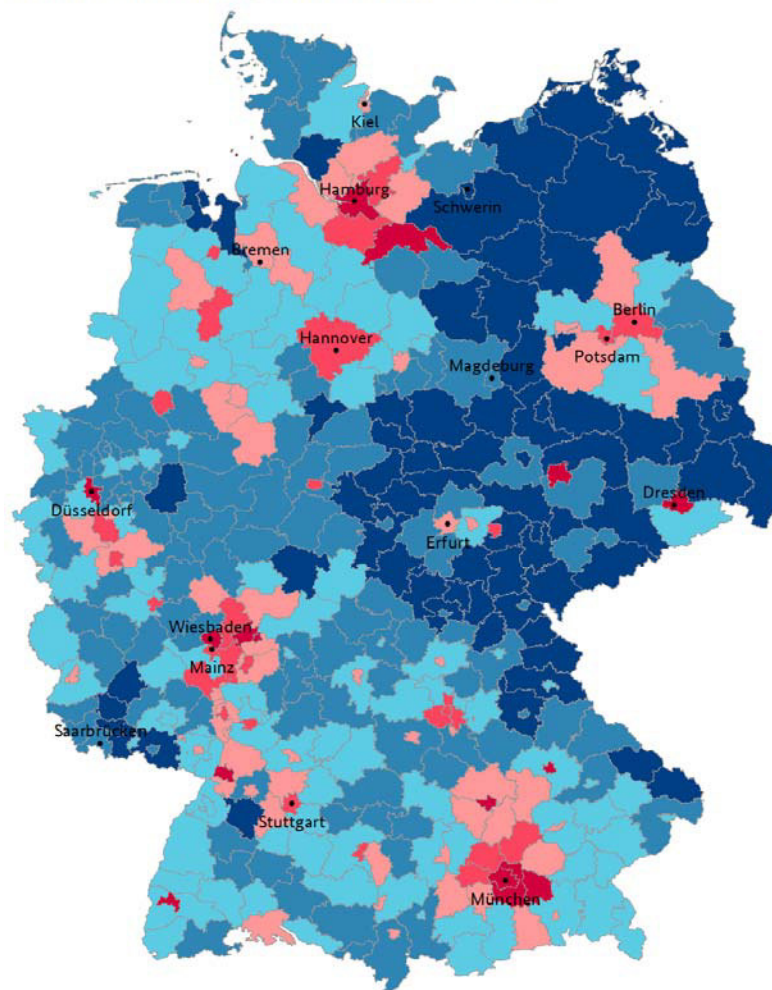
Der größte Teil des deutschen Wohnungsbestandes wurde im Zeitrahmen zwischen 1949 und 1978 erbaut. Dieser Anteil entspricht rd. 43,2 % des Gesamtbestandes und dominiert damit bis heute. Ein Anteil von etwa 13,5 % wurde bereits vor 1919 errichtet, während ca. 12 % zwischen 1996 und 2008 erstellt wurden. Der Anteil der Neubau-Wohnungen mit Baujahren ab 2009 betrug 0,9 % (Angaben zum Zensusstichtag 2011).

Nach den Eigennutzern sind die größten Bestandshalter mit einem Anteil von ca. 35 % die privaten Kleinanbieter, es folgen privatwirtschaftliche und institutionelle Investoren mit etwa 10,7 %.



Von diesen wiederum sind die größten Wohnungsbestandhalter börsennotiert. Führend ist hier die Vonovia SE (ehem. Deutsche Annington). Nach der Übernahme der GAGFAH, der SüDeWo und der Conwert kommt die Gesellschaft auf rd. 400.000 Wohnungen, gefolgt von der Deutschen Wohnen/GSW mit rd. 158.000 Einheiten. Drittgrößter Wohnungsbestandhalter ist die Vivawest GmbH (ehemals Teil des Evonik Konzerns) mit rund 120.000 Wohnungen.

Demografische Situation 3.2 Geburtenentwicklung nach Kreisen, 1990-2013



Veränderung der Zahl der Lebendgeborenen in %

	-62 bis unter -40		-30 bis unter -20		-10 bis unter 0
	-40 bis unter -30		-20 bis unter -10		0 bis unter 29

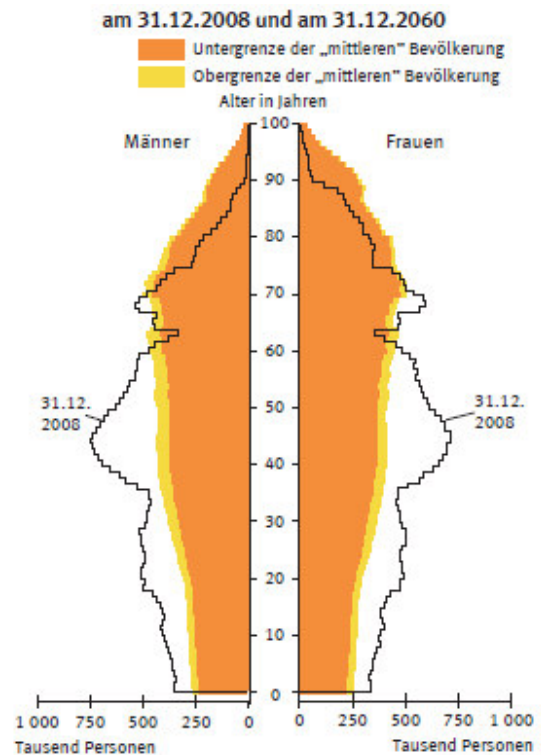
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB  
 Geometrische Grundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2014) © BiB 2015 / demografie-portal.de

Quelle: BiB 2015 / demografie-portal.de

3.3 Seit 1970 ist die Zahl der Neugeborenen erheblich von rd. 1,2 Mio. p.a. auf rd. 700.000 p.a. gesunken. Nachdem es nach der Wiedervereinigung zu einem regelrechten Geburteneinbruch in den neuen Bundesländern kam, hat sich die Geburtenrate stabilisiert, stagniert jedoch auch weiterhin auf einem deutlich niedrigeren Niveau als vor 1990.

Für die kommenden Jahre wird ein Verharren der Geburtenziffer auf dem aktuellen Niveau (rd. 1,4 Kinder pro Frau) erwartet, wobei auch ein weiteres Absinken nicht ausgeschlossen wird. Auffällig ist dabei, dass sich zunehmend Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen und Bundesländern zeigen.

**Alterspyramide** 3.4 Gleichzeitig ist im Verlauf der vergangenen einhundert Jahre eine Alterung der Bevölkerung zu verzeichnen. Die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersgruppen kann im Allgemeinen anhand einer Alterspyramide verdeutlicht werden, die sich zu einer Urne entwickelt hat. Daher wird die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen gestellt. Betreutes Wohnen und barrierefreie Zugänge sind bereits heutzutage relevante Themen, werden die Wohnungswirtschaft zukünftig jedoch noch stärker beschäftigen.



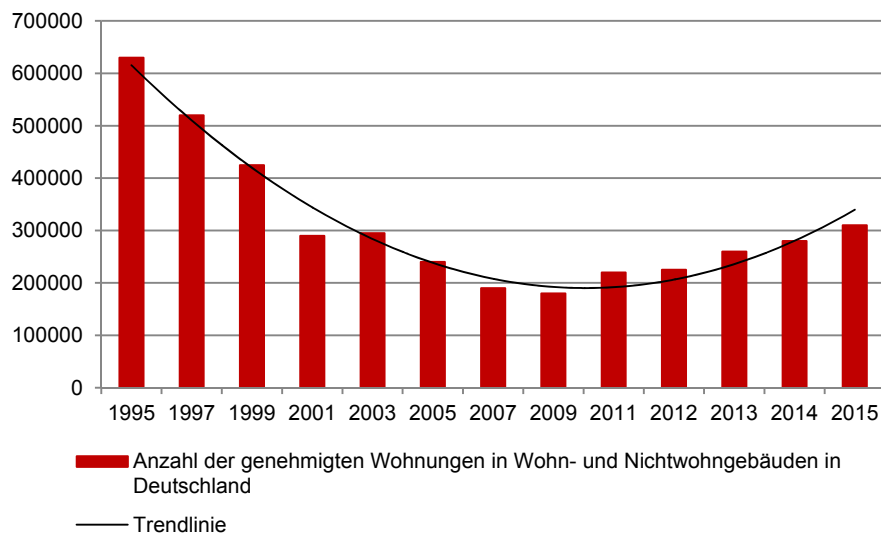
Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung

**Haushalte** 3.5 Die Haushalte in Deutschland werden immer kleiner. Diese Tendenz besteht bereits seit der statistischen Erfassung dieser Daten am Ende der 50er Jahre. Vor allem die Anzahl der Single-Haushalte nimmt stetig zu und liegt derzeit bei 37,2 %; damit leben 17,1 % der Bevölkerung allein. Von diesen 13,4 Millionen Personen sind nur 17,6 % jünger als 30 Jahre. 42,0 % von ihnen leben in Großstädten mit mindestens 100.000 Einwohnern. Wie das Statistische Bundesamt anhand der Ergebnisse des Zensus 2011 (zuletzt verfügbare Daten) weiter ermittelt hat, handelt es sich bei den Singlehaushalten um den häufigsten Haushaltstyp in Deutschland. Insofern besteht trotz eines Bevölkerungsrückgangs weiterhin in ausgewählten Regionen Bedarf an Neubauwohnungen.

**Bautätigkeit** 3.6 Die Entwicklung der seit dem Jahre 1995 erfolgten Bautätigkeit bzw. der erfolgten Genehmigungen zur Errichtung von Wohnraum in Deutschland wird durch die folgende Graphik veranschaulicht (vgl. folgende Darstellung). Dabei ist festzustellen, dass es bis zum Jahre 2009 eine stete Abnahme gab, die Anzahl der Genehmigungen seitdem allerdings wieder eine positive Tendenz aufweist. In den Monaten Janu-

ar und Februar 2016 wurden 33,1% mehr Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. Dies stellt den höchsten Anstieg im genannten Zeitraum seit 2004 dar.

Laut Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (ehem. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) wird diese Entwicklung auf gestiegene Mieten und dadurch gestiegene Attraktivität für Investoren zurückgeführt.



Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesministerium für Verkehr, Bau, und Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen sowie Statistisches Bundesamt

Nach Meinung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln beruhen diese Zahlen maßgeblich auf dem günstiger gewordenen Verhältnis zwischen Neubaukosten und Bestandspreisen. Mit zunehmender Erholung der Weltwirtschaft und dadurch anziehenden Rohstoffpreisen wäre zu befürchten, dass sich dieses Verhältnis wieder verschlechtert. Als weiterer Grund für die gestiegenen Neubauzahlen wird die europaweite Wirtschaftskrise angeführt, weshalb sich Investoren in vermeintlich sicheres Betongold flüchteten.

## Eigentumsquoten

- 3.7 Laut dem Zensus 2011 werden rund 46 % der Wohnungen in Deutschland von ihren Eigentümern bewohnt. Diesbezüglich ist festzustellen, dass es starke Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern gibt. Die höchste Eigentumsquote mit 63 % weist das Saarland auf, gefolgt von Rheinland-Pfalz mit etwa 57 %. Die niedrigsten Eigentumsquoten herrschen in den Stadtstaaten Hamburg mit 24 % und in Berlin mit 15,6 %. Zu erkennen ist auch ein deutliches Ost-West-Gefälle. In den neuen Bundesländern herrschen traditionell niedrigere Eigentumsquoten als in den westlichen Bundesländern.

Die aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes, die auf Basis von Fortzählungen erhoben werden, geben Werte in etwa der gleichen Höhe wieder. Demnach lag im Jahr 2013 der Anteil der Haushalte, die zur Miete leben bei 57 %, während 43 % über ein Eigenheim verfügen.

Im europäischen Vergleich hat Deutschland noch hinter der Schweiz (ca. 44 %) die

geringste Eigentumsquote. Die höchsten Eigentumsquoten liegen im osteuropäischen Bereich: Litauen mit mehr als 92 % und Rumänien mit mehr als 95 %.

Verantwortlich für den hohen Anteil an Mietwohnungen in Deutschland sind vor allem die strengen gesetzlichen Regulierungen des Mietrechts und der qualitative hochwertige Bestand an Mietwohnungen. Auch für Investoren bestehen durch die im Mietrecht verankerte Möglichkeit zur Anpassung der Miete auf die Ortsüblichkeit attraktive Anreize für Investitionen. Da diese Möglichkeit in vielen anderen europäischen Ländern nicht besteht, sind die dortigen Haushalte auf die Bildung von Eigentum angewiesen.

Jedoch werden für die kommenden Jahre steigende Eigentumsquoten für Deutschland prognostiziert. Begründet wird dies durch die aktuell günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und die steigende Verantwortungsteilung in Fragen der Altersvorsorge zwischen Staat und Bürger. Doch auch die Finanz- und Wirtschaftskrise in Europa und die Angst vor Inflation führen zu einer steigenden Attraktivität von Immobilieninvestitionen.



## Wohnen - Vermietungsmarkt

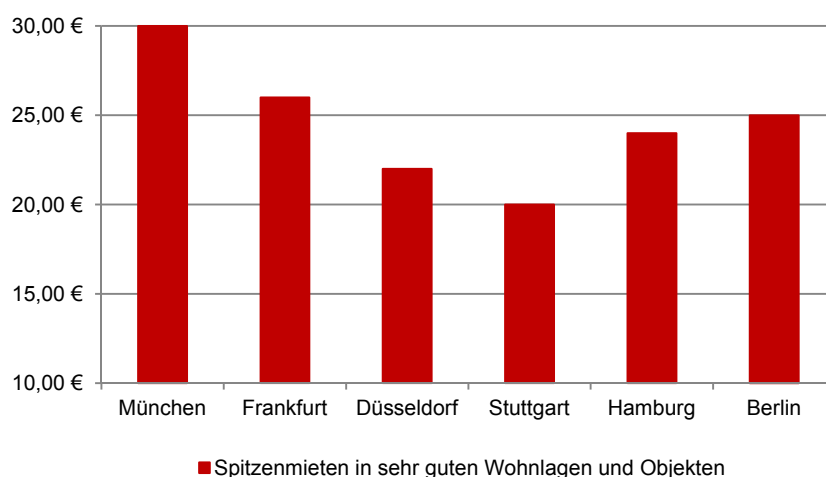
**Mietsituation allgemein** 3.8 Die Mietsituation auf dem deutschen Wohnungsmarkt muss differenziert betrachtet werden. So gibt es Regionen, in welchen die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt mit der inhärenten Folge, dass auch die Mieten stark ansteigen. Auf der anderen Seite existieren Regionen, in welchen ausreichend Wohnraum zur Verfügung stünde, auf Grund der Strukturschwäche jedoch eine nur geringe bis keine Nachfrage besteht mit der Folge, dass diese Wohnungen leer stehen bzw. sogar rückgebaut werden.

Betrachtet man die bundesweite Mietentwicklung, so ist den vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Verbraucherpreisindices entnehmen, dass die Mieten im letzten Jahrzehnt nur moderat gestiegen sind und regelmäßig hinter der allgemeinen Teuerungsrate zurückbleiben. Dies besagt jedoch nichts für den Einzelfall, denn wie allgemein für den Immobilienmarkt gültig, ist auch die Mietsteigerung stark regional geprägt.

**Mietentwicklung** 3.9 In allen deutschen Ballungsräumen steigen die Wohnungsmieten. Das zeigt ein Vergleich der Mietspiegel. Die absolut höchsten Mieten werden in München, Frankfurt, Stuttgart und Hamburg gezahlt. Der Immobilien-Boom in den Großstädten lässt auch die deutschen Durchschnittsmieten (aus Bestands- und Neuvertragsmieten) schneller steigen. Laut einem bundesweiten Mietspiegelvergleich der Firma F+B kletterten die Bestandsmieten in den Jahren 2012 und 2013 im Vergleich zu 2011 um 1,2 Prozent.

Im Jahr 2015 fiel die Differenz laut F+B Bericht bei einem Anstieg von 0,9 % im Vergleich zum Vorjahr etwas geringer aus. Das Niveau der Mietpreise geht laut der Untersuchung je nach Region auseinander. Während in Leipzig durchschnittlich nur 6,00 Euro pro Quadratmeter gezahlt wurden, kostete das Wohnen in München mit durchschnittlich ca. 15,10 €/m<sup>2</sup> mehr als doppelt so viel. In Hamburg wurden ca. 11,10 €/m<sup>2</sup> verlangt, in der Hauptstadt Berlin knapp über 9,00 €/m<sup>2</sup>.

**Top-Mieten** 3.10

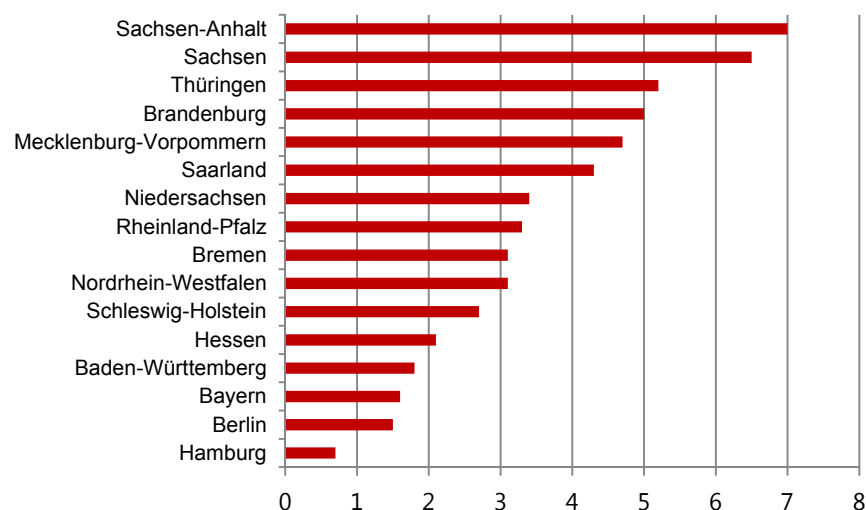


Quelle: Externer Research

In puncto Spitzenmieten pro Quadratmeter bei Neuvermietungen von Neubauten führt München bei den deutschen Großstädten mit 30,00 Euro deutlich vor Frankfurt mit 26,00 Euro und Berlin mit 25,00 Euro. In Hamburg können monatlich 24,00 Euro und in Düsseldorf 22,00 Euro erzielt werden. Etwas dahinter liegt Stuttgart mit einer Spitzenmiete von 20,00 Euro pro Quadratmeter.

**Leerstand**

3.11 Die gesamtdeutsche marktaktive Leerstandsquote, also die Leerstandsquote von Geschosswohnungen, betrug lt. Zensus 2011 noch rd. 5,3 %. Gemäß Fortschreibung der empirica ag sank sie bis zum Jahr 2014 auf 3,0 %. Während 2014 im westlichen Teil der Bundesrepublik die Leerstandsquote bei 2,4 % lag, war sie im Osten mit 5,9 % noch mehr als doppelt so hoch. Dennoch lässt sich erkennen, dass seit 1998 die marktaktive Leerstandsquote in den neuen Bundesländern stark abgenommen hat und weiter sinkt, was auch auf den Rückbau von Gebäuden zurückzuführen ist. Den höchsten Leerstand (2014) wies das Bundesland Sachsen-Anhalt mit 7,0 % auf, gefolgt von Sachsen mit 6,5 % und Thüringen mit 5,2 %, was eine geringe Dynamik der dortigen Wohnungsmärkte reflektiert. Der mit Abstand niedrigste Leerstand wurde in Hamburg mit 0,7 % registriert, vor Berlin mit 1,5 % und Bayern mit 1,6 %.



Quelle: Statista und empirica ag

**Mietpreisbremse**

3.12 Um der Erhöhung der Mieten vor allem in den Großstädten Einhalt zu gebieten, wurde den Gemeinden die Befugnis eingeräumt, zunächst auf fünf Jahre beschränkt, die sogenannte Mietpreisbremse einzuführen. In angespannten, explizit ausgewiesenen Wohnungsmärkten – u. A in Berlin – dürfen die Mieten demnach höchstens zehn Prozent über dem ortsüblichen Mietspiegel liegen. Das gilt für die Wiedervermietung einer Wohnung. Bei Neubauten und nach umfangreichen Modernisierungen soll es weiterhin keine Beschränkungen geben. Die Wohnungswirtschaft steht diesem Vorhaben größtenteils kritisch gegenüber. Gewarnt wird vor einem Rückgang von Investitionen in der Wohnungswirtschaft, wenn diese den Investoren nicht mehr rentabel erscheinen. Zudem wird in diesem Zuge davon ausgegangen, dass Mietwohnungen zunehmend an Selbstnutzer verkauft werden.

**Vermietungs-  
markt Berlin**

3.13 Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin steigt aufgrund der positiven demografischen Entwicklung kontinuierlich an. Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2011 um ca. 5,8 % gestiegen und liegt mit Stand von Dezember 2015 bei rd. 3.520.000 Einwohnern. Bis 2030 wird laut dem Berliner Senat ein weiterer Anstieg von rund 250.000 Bürgern erwartet. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum spiegelt sich auch in der sehr geringen Leerstandsquote wider, die mit Stand 2014 bei 1,5 % liegt.

Der Anstieg der mittleren Angebotsmieten im Berliner Stadtgebiet zwischen den Jahren 2015 und 2016 betrug ca. 5,6 % (auf durchschnittlich 9,00 €/m<sup>2</sup>, im Vorjahr lag der Anstieg bei rund 5,1 %. Den stärksten Anstieg gab es in den Stadtbezirken Neukölln (17,1 %) und Marzahn-Hellersdorf (10,2 %). Die höchste Medianmiete verzeichnete mit 13,00 €/m<sup>2</sup> das Citygebiet um Chausseestraße, Unter den Linden, Rosenthaler Platz und Hackescher Markt, gefolgt vom Villengebiet Grunewald / Dahlem (11,50 €/m<sup>2</sup>) und bevorzugte Lagen im Stadtteil Kreuzberg z.B. um Bergmann- und Graefekiez und dem Potsdamer Platz (11,45 €/m<sup>2</sup>).

Hinsichtlich des oberen Preissegments (oberes Zehntel der Angebote) liegt Berlin-Mitte mit durchschnittlichen 17,50 €/m<sup>2</sup> an der Spitze. Die Stadtteile Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf belegen mit jeweils 15,50 €/m<sup>2</sup> den zweiten Platz. Im gesamten Berliner Stadtgebiet lässt sich ein Medianwert von rd. 14,50 €/m<sup>2</sup> feststellen, was einen Anstieg von ca. 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

### Vergleichs- Mietangebote Wohnen

3.14 Im Rahmen unserer Marktrecherche wurden aktuelle Angebote (nettokalt) von Mietwohnungen im Umkreis von ca. 1,5 km ausgewertet. Eine Auflistung der herangezogenen Mietangebote ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

3.15

Lage	Fläche	Angebots- miete	Bemerkung	Entfernung zum Objekt
Nähe Preussenpark, Wilmersdorf	46 m <sup>2</sup>	13,9 €/m <sup>2</sup>	1,5 Zimmer, Bj. 1984, 3.OG, Standardqualität, Loggia	0,5 km
Kurfürstendamm, Wilmersdorf	42 m <sup>2</sup>	11,9 €/m <sup>2</sup>	1 Zimmer, Bj. 1973, 6.OG Standardqualität, Balkon	0,6 km
Friedrichsruher Str., Schmargendorf	33 m <sup>2</sup>	13,0 €/m <sup>2</sup>	1 Zimmer, Bj. 1958, 2.OG, Standardqualität, Balkon	0,7 km
Seesener Str., Wilmersdorf	52 m <sup>2</sup>	12,5 €/m <sup>2</sup>	2 Zimmer, Bj. unbekannt, Standardqualität, Balkon, 6. OG	0,9 km
Wilmersdorfer Str. Charlottenburg	63 m <sup>2</sup>	14,0 €/m <sup>2</sup>	2 Zimmer, Bj. 1890, renoviert 2009, Standardqualität, kein Balkon	1,4 km
Wilmersdorfer Str. Charlottenburg	51 m <sup>2</sup>	15,0 €/m <sup>2</sup>	2 Zimmer, Altbau, 2016 renoviert, Standardqualität, kein Balkon	1,4 km
Kantstraße, Charlottenburg	63 m <sup>2</sup>	13,5 €/m <sup>2</sup>	2 Zimmer, Bj. 1972, 4.OG, Standardqualität, Balkon	1,5 km

Quelle: Aktuelle Mietangebote Immobilienscout24.de, Stand 15.05.2017

3.16 Bei den oben dargestellten Mietangeboten handelt es sich um Wohnungen mit einem durchschnittlichen Ausbaustandard in gut gepflegten Wohnobjekten. Die Mietpreisspanne der Vergleichsangebote bewegt sich zwischen rd. 11,9 und 15,0 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert der Mietpreise liegt bei ca. 13,5 €/m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt dabei rd. 49,9 m<sup>2</sup>.

### Vergleichs- Mietangebote Gewerbe

3.17 Im Rahmen unserer Marktrecherche wurden aktuelle Angebote (nettokalt) von Gewerbeflächen im Umkreis von ca. 1,5 km ausgewertet. Eine Auflistung der herangezogenen Mietangebote ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Lage	Fläche	Angebots- miete	Bemerkung	Entfernung zum Objekt
Brandenburgische Straße	174 m <sup>2</sup>	10,1 €/m <sup>2</sup>	EZH, vergleichbare Lage, schlechtere Objektqualität	ca. 500 m
Nahe Adenauerplatz	209 m <sup>2</sup>	14,0 €/m <sup>2</sup>	Bürofläche, Bj. 1990, saniert 2015, bessere Lage, vergleichbare Objektqualität	ca. 500 m
Wilmersdorf, nahe Kurfürstendamm	300 m <sup>2</sup>	13,3 €/m <sup>2</sup>	Restaurant mit Terrasse	ca. 1 km
Wilmersdorf, Halensee	160 m <sup>2</sup>	10,0 €/m <sup>2</sup>	Café mit kleiner Terrasse	ca. 1 km
Hohenzollerdamm	118 m <sup>2</sup>	18,6 €/m <sup>2</sup>	Einzelhandelsfläche, bessere Lage, schlechtere Objektqualität	ca. 1 km
Nahe Umlandstraße	240 m <sup>2</sup>	15,5 €/m <sup>2</sup>	Bürofläche, Bj. 1965, saniert 2016, bessere Lage, schlechtere Objektqualität	ca. 1,5 km

Quelle: Aktuelle Mietangebote Immobilienscout24.de, Stand 15.05.2017

## Marktmieten

3.18 Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten in den Allgemeinflächen des Bewertungsobjekts, wie z.B. neue Eingangsbereiche mit neuer Sprachanlage/ Briefkästen, neue Fluren, die Erneuerung der Aufzugsanlagen und den Austausch der Wohnungstüren sowie des positiven Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts ist für die vermieteten Wohneinheiten eine höhere Marktmiete als die oben dargestellte durchschnittliche Vergleichsmiete zu erzielen.

Für die kleineren Wohnungen wird allgemein eine höhere Marktmiete eingeschätzt als für die größeren. Zudem wird aufgrund der jeweiligen Geschosslage eine differenzierte Marktmiete zugrunde gelegt. In den unteren Geschossen (bis 3.OG) wird aufgrund schlechter Aussicht bzw. Lichteinfall eine geringere Marktmiete zum Ansatz gebracht als in den oberen (ab 4.OG).

Dem oben dargestellten Ansatz folgend wurden für die vermieteten Wohnungen sowie die Gewerbeeinheiten (im Soll-Zustand) folgende Marktmieten eingeschätzt:

Cluster/ Nutzung	Geschoss	IST-Miete (€/ m <sup>2</sup> )	IST-Miete (€ p.a.)	Marktmiete (€/ m <sup>2</sup> )	Marktmiete (€ p.a.)
Wohnungen ab 35 m <sup>2</sup>	bis 3.OG	9,41	70.308	14,00	104.568
Wohnungen ab 35 m <sup>2</sup>	ab 4. OG	9,30	185.468	14,50	289.169
Wohnungen bis 35 m <sup>2</sup>	bis 3. OG	11,31	84.621	16,00	119.708
Wohnungen ab 35 m <sup>2</sup>	ab 4.OG	11.21	147.592	16,50	217.230
Fitness	EG	0,00	0,00	10,00	53.091
Restliches Gewerbe (Büro, Gastro)	EG	13,16*	123.036*	13,00	228.540
Gewerbe	UG	0,00	0	10,00	37.230
<b>Insgesamt</b>		<b>10,64*</b>	<b>611.026*</b>	<b>13,59</b>	<b>1.049.536</b>
<b>Marktmiete (gerundet)</b>					<b>1.050.000</b>

\* Gewerbe: Die IST-Mietangaben beziehen sich daher nur auf die zum Bewertungsstichtag vermietete Gewerbeeinheiten.

Wir sind der Auffassung, dass insbesondere die vermieteten Wohnungen unter dem Marktmietniveau vermietet sind. Für eine detaillierte Aufstellung der angesetzten Marktmieten je Einheit verweisen wir auf den Anhang.

## Wiedervermietungsannahmen

3.19 Für die vermieteten Einheiten (110 Wohnungen sowie die Gewerbeflächen) wurden keine expliziten Wiedervermietungskosten bei Mieterwechsel angesetzt, diese wurden vielmehr implizit in der angesetzten Bruttokapitalisierung berücksichtigt.

Allgemein sehen wir die Neuvermietung der Flächen bei Auszug von Mietern auf Grund der zumeist vorhandenen Wohnungsnachfrage in kurzer Frist unter marktüblichen Konditionen als unproblematisch an.

## Wohnen - Investmentmarkt

### Übersicht Investment- markt Wohnen

3.20 Nachdem infolge der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise insbesondere in den Jahren 2009 und 2010 eine geringe Investitionstätigkeit auf dem deutschen Transaktionsmarkt zu verzeichnen war, ist seit 2011 ein deutlicher Anstieg zu beobachten. Das Transaktionsvolumen im Jahr 2013 reichte an die Werte der Boomjahre 2006 und 2007 heran. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 34 Verkäufe größerer Wohnungsbestände ab 800 Einheiten mit rund 190.000 gehandelten Wohnungen registriert. Im darauffolgenden Jahr war mit 49 Transaktionen und rund 300.000 verkauften Wohnungen ein weiterer Zuwachs der Marktaktivitäten zu beobachten.

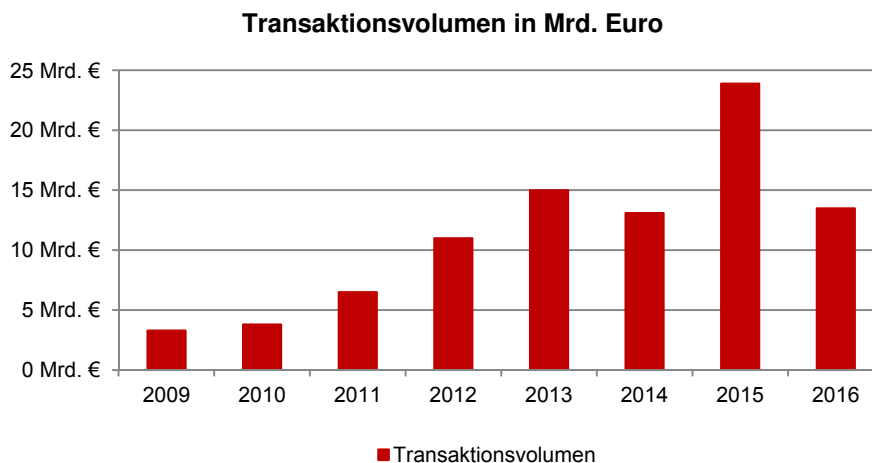
Während im 3-Jahres-Zeitraum zwischen 2009 und 2011 lediglich eine Großtransaktion ab 10.000 Wohnungen erfasst wurde, waren es 2012 und 2013 insgesamt 13 Großverkäufe. Nachdem Finanzinvestoren durch die Finanzkrise unfreiwillig zu vorübergehenden Bestandhaltern wurden, nutzten diese das günstige Umfeld der vergangenen Jahre, um aus ihren Wohnungsinvestments auszusteigen. Der Großteil der Verkäufe von Wohnungsportfolios wurde von internationalen Finanzinvestoren getätigt. Im Jahr 2013 wies der Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien mit ca. 15,0 Mrd. Euro eine sehr hohe Dynamik auf. Im Jahr 2014 wurden ca. 220.000 Wohnungen mit einem Volumen von ca. 13,1 Mrd. Euro gehandelt, ein Rückgang von etwa 10 %. Demgegenüber stieg das anteilige Transaktionsvolumen an großen Portfolio-Deals mit 60 % des Gesamtaufkommens um etwa die Hälfte.

Im Jahr 2015 übertraf das Handelsvolumen mit ca. 23,9 Mrd. Euro die bereits hohen Werte der Vorjahre. In 41 Verkäufen mit mehr als 800 Einheiten wurden insgesamt rd. 333.000 Wohnungen gehandelt und somit ein Verkaufsanstieg von 10 % im Vergleich zum Vorjahr erreicht. Dabei wurde vorwiegend der Bestand von Wohnungsunternehmen gehandelt, der bereits zuvor auf dem Markt war. Der Anteil der Wiederverkäufe in den Jahren 2014 und 2015 lag bei 91 % bzw. 92 %.

Das Jahr 2016 verlief erwartungsgemäß wesentlich schwächer als das Vorjahr. Insgesamt blieb das Gesamttransaktionsvolumen um 44 % zurück und lag damit bei ca. 13,5 Mrd. Euro. Der Grund hierfür ist insbesondere der Mangel an Großtransaktionen im Markt, die u. A. mit der Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington (heute Vonovia) im Jahr 2015 den Markt bestimmten. Trotzdem wurde mit dem 2016er Resultat der 10-Jahres-Durchschnitt um ca. 21 % übertroffen. Insgesamt wurden in über 300 Verkäufen rd. 137.000 Wohneinheiten gehandelt, wobei pro Einheit ca. 99.000 € bzw. etwa 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt wurden. Die Tendenz des Vorjahres, wonach immer mehr Wohnimmobilien-Pakete bereits als Projektentwicklung verkauft wurden, hielt weiterhin an und machte 2016 ein Gesamtvolumen von über 2,80 Mrd. Euro aus (Anteil von ca. 21 %).

Bei den Investoren waren 2016 die nahezu gleichauf liegenden Spezialfonds (ca. 23,0 %) und die Immobilien AGs/REITs (ca. 20,7 %) dominierend. Das eingebrachte Kapital stammte dabei zu fast drei Viertel aus Deutschland.

3.21



Quelle: Knight Frank Recherche

**Portfoliotransaktionen**

3.22 Das Geschehen auf dem Transaktionsmarkt veränderte seine Struktur 2015 im Vergleich zu den Vorjahren. Während in 2013 und 2014 fünf bzw. vier Großtransaktionen mit mehr als 25.000 Einheiten getätigt wurden, erreichte lediglich eine Transaktion im Jahr 2015 diese Zahl. Mit der Übernahme der GAGFAH Group durch die Deutsche Annington / Vonovia SE mit anteilig 136.000 Einheiten nahm diese allein einen Anteil von 40 % am gesamten Marktvolumen ein. Im ersten Halbjahr 2016 fehlten weiterhin die Großtransaktionen und nur wenige Transaktionen umfassten mehr als 1.000 Einheiten. Im zweiten Halbjahr 2016 prägten vor allem die milliarden-schwere Übernahme der Conwert von der Vonovia (ca. 25.000 Wohneinheiten) und der Verkauf des Germany Residential Fonds I-V von Bouwfonds an die Patrizia Immobilien AG den Portfoliomarkt. Sieben der größten Transaktionen aus den letzten 12 Monaten sind nachfolgend aufgeführt.

Deal	Euro (Mio.)	Anzahl WE	Käufer	Verkäufer
Diverse	1.200	13.700	Ado Properties	Nicht bekannt
BGP-Portfolio	1.200	16.000	Morgan Stanley/CIC	BGP Holdings
Nordrhein-Westfalen	600	13.800	LEG NRW	Vonovia
Berlin, Kiel, München, Köln, Düsseldorf, Hamburg	1.100	13.600	Deutsche Wohnen AG	PATRIZIA Immobilien AG
Berlin Portfolio	165	900	Immeo Wohnen	Ärztelkammer Steiermark
FRM Portfolio	124	1.600	Heitman	Grainger
Germany Residential Fonds I-V	250	3.500	Patrizia Immobilien AG	Bouwfonds
Catella-Fonds Erweiterung	118	1.040	Catella Real Estate	Nicht bekannt

Quelle: Externer Research

## Investmentmarkt Berlin

3.23 Berliner Wohnimmobilien erfreuen sich einer hohen Nachfrage bei steigenden Kaufpreisen. Im Jahr 2016 konnte die Hauptstadt den höchsten Anteil der Wohntransaktionen mit einem Anteil von knapp 3,2 Mrd. Euro für sich verbuchen (ca. 23,7 %). Da es an Bestandsobjekten mangelt, liegt der Fokus hier ebenfalls im Bereich der Projektentwicklungen.

Einige der Transaktionen sind in der nachfolgenden Tabelle gelistet.

Euro (Mio.)	Anzahl WE	Käufer	Verkäufer
375	5.749	ADO Group	Deutsche Wohnen AG
348	2.735	Immeo AG	Berlin IV A/S
218	1.877	ADO Group	Gesellschaften aus Deutschland und Luxemburg
212	1.126	DSR Deutsche Investment	S Immo AG
184	1.700	Immeo AG	EB Group

Quelle: Externer Research

Auf dem Markt für Eigentumswohnungen stieg der Umsatz in Berlin gegenüber dem Vorjahr erneut an. So lagen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2016 bei ca. 3.300 €/m<sup>2</sup>, das entspricht einer Preiserhöhung von knapp 10 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Verkäufe in sehr guten Lagen setzten sich dabei mit einem durchschnittlichen Wert von ca. 4.600 €/m<sup>2</sup> deutlich gegenüber dem Preisniveau in guten Lagen mit durchschnittlich ca. 3.450 €/m<sup>2</sup> ab.

Die im Mittel höchsten Quadratmeterpreise verzeichnete mit 4.100 €/m<sup>2</sup> der Stadtbezirk Berlin-Mitte, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 3.900 €/m<sup>2</sup> und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 3.700 €/m<sup>2</sup>. In den Stadtbezirken Spandau und Marzahn-Hellersdorf liegen die Verkaufspreise mit durchschnittlich ca. 1.900 €/m<sup>2</sup> am niedrigsten. Im gehobenen Preissegment (Top 10 %) liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei knapp 6.200 €/m<sup>2</sup>. Berlin-Mitte belegte dabei mit 7.500 €/m<sup>2</sup> wiederum den 1. Platz, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf mit 7.300 €/m<sup>2</sup> und Friedrichshain-Kreuzberg mit 6.300 €/m<sup>2</sup>.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser vollzog sich 2016 eine Preiserhöhung von knapp 16 %. Hier betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis ca. 2.300 €/m<sup>2</sup>, wobei die Kaufpreise im mittleren Marktsegment je nach Lage und Qualität etwa zwischen 1.100 €/m<sup>2</sup> und 3.700 €/m<sup>2</sup> variierten. Mit fast 2.900 €/m<sup>2</sup> lag der mittlere Kaufpreis in Charlottenburg-Wilmersdorf am höchsten, vor Steglitz-Zehlendorf mit ca. 2.650 €/m<sup>2</sup>.

Entsprechend der Ausweisung des zuletzt publizierten Grundstücksmarktberichtes Berlin (2015/2016) lagen die in 2015 erzielten Kaufpreise von Mietwohnhäusern ohne gewerblichen Nutzungsanteil (normaler Bauzustand) im City-Bereich zwischen 1.079 €/m<sup>2</sup> bis 2.632 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche bei einem Vielfachen der Jahresnettomiete von etwa 16,9 bis 27,9. Im restlichen Stadtgebiet reicht die Bandbreite von 362 €/m<sup>2</sup> bis 2.577 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete: 18,6 bis 23,3).

Hinsichtlich der Berliner Wohn- und Geschäftshäuser (normaler Bauzustand) wird für 2015 eine Kaufpreisspanne von 867 €/m<sup>2</sup> bis 3.047 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (19,2- bis



24,0-fache der Jahresnettomiete) im Citygebiet und von für das restliche Stadtgebiet eine Kaufpreisspanne von 681 €/m<sup>2</sup> bis 2.222 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (14,5- bis 23,1-fache der Jahresnettomiete) angegeben.

Die Auswertung verschiedener Publikationen zum Jahr 2016 ergab für Wohnimmobilien in sehr guten Lagen durchschnittliche Vervielfältiger von etwa 28- bis 31-fach, in guten Lagen von etwa 26- bis 28-fach und in mittleren Lagen von ca. 23- bis 25-fach. In Einzelfällen können diese Werte je nach Lage und Qualität auch deutlich höher liegen.

**Angebotspreise** 3.24 Im Rahmen unserer Recherche konnten wir eine Reihe von Neubauobjekten und **Eigentumswohnungen** kürzlich sanierter Objekte identifizieren, diese werden nachfolgend aufgeführt.

Table 2: Angebotspreise – Eigentumswohnungen Neubau

Lage / Projekt	Bild / Visualisierung	Mietfläche	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	Kommentar	Entfernung (ca.)
Berliner Straße, Wilmersdorf		105-133 m <sup>2</sup>	4.380 €* 4.380 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, fertiggestellt 2016, hoher Ausbaustandard, leicht schlechtere Lage *Preis bezieht sich auf 105m <sup>2</sup> 3-Zimmer Wohnung	1,5 km
Soorstraße, Ecke Bredtschneiderstraße, Charlottenburg		100-174 m <sup>2</sup>	4.423 €* 4.423 €/m <sup>2</sup>	3- bis 6-Zimmer Wohnungen, sanierter Altbau, durchschnittlicher bis hoher Ausbaustandard, leicht schlechtere Lage *Preis bezieht sich auf 101m <sup>2</sup> 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Terrasse	2,5 km
Nikolsburger Straße, Wilmersdorf		36-170 m <sup>2</sup>	5.673 €* 5.673 €/m <sup>2</sup>	2- bis 4-Zimmer Wohnungen mit kleinen Balkonen bzw. Terrassen, Fertigstellung Ende 2017, hoher Ausbaustandard, vergleichbare Lage *Preis bezieht sich auf 73 m <sup>2</sup> 2-Zimmer Wohnung	1,5 km
Uhlandstraße, Wilmersdorf		40-97 m <sup>2</sup>	4.725 €* 4.725 €/m <sup>2</sup>	2- bis 4-Zimmer Wohnungen mit Balkonen bzw. Terrassen, durchschnittlicher bis hoher Ausbaustandard, vergleichbare Lage, *Preis bezieht sich auf 97 m <sup>2</sup> 4-Zimmer Wohnung	1,8 km
Spichernstraße, Wilmersdorf		117-276 m <sup>2</sup>	6.000 €* 6.000 €/m <sup>2</sup>	1- bis 5-Zimmer Wohnungen mit Balkonen und Penthouses, gehobener Ausbaustandard, vergleichbare Lage *Preisspanne bezieht sich auf 4/5-Zimmer Wohnungen	2,0 km

Quelle: neubaukompass.de

3.25 Bei den oben dargestellten Vergleichsangeboten handelt es sich um Eigentumswohnungen in neugebauten oder kernsanierten Wohnobjekten im Stadtbezirk Wilmersdorf-Charlottenburg. Diese weisen daher eine hochwertige Innenausbauqualität auf und werden somit als Vergleiche zu den kernsanierten Wohnungen des Bewertungsobjekts herangezogen. Anzumerken ist jedoch, dass sich die Angebotspreise auf zumeist deutlich größere Wohnungen beziehen, wodurch häufig günstigere Quadratmeterpreise resultieren. Weiterhin weisen die Vergleichsobjekte unterschiedliche Lagequalitäten auf.

Die Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in neugebauten bzw. kernsanierten Wohnobjekten liegen je nach Größe, Objektqualität und Lage zwischen ca. 4.400 und 6.000 Euro pro Quadratmeter.

In Hinblick auf die oben dargestellten Verkaufsangebote schätzen wir die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für das Bewertungsobjekt wie folgt ein:

- Wohneinheiten bis 35 m<sup>2</sup> 6.500 € pro m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten ab 35 m<sup>2</sup> 5.500 € pro m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten um 90 m<sup>2</sup> 5.250 € pro m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich für die grundsanierten Wohneinheiten (ohne Berücksichtigung des Penthouses) ein durchschnittlicher Preis von 5.968 €/m<sup>2</sup>.

**Angebotspreise Penthouses** 3.26 Hinsichtlich des Penthouses haben wir nachfolgende Angebote an Penthouse-Wohnungen in neugebauten Wohnobjekten recherchiert:

Table 3: Angebotspreise – Penthouses

Lage / Projekt	Bild / Visualisierung	Mietfläche	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	Kommentar	Entfernung (ca.)
Waghäuseler Straße, Wilmersdorf		388 m <sup>2</sup>	6.400 €	5-Zimmer Penthouse-Wohnung, Bj. 2011, gehobener Ausbaustandard, vergleichbare Lage	2,5 km
Rosensteinweg, Wilmersdorf		228 m <sup>2</sup>	8.700 €	4-Zimmer Penthouse-Wohnung, Neubau, gehobener Ausbaustandard, schlechtere Lage	1,9 km
Spichernstraße, Wilmersdorf		258 m <sup>2</sup>	8.800 €	3-Zimmer Penthouse-Wohnung, gehobener Ausbaustandard, vergleichbare Lage	2,0 km

Quelle: Knight Frank Research

3.27 Bei allen oben dargestellten Vergleichsangeboten handelt es sich um Penthouse-Wohnungen in neugebauten Wohnobjekten oder um renovierte Penthouse-Wohnungen mit Neubauqualität im Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Alle Vergleichsangebote weisen eine hochwertige Innenausbaugüte aus. Mit Ausnahme des ersten Vergleichsangebots (6.400 €/m<sup>2</sup>) haben die beiden weiteren Vergleichsangebote eine deutlich kleinere Wohnfläche.

Die Vergleichspreise für Penthouse-Wohnungen liegen je nach Größe, Objektqualität und Lage zwischen ca. 6.400 und 8.800 Euro pro Quadratmeter.

In Hinblick auf die oben dargestellten Verkaufsangebote schätzen wir den Quadratmeterpreis für das Penthouse im Bewertungsobjekt wie folgt ein:

- Penthouse 6.500 € pro m<sup>2</sup>

**Angebotspreise Bestandsgebäude** 3.28 Hinsichtlich der vermieteten Wohnungen, welche nicht kernsaniert werden, haben wir nachfolgende Angebote an Bestandswohnungen recherchiert:

Table 4: Angebotspreise – Bestandsgebäude

Lage	Fläche	Angebotspreis €/ m <sup>2</sup>	Kommentar	Entfernung zum Objekt
Nahe Hochmeisterplatz	54 m <sup>2</sup>	3.900	2-Zimmer, leerstehend, Bj. 1905, saniert 2002, 4.Obergeschoss, Balkon, schlechtere Objektqualität, vergleichbare Lage	ca. 500m
Düsseldorfer Straße	66 m <sup>2</sup>	4.500	3-Zimmer, vermietet, Bj. 1955, saniert 1997, 5. Obergeschoss, Balkon, vergleichbare Objektqualität und Lage, ca.41,0-fach auf Ist-miete	ca. 500m
Roscherstraße	35 m <sup>2</sup>	3.650	1-Zimmer, vermietet, Bj. 1972, 2. Obergeschoss, Balkon, vergleichbare Objektqualität und Lage, ca.33,7-fach auf Ist-miete	ca. 750m
Nahe Kurfürstendamm	68 m <sup>2</sup>	4.600	2- Zimmer, leerstehend, Bj. 1965, 2. Obergeschoss, schlechtere Objektqualität, vergleichbare Lage	ca. 1km
Düsseldorfer Straße	62 m <sup>2</sup>	3.400	2-Zimmer, vermietet, Bj. 1995, saniert 2015, 2.Obergeschoss, Balkon, vergleichbare Objektqualität und Lage, ca.32,7-fach auf Ist-miete	ca. 1km
Kurfürstendamm	55 m <sup>2</sup>	4.600	2-Zimmer, vermietet, Bj. 1890, Erdgeschoss, schlechtere Objektqualität, vergleichbare Lage, ca.43,2-fach auf Ist-miete	ca. 1km
Kurfürstendamm	65 m <sup>2</sup>	5.200	2-Zimmer, vermietet, Bj. 1890, 5. Obergeschoss, schlechtere Objektqualität, vergleichbare Lage, ca.46,0-fach auf Ist-miete	ca. 1km
Nahe Kurfürstendamm	36 m <sup>2</sup>	4.150	1-Zimmer, leerstehend, Bj. 1929, 2. Obergeschoss, schlechtere Objektqualität, vergleichbare Lage	ca. 1km
Zwischen Kurfürstendamm und Grunewald	42 m <sup>2</sup>	4.700	1-Zimmer, leerstehend, Bj. 1978, Dachgeschoss mit Loggia, vergleichbare Objektqualität und Lage	ca. 2km
Laubacher Straße	57 m <sup>2</sup>	3.150	3-Zimmer, vermietet, Bj. 1930, 2017, Erdgeschoss mit Terrasse, vergleichbare Objektqualität und Lage, ca.34,7-fach auf Ist-miete	ca. 2km

Quelle: Immobilienscout24.de, Stand 15.05.2017

- Angebotspreise** 3.1 Bei den oben dargestellten Vergleichsangeboten handelt es sich um 1- bis 3-Zimmer Eigentumswohnungen in gut gepflegten Wohngebäuden mit einer durchschnittlichen Ausbauproduktion, die sich in einem Umkreis von ca. 2km vom Bewertungsobjekt, im Stadtbezirk Wilmersdorf-Charlottenburg, befinden.
- Bestandsgebäude** Die Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden liegen je nach Größe, Objektqualität und Lage zwischen ca. 3.150 und 5.200 €/m<sup>2</sup>. Diese Vergleichsangebote dienen zur Plausibilisierung der ermittelten Marktwerte der vermieteten Wohneinheiten.
- Kaufpreis des Bewertungsobjekts** 3.2 Gemäß den uns vorliegenden Informationen (Kaufvertrag vom 07. April 2015) wurde das Bewertungsobjekt zu einem Kaufpreis von 25.700.000 Euro erworben.
- Anzumerken ist, dass sich der Berliner Markt für derartige Wohn- und Geschäftshäuser seit o.g. Kaufvertragsschluss signifikant verändert hat. Die Kaufpreise pro Quadratmeter sind stark gestiegen, während die Renditen deutlich gesunken sind.
- Potentielle Käufer** 3.3 Im Rahmen der aktuellen Verkaufsstrategie wird ein Einzelverkauf der renovierten Wohneinheiten an Privatpersonen sowie ein gebündelter Verkauf oder Einzelverkauf der zurzeit vermieteten Wohneinheiten an interessierten Investoren beabsichtigt.
- Verkaufszeitraum** 3.4 Für eine ordnungsgemäße Vermarktung des Bewertungsobjekts sollte zu den Marktbedingungen zum Bewertungsstichtag ein Zeitraum von ca. 30 Monaten angesehen werden. Gemäß Auskunft des Eigentümers beginnt die Vermarktung der Einheiten im 2. Quartal 2017. Aus methodischen Gründen wird im vorliegenden Gutachten jedoch die Annahme getroffen, dass die ersten Einheiten erst ab dem Qualitätsstichtag verkauft werden.

## 4 Wertermittlung

### Methodische Überlegungen

**Investment-  
methode/  
Vergleichs-  
wertmethode**

- 4.1 Für die vorliegende Bewertung wurde je nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung die jeweilig geeignete Bewertungsmethode unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles ausgewählt. Die Wahl wird nachfolgend begründet.
- 4.2 Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches gegenwärtig kernsaniert wird (mit Ausnahme der vermieteten Wohnungen). Objekte dieser Art werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Renditeüberlegungen – vor dem Hintergrund der Verzinsung des eingesetzten Kapitals – von unterschiedlichen Investorengruppen nachgefragt und erworben. Dementsprechend wird der Marktwert für die Immobilie nach der Investmentmethode ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall sollen die Teileigentumseinheiten einzeln verkauft werden. Der Verkauf erfolgt für die vermieteten Wohnungen an Investoren im vermieteten Ist-Zustand. Die leerstehenden Wohnungen sowie das Penthouse werden kernsaniert und leerstehend, d.h. ohne mietvertragliche Bindungen, veräußert. Die Gewerbeeinheiten werden ebenfalls kernsaniert veräußert. Die Ermittlung des Marktwerts des Wohn- und Geschäftshauses zum Qualitätsstichtag erfolgt zweistufig. Es werden zunächst die jeweiligen Marktwerte der Teileigentumseinheiten bei Veräußerung an diverse Investoren/ Eigennutzer unter Renditegesichtspunkten als auch auf Basis vergleichbarer Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) ermittelt. Der Abverkauf erfolgt im Modell über die geplante Vermarktungsphase bis Ende 2019. Die einzelnen Marktwerte werden, entsprechend ihres angenommenen Verkaufszeitpunkts, in einem Cashflow zusammengefasst und auf den Qualitätsstichtag abgezinst. Etwaige Mieterträge (vermietete Wohnungen, Gewerbeeinheiten) der jeweiligen Teileigentumseinheiten fließen bis zum angenommenen Verkauf in den Cashflow ein. Der so ermittelte Marktwert ist durch Veräußerung des Gesamtobjekts an einen Investor, welcher den oben dargestellten Abverkauf der Teileigentumseinheiten durchführt, zu erzielen.
- 4.3 Zum besseren Verständnis ist nachfolgend eine modellhafte Ermittlung einer vermieteten Wohnung, in diesem Fall Einheit AB36 (504) [gerundet], aufgeführt:

(A) Marktmiete p.a.	(B) Brutto- kapitalisierung	(C) Istmiete p.a.	(D) Angenommene Restlaufzeit des MV
4.738 €	3,50%	3.780 €	3 Jahre

$$\text{Marktwert (Einzelverkauf): } 4.738 \text{ €} / 3,50\% - ((4.738 \text{ €} - 3.780 \text{ €}) \times 3) = \underline{132.497 \text{ €}}$$

$$(A) / (B) - ((A) - (C)) \times (D)$$

- 4.4 Bei der Anwendung dieses Verfahrens wurden mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Vermietungen und Verkäufe herangezogen und analysiert. Auf Grundlage dieser Transaktionen erfolgte die Bewertung unter Berücksichtigung der Größe des Bewertungsobjektes, seiner Lage, Nachfrage, ggf. Mietlaufzeiten und Bonität der Mieter sowie weiterer eventuell vorhandener Einflussfaktoren.

## Bewertungsgrundlagen

- Marktwert** 4.5 Gemäß den RICS-Standards müssen sich auf dem Marktwert (MV = Market Value) basierende Wertermittlungen nach der Definition und dem Begriffssystem des International Valuation Standards Council (IVSC) richten:
- “Der geschätzte Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.”
- Marktmiete** 4.6 Die Marktmiete wird gemäß den RICS Valuation – Professional Standards wie folgt definiert:
- “Der geschätzte Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Wertermittlungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermieten würde, und zwar nach einer angemessenen Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

## Bewertungs- und Qualitätsstichtag

- Bewertungsstichtag** 4.7 Der Bewertungsstichtag ist der 10.05.2017 (Tag der Besichtigung).
- Qualitätsstichtag** 4.8 Als Qualitätsstichtag wird der geplante Tag der Fertigstellung der Revitalisierungsarbeiten festgelegt, voraussichtlich der 31.05.2018.

## Marktmiete

- 4.9
- Vermietete Wohnungen: 730.675 € p.a. (Ist-Zustand)
  - Gewerbe: 318.861 € p.a. (Soll-Zustand)

Unberücksichtigt bleiben hierbei die leerstehenden Wohnungen sowie das Penthouse.

- 4.10 Die detaillierten Marktmietansätze sind als Anhang beigefügt.

## Bewertungsparameter

- 4.11
- Sehr gute Mikrolage in einem Wohngebiet des Stadtteils Wilmersdorf mit guter ÖPNV-Anbindung, in fußläufiger Entfernung zum Kurfürstendamm
  - Zum Qualitätsstichtag kernsaniertes Objekt (mit Ausnahme der vermieteten Wohnungen) in einem gehobenen bis luxuriösen baulichen Zustand mit Neubauqualität, Bewertung im Soll-Zustand ohne Berücksichtigung von Sanierungskosten
  - Verkauf der kernsanierten Wohnungen sowie des Penthouses im Leerzustand
  - Verkauf der vermieteten Wohnungen im (überdurchschnittlich guten), nicht kernsanierten, Ist-Zustand (zum Qualitätsstichtag angenommene Restlaufzeit von 4,8 Jahren; Abzug/ Zuschlag etwaiger Under-/ Overrent Positionen bis zum angenommenen MV Ende)
  - Verkauf der Gewerbeeinheiten im kernsanierten Soll-Zustand, Annahme der Vollvermietung zum Qualitätsstichtag (keine Berücksichtigung von etwaigen Incentives)
  - Annahme, dass zum Qualitätsstichtag keine etwaigen Mietminderungen von Bestandsmietern geltend gemacht können
  - Relativ kleine Wohnungen (164 WE von ca. 24-31 m<sup>2</sup>, Ø ca. 29 m<sup>2</sup>; 115 WE von ca. 37-61 m<sup>2</sup>, Ø ca. 48 m<sup>2</sup>; 1 WE mit ca. 90 m<sup>2</sup> und ein Penthouse mit ca. 420 m<sup>2</sup>)
  - Gesamtvermarktung des Objekts, dadurch geringere Vermarktungskosten
  - Zinssätze
    - Bruttokapitalisierung (vermietete Wohnungen) 3,5%
    - Bruttokapitalisierung (Gewerbeeinheiten) 5,0%-6,0%
    - Discount Rate 5,0 %
  - Grunderwerbsnebenkosten
    - Grunderwerbsteuer 6,00 %
    - Maklerkosten/ Vermarktung 0,50 %
    - Notar- und Grundbuchkosten 0,50 %

## Marktwert

**Annahmen** 4.12 Das Gutachten und die Marktwertermittlung basieren u.a. auf einer Reihe von sachverständigen Annahmen und Einschätzungen, die im Gutachten an den entsprechenden Stellen dargestellt sind.

**Spezielle Annahmen** 4.13 Die gegenständliche Bewertung beruht auf keinen speziellen Annahmen, die Einfluss auf die Determinierung des Marktwertes haben könnten.

**Marktwert** 4.14 Im Zusammenhang mit den vorgenannten Ausführungen und nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse wird der Marktwert des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren und auf der Grundlage der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag auf rund

**61.300.000 €**

(in Worten: Einundsechzig Millionen Dreihunderttausend Euro)

eingeschätzt.

**Bewertungsanalyse** 4.15 **Zusammenfassung Einzelverkauf:**

Summary	Status	Marktwert (Einzelverkauf)	Marktwert €/m <sup>2</sup> /St.	Brutto- Multiplikator (Marktmiete)
Wohnungen (bis 35 m <sup>2</sup> )	vermietet	9.051.179	5.260	26,9
Wohnungen (ab 35 m <sup>2</sup> )	vermietet	10.435.856	4.568	26,5
Wohnungen (bis 35 m <sup>2</sup> )	leerstehend	19.200.935	6.500	
Wohnungen (ab 35 m <sup>2</sup> )	leerstehend	17.705.160	5.500	
Wohnungen (um 90 m <sup>2</sup> )	leerstehend	469.875	5.250	
Penthouse	leerstehend	2.737.020	6.500	
Gewerbeflächen	vermietet	5.795.660	2.384	18,2
TG-Stellplätze/ Garage	leerstehend	1.665.000	15.000	
<b>TOTAL</b>		<b>67.060.685</b>		

### Cashflow:

Zeit bis Exit (Jahre ab Qualitäts- stichtag)	Exit Zeitpunkt	Cashflow durch Mieteinnah- men (NOI) bis Exit	Cashflow durch Verkauf	Total Cashflow	Barwert zum Qualitätsstichtag bei Discount Rate:
					5,00%
0,00	Q2_2018	-	10.528.258	10.528.258	10.528.258
0,25	Q3_2018	51.050	16.832.738	16.883.788	16.679.099
0,50	Q4_2018	111.816	15.489.696	15.601.513	15.225.517
0,75	Q1_2019	30.819	8.077.462	8.108.282	7.816.941
1,00	Q2_2019	12.779	5.643.077	5.655.857	5.386.530
1,25	Q3_2019	71.145	5.495.013	5.566.158	5.236.835
1,50	Q4_2019	59.455	4.994.441	5.053.896	4.697.235
<b>TOTAL</b>		<b>337.065</b>	<b>67.060.685</b>	<b>67.397.750</b>	<b>65.570.415</b>

Erwerbsnebenkosten 7,00% 4.291.000

**Marktwert (gerundet) 61.300.000**

pro m<sup>2</sup> 4.672



- Kalkulation** 4.16 Eine Kopie der Marktwertkalkulation ist als Anhang beigefügt.
- Marktwert (MW) unter besonderer Annahme I (Einzelverkauf)** 4.17 **67.060.000 €**  
(in Worten: Siebenundsechzig Millionen Sechzigtausend Euro)  
Auftragsgemäß wurde der Marktwert unter der besonderen Annahme, dass das Gesamtobjekt nicht an einen einzelnen Investor veräußert wird, sondern die Teileigentumseinheiten direkt an die Endinvestoren bzw. Eigennutzer einzeln verkauft werden, ermittelt.
- Marktwert (MW) unter besonderer Annahme II (keine Grunderwerbsteuer, Notargebühren)** 4.18 **65.200.000 €**  
(in Worten: Fünfundsechzig Millionen Zweihunderttausend Euro)  
Auftragsgemäß wurde der Marktwert zusätzlich unter der besonderen Annahme, dass keine Grunderwerbsteuer sowie Notargebühren fällig werden, ermittelt (basierend auf dem Verkauf des Gesamtobjekts an einen Investor, welcher die Teileigentumseinheiten anschließend weiterveräußert).

## 5 Risikoanalyse zum Bewertungsobjekt

### Allgemeine Ausführungen

**Kommentar** 5.1 Die mit dem Bewertungsobjekt verbundenen und von uns identifizierten Risiken in Verbindung mit unserem Gutachten werden nachfolgend aus sachverständiger Sicht dargestellt und kurz erläutert; wir empfehlen diesen Kommentar zu beachten.

Die Zusammenfassung dieser Risiken ist übersichtlich gehalten und im Kontext zum Gesamtgutachtens zu sehen; sie darf daher nicht losgelöst vom Gesamthalt betrachtet werden.

Die in diesem Abschnitt enthaltenen Ausführungen sind nicht als Handlungsempfehlung oder im Sinne einer Handlungsanweisung zu verstehen; sie dienen lediglich der Betonung spezieller Faktoren, die auf die Entwicklung des Verkehrswertes Einfluss nehmen könnten.

### SWOT Analysis

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr gute Mikrolage und Wohnqualität im Stadtteil Wilmersdorf</li> <li>• Kernsanierte Leerstands-Wohnungen/ Penthouse in hochwertigen bis luxuriösen baulichen Zustand</li> <li>• Vermietete Wohnungen in einem überdurchschnittlich gutem Zustand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kündigungsschutz der Mieter (Mietwohnungen) von 10 Jahren</li> <li>• Durchschnittliche Außenarchitektur der Gebäude</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Berlin ist ein weiterer Bevölkerungszuwachs prognostiziert</li> <li>• Hoher Verkaufserlös durch Einzelverkauf der Wohnungen</li> <li>• Teilweise geringe Ist-Miete bei vermieteten Wohnungen</li> <li>• Weiterhin positive Entwicklung des Wohnungsmarktes und zunehmende Nachfrage durch Privatpersonen und Investoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• u.U. längere Restvertragslaufzeiten, insbesondere bei Mietern, die eine besonders geringe Miete zahlen</li> <li>• Ggf. Stagnierung bei der Entwicklung der Marktmieten und Rückgang der Attraktivität von Wohnungen als Anlageobjekt</li> </ul>

## Risiken in Bezug auf die Investmentmärkte

### Refinanzierungs- und Immobilienrenditen

5.2 Gegenwärtig ist eine ungewöhnliche makroökonomische Situation zu verzeichnen, die einen starken Einfluss auf die Immobilienmärkte hat.

Zur Unterstützung der europäischen Konjunktur hat die EZB den Hauptrefinanzierungssatz auf 0,00 % gesenkt, was einen extremen Rückgang gegenüber dem Jahr 2008 darstellt, als dieser noch bei 4,00 % lag.

Dieses niedrige Zinsniveau hat dazu geführt, dass sich Immobilieninvestoren zu, im historischen Vergleich, sehr niedrigen Zinsen refinanzieren können. Dadurch können bei gleichbleibender Eigenkapitalverzinsung höhere Kaufpreise bezahlt werden. Gleichzeitig sind die Renditeerwartungen der Investoren über alle Risikoklassen des Immobilienmarktes hinweg gesunken.

Gleichzeitig hat sich der Kreis alternativer Anlagemöglichkeiten reduziert, so dass Anlagegelder, die bisher in festverzinsliche Wertpapiere investiert wurden, zu Teilen in höher verzinsliche Immobilienanlagen reallokiert werden und zu einer hohen Liquidität der Immobilieninvestoren geführt haben.

Folglich hat sich eine sehr starke Investorennachfrage nach Immobilienanlagen ergeben, insbesondere für Immobilien, welche langfristig stabile Mieterträge erwarten lassen. Dies wird reflektiert durch das deutsche Transaktionsvolumen in gewerbliche Immobilien im Jahr 2016. Mit ca. 52,5 Mrd. € ist das seit 2008 der zweithöchste Wert (nach 2015 mit rd. 56 Mrd. €).

Dem gegenüber steht ein begrenztes Angebot an Core-Immobilien zum Kauf. Im Vergleich zum langfristigen Durchschnitt hat dies zu deutlich erhöhten Kaufpreisen und damit zu entsprechend reduzierten Renditen geführt. Bei modernen Core Immobilien in etablierten Lagen sind die Renditen zwischenzeitlich auf und teilweise unter das Niveau der Jahre 2006/ 2007 gesunken. Um dem Trend sinkender Immobilienrenditen entgegenzuwirken, wird ein Teil der Anlagegelder auch in höher verzinsliche Immobilien, wie z. B. Logistikhallen, investiert. Da diese historisch nicht im Fokus vieler institutioneller Investoren standen, hat die geänderte Nachfrageseite zu entsprechenden Renditerückgängen geführt.

Ähnliches lässt sich bei der Preisentwicklung von Wohnimmobilien beobachten. Bedingt durch eine hohe Nachfrage nach Wohnungseigentum, insbesondere in den Ballungsräumen, und historisch niedrige Bauzinsen, besteht auch bei Privatinvestoren eine zunehmende Bereitschaft hohe Preise für eigen- und fremdgenutzten Wohnraum zu zahlen. Durch den stärkeren Anstieg der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den Ballungsräumen im Vergleich zur Mietentwicklung, hat sich laut IVD die Preisschere in den vergangenen Jahren deutlich vergrößert und die erzielbaren Renditen unter Druck gesetzt.

Sollte sich die Zinsentwicklung verändern und normalisieren, und dadurch Alternativen attraktiver und die Refinanzierung von Immobilien teurer werden, so ist ein Rückgang der Nachfrage nach Immobilienanlagen und damit ein Anstieg der Immobilienrenditen und Rückgang der Kaufpreise zu erwarten.

## Eignung für Darlehenszwecke

5.3 Vorbehaltlich der Anmerkungen in diesem Gutachten betrachten wir die Liegenschaft als geeignete Sicherheit für Darlehenszwecke

## Unterschrift

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Simon Volz".

Simon Volz MRICS

Senior Consultant

**Für und im Namen von Knight Frank  
Valuation & Advisory GmbH & Co. KG**

Geprüft durch:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "C. Gerlinger".

Christoph Gerlinger MRICS

Director

**Für und im Namen von Knight Frank  
Valuation & Advisory GmbH & Co. KG**

## Anlage 1 - Fotos



Außenansicht (Ist-Zustand)



Außenansicht (Ist-Zustand)



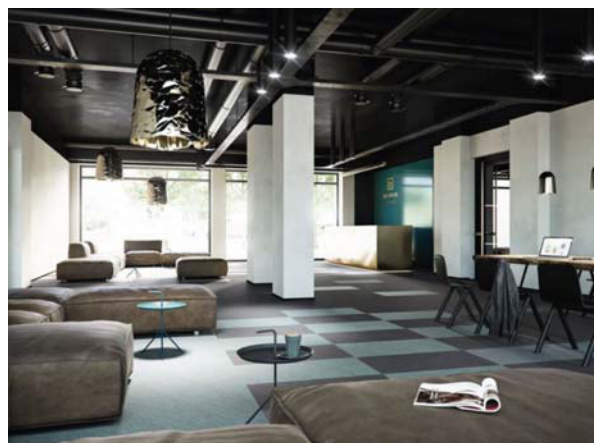
Vermietete Wohnung (Wohnbereich)



Vermietete Wohnung (Badezimmer)



Innenansicht EG (Ist-Zustand)



Innenansicht EG (Soll-Zustand)



Leerstehende Wohnung – Muster (Soll-Zustand)



Leerstehende Wohnung – Muster (Soll-Zustand)



Leerstehende Wohnung – Muster (Soll-Zustand)



Leerstehende Wohnung – Muster (Soll-Zustand)

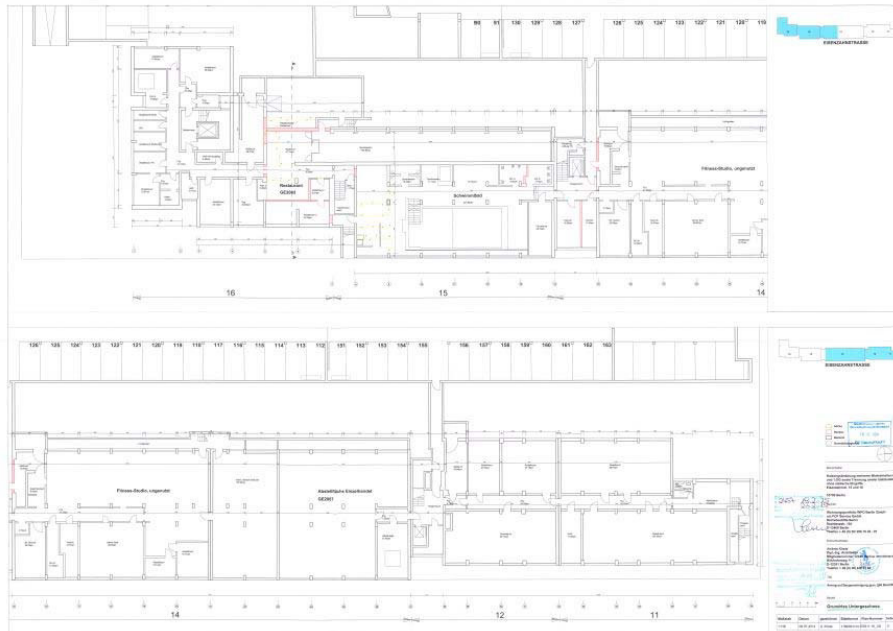


Penthouse – (Ist-Zustand)



Penthouse – (Ist-Zustand)

## Anlage 2 - Grundrisse



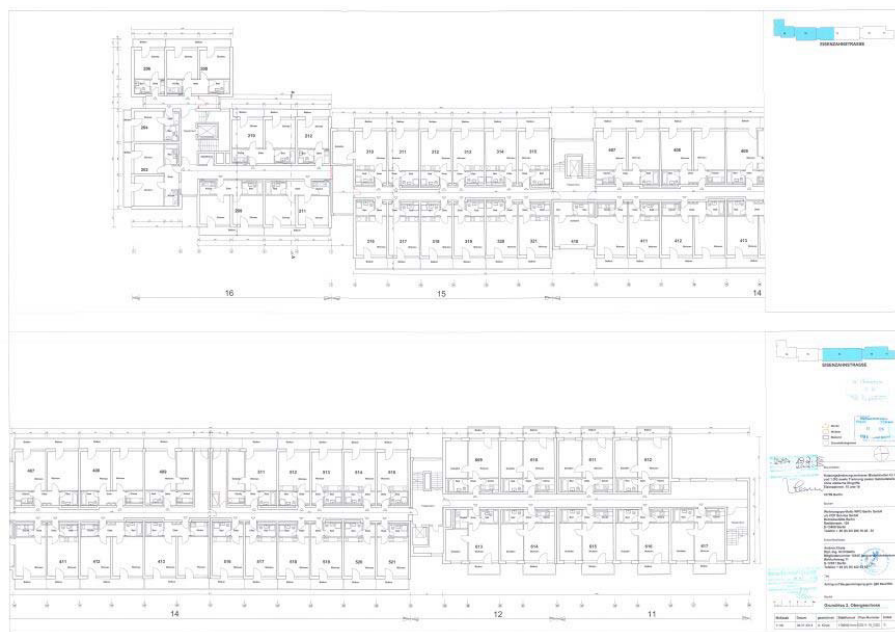
Untergeschoss



Erdgeschoss

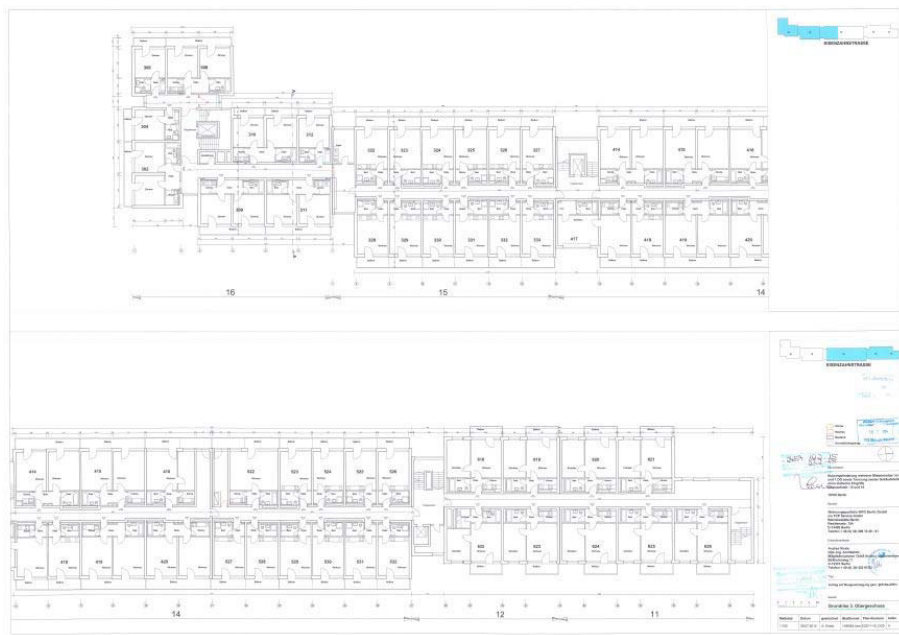


1. Obergeschoss

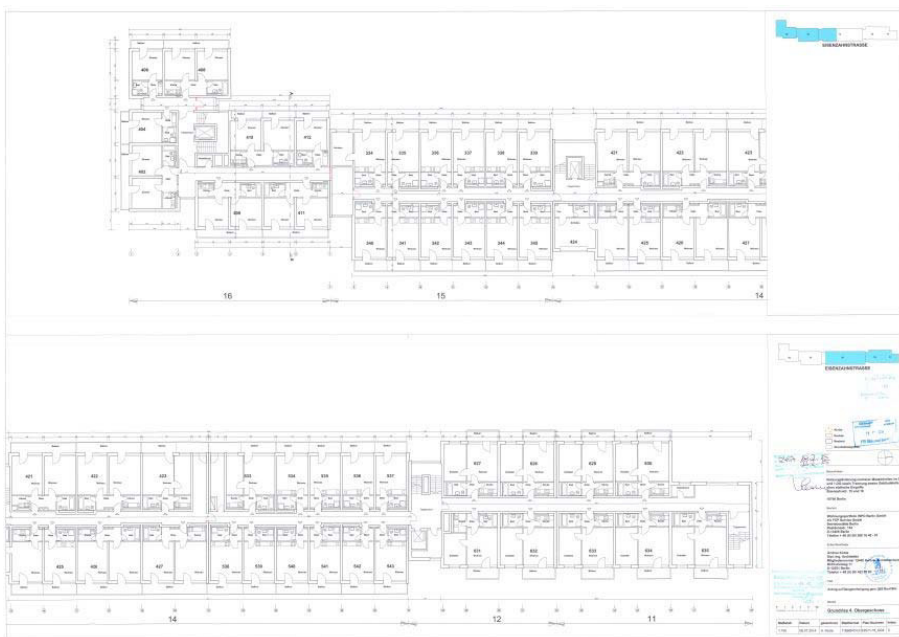


2. Obergeschoss





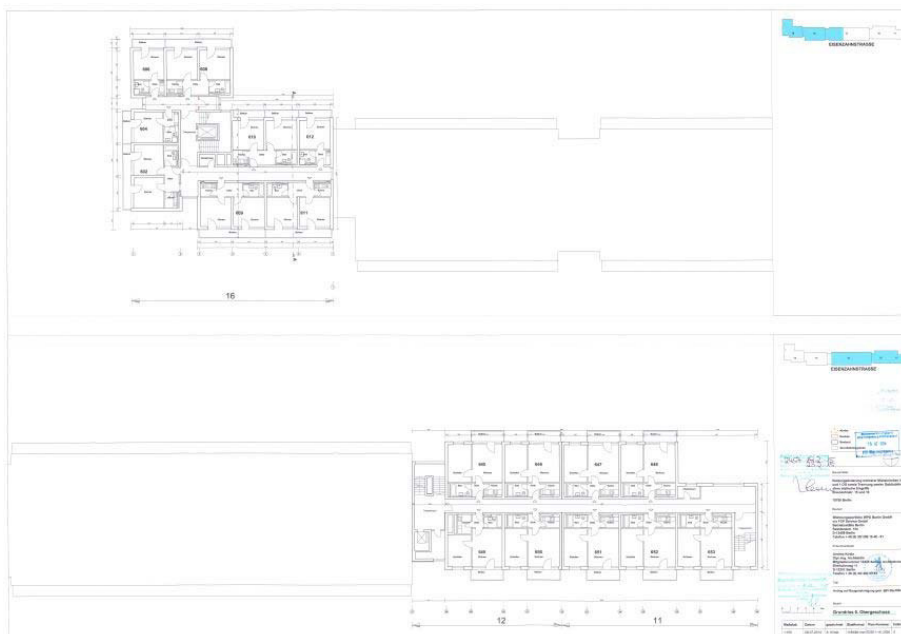
3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



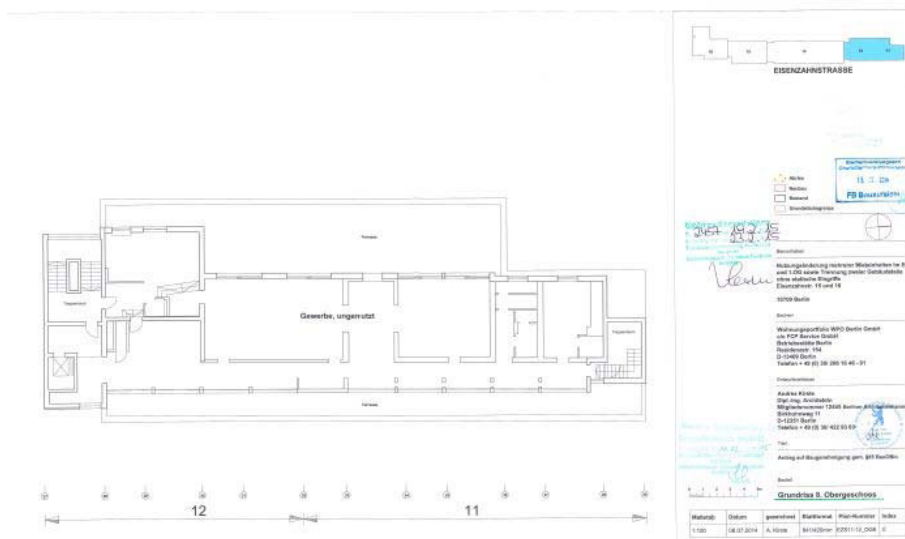
5. Obergeschoss



6. Obergeschoss



7. Obergeschoss



8. Obergeschoss

## **Anlage 3 - Bewertungskalkulation**

**Einzelverkauf Zusammenfassung**

Summary	Status	Einheiten	m <sup>2</sup> IST-Nettokalmmiete p.a.	Marktmiete p.a.	Marktwert (Einzelverkauf)	Marktwert €/m <sup>2</sup> St.	Brutto-Multiplikator (Marktmiete)
Wohnungen (bis 35 m <sup>2</sup> )	vermietet	62	1.721	232.214	336.938	9.051.179	5,260
Wohnungen (ab 35 m <sup>2</sup> )	vermietet	48	2.284	255.776	393.737	10.435.856	4,568
Wohnungen (bis 35 m <sup>2</sup> )	leerstehend	102	2.954	-	-	19.200.935	6,500
Wohnungen (ab 35 m <sup>2</sup> )	leerstehend	67	3.219	-	-	17.705.160	5,500
Wohnungen (um 90 m <sup>2</sup> )	leerstehend	1	90	-	-	469.875	5,250
Penthouse	leerstehend	1	421	-	-	2.737.020	6,500
Gewerbeflächen	vermietet	10	2.431	318.861	-	5.795.660	2,384
TG-Stellplätze/ Garage	leerstehend	111	-	-	-	1.665.000	15,000
<b>TOTAL</b>		<b>402</b>	<b>13.120</b>			<b>67.060.685</b>	

**Cashflow**

Zeit bis Exit (Jahre ab Qualitätsstichtag)	Exit Zeitpunkt	Cashflow durch Mieteeinnahmen (NOI) bis Exit	Cashflow durch Verkauf	Total Cashflow	Barwert zum Qualitätsstichtag bei Discount Rate:
0,00	Q2_2018	-	10.528.258	10.528.258	10.528.258
0,25	Q3_2018	51.050	16.832.738	16.883.788	16.679.099
0,50	Q4_2018	111.816	15.489.696	15.601.513	15.225.517
0,75	Q1_2019	30.819	8.077.462	8.108.282	7.816.941
1,00	Q2_2019	12.779	5.643.077	5.655.857	5.386.530
1,25	Q3_2019	71.145	5.495.013	5.566.158	5.236.835
1,50	Q4_2019	59.455	4.994.441	5.053.896	4.697.235

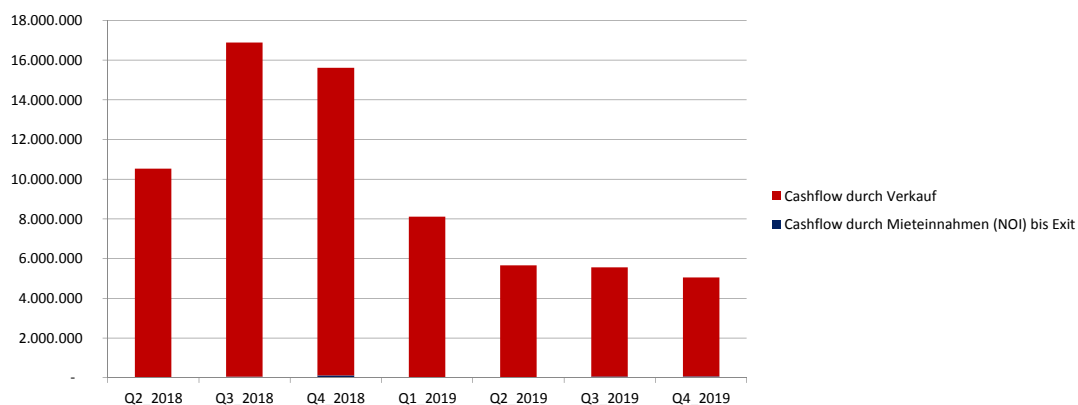
**TOTAL**      **337.065**      **67.060.685**      **67.397.750**      **65.570.415**

Erwerbsnebenkosten      7,00%      4.291.000

**Marktwert (gerundet)      61.300.000**

pro m<sup>2</sup>      4.672

Erwerbsnebenkosten		€
Vermarkung/Makler		306.500
Grunderwerbsteuer		3.678.000
Notar, Legal fee		306.500

**Übersicht Cashflow (nicht diskontiert)**




## Aufstellung - Gewerbeflächen

Aufstellung - Gewerbeflächen										Marktmietannahmen			Bewirtschaftungskosten				Marktwertermittlung										
Mieter	Geschoss	Bezeichnung Einheit	Nutzung	Status	Mietfläche in m²	IST-Nettokaltmiete (€/m² Monat)	IST-Nettokaltmiete (p.a.)	Mietbeginn (Annahme bei Leerstand)	Annahme MV- Restlaufzeit (Jahre) ab Qualitätsstichtag	Marktmiete (€/m²)	Marktmiete (€/p.a.)	Over-/Under-rent	Verwaltungskosten (% p.a.)	Instandhaltungskosten (€/m² p.a.)	Sonstige nicht umlagefähige Kosten (% p.a.)	Σ Bewirtschaftungskosten (p.a.)	NOI p.a.	Bruttokapitalisierung	(-) Under-rent bis zum Ende	Marktwert €/m²	Marktwert Multiplikator (IST-Miete)	Brutto-Multiplikator (IST-Miete)	Bruttorendite (Marktmiete)	Bruttorendite (IST-Miete)	Bruttorendite (Marktmiete)	Bruttorendite (IST-Miete)	Exit
ewit GmbH	EG	AB53 (1001)	Büro	vermietet	311,19	11,42	42.636	01.11.2015	2,4	13,00	49.545	14%	2,00%	8,00	1,00%	3.946	39.690	5,25%	14,181	910.483	2.926	21,4	18,8	4,7%	5,3%	02 2018	
GmbH, LASH	EG	AB114 (2007)	Gastronomie	vermietet	115,69	17,57	24.390	01.04.2017	3,8	13,00	18.047	-26%	2,00%	8,00	1,00%	1.467	22.923	5,50%	24,104	352.229	3.045	14,4	19,5	6,9%	5,1%	02 2018	
Pagliari, Silh	EG	AB2 (2003)	Gastronomie	vermietet	352,27	13,25	56.010	01.04.2001	3,8	13,00	54.953	-2%	2,00%	8,00	1,00%	4.467	51.544	5,50%	4,016	1.003.169	2.848	17,9	18,3	5,6%	5,5%	02 2018	
Leerstand	UG	AB227 (7002)	Büro	Leerstand	310,25	-	-	01.01.2018	5,0	10,00	37.230	-	2,00%	8,00	1,00%	3.599	35.631	6,00%	-	620.500	2.000	-	16,7	0,0%	6,0%	03 2018	
Leerstand	UG	AB52 (7001)	Schwimmbad	Leerstand	213,29	-	-	-	-	0,00	-	-	-	-	-	1.706	-	5,00%	-	-	-	-	-	-	-	03 2018	
Leerstand	EG	AB226 (2005)	Büro	Leerstand	300,22	-	-	01.03.2018	5,0	13,00	46.834	-	2,00%	8,00	1,00%	3.807	43.028	5,25%	-	892.082	2.971	-	19,0	0,0%	5,3%	04 2018	
Leerstand	EG	AB1 (2001)	Gastronomie	Leerstand	100,67	-	-	01.03.2018	5,0	13,00	15.673	-	2,00%	8,00	1,00%	1.274	14.399	5,50%	-	294.969	2.936	-	18,2	0,0%	5,3%	04 2018	
Leerstand	EG	AB113 (2007)	ament Lounge	Leerstand	196,01	-	-	01.01.2018	5,0	13,00	30.578	-	2,00%	8,00	1,00%	2.485	28.092	5,25%	-	582.430	2.971	-	19,0	0,0%	5,3%	01 2019	
Leerstand	EG	AB225 (1002)	Sales Büro	Leerstand	89,17	-	-	01.01.2018	5,0	13,00	13.910	-	2,00%	8,00	1,00%	1.131	12.779	5,25%	-	264.947	2.971	-	19,0	0,0%	5,3%	02 2019	
Leerstand	EG	AB115 (2007)	Fitness	Leerstand	442,43	-	-	01.03.2018	5,0	10,00	53.091	-	2,00%	8,00	1,00%	5.132	47.959	6,00%	-	884.850	2.000	-	16,7	0,0%	6,0%	03 2019	
<b>Zwischensumme - Gewerbeflächen</b>					<b>2.431</b>	<b>4,22</b>	<b>123.036</b>			<b>10,93</b>	<b>316.861</b>					<b>28.014</b>	<b>291.339</b>		<b>5.795.660</b>	<b>2.384</b>		<b>18,2</b>			<b>5,8%</b>		

## Aufstellung - Stellplätze

Aufstellung - Stellplätze										Marktwertermittlung									
Mieter	AB74 (312)	Nutzung	Anzahl Stellplätze	vermietet	Mietfläche in m²	IST-Nettokaltmiete (€/Stellplatz Monat)	IST-Nettokaltmiete (p.a.)	Mietbeginn		Marktwert €/Stellplatz	Marktwert €/Stellplatz	angenommene	Exit						
Bausemer, Heinz	TGSP AB 341	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	39,00	468	01.12.2006		15.000	15.000	02 2018							
Borghard, Ralph	TGSP AB 366 M	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	39,00	468	01.12.2006		15.000	15.000	02 2018							
Damm, Thomas	TGSP AB 316	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	39,00	360	01.06.2006		15.000	15.000	02 2018							
Erste MAX Grundbesitzer	TGSP AB 322	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	48,00	588	01.11.2010		15.000	15.000	02 2018							
Feige, Horst	TGSP AB 386	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	39,00	468	15.02.2007		15.000	15.000	02 2018							
Führer, Michael	TGSP AB 376	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	39,00	468	15.11.2001		15.000	15.000	02 2018							
Gramsch, Fridtjof	TGSP AB 310 M	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	39,00	468	01.10.2006		15.000	15.000	02 2018							
Holm, Karl-Heinz	TGSP AB 328	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	39,00	468	01.05.2006		15.000	15.000	02 2018							
Kunzendorf, Martina	TGSP AB 339	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	39,00	468	01.09.2006		15.000	15.000	02 2018							
Linden, Bodo	TGSP AB 334	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	39,00	468	01.10.2006		15.000	15.000	02 2018							
Mührländer, Ingeborg	TGSP AB 388	TG-Stellplatz	1	vermietet	-	71,56	859	01.01.1989		15.000	15.000	02 2018							
Leerstand	Verschiedene	TG-Stellplatz	14	Leerstand	-	-	-	01.06.2015		210.000	15.000	03 2018							
Leerstand	Verschiedene	TG-Stellplatz	14	Leerstand	-	-	-	01.06.2015		210.000	15.000	04 2018							
Leerstand	Verschiedene	TG-Stellplatz	14	Leerstand	-	-	-	01.06.2015		210.000	15.000	03 2018							
Leerstand	Verschiedene	TG-Stellplatz	14	Leerstand	-	-	-	01.06.2015		210.000	15.000	04 2018							
Leerstand	Verschiedene	TG-Stellplatz	14	Leerstand	-	-	-	01.06.2015		210.000	15.000	01 2019							
Leerstand	Verschiedene	TG-Stellplatz	14	Leerstand	-	-	-	01.06.2015		210.000	15.000	02 2019							
Leerstand	Verschiedene	TG-Stellplatz	15	Leerstand	-	-	-	01.06.2015		225.000	15.000	03 2019							
Leerstand	TGSP AB 292 G	Gara ge	1	Leerstand	-	-	-	01.06.2015		15.000	15.000	03 2019							
<b>Zwischensumme - Stellplätze</b>					<b>111</b>		<b>5.551</b>			<b>1.665.000</b>									

## Aufstellung - leerstehende Eigentumswohnungen

## Marktwertermittlung

Hausnummer	Geschoss	Bezeichnung Einheit	Nutzung	Anzahl Zimmer	Status	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Marktwert	Marktwert €/m <sup>2</sup>	angemommener Exit
15	1.OG	AB54 (301)	Wohnung	1	Leerstand	30,11	195.715	6.500	Q2 2018
15	1.OG	AB63 (305)	Wohnung	1	Leerstand	30,56	198.640	6.500	Q2 2018
14	3.OG	AB175 (523)	Wohnung	1	Leerstand	30,12	195.780	6.500	Q2 2018
14	5.OG	AB206 (436)	Wohnung	1	Leerstand	25,73	167.245	6.500	Q2 2018
14	1.OG	AB131 (1505)	Wohnung	1	Leerstand	29,82	193.830	6.500	Q2 2018
14	1.OG	AB125 (1508)	Wohnung	1	Leerstand	30,63	199.095	6.500	Q2 2018
14	5.OG	AB221 (431)	Wohnung	1	Leerstand	25,19	163.735	6.500	Q2 2018
14	1.OG	AB128 (1506)	Wohnung	1	Leerstand	29,42	191.230	6.500	Q2 2018
14	1.OG	AB118 (1404)	Wohnung	1	Leerstand	29,48	191.620	6.500	Q2 2018
14	5.OG	AB223 (429)	Wohnung	1	Leerstand	25,76	167.440	6.500	Q2 2018
15	2.OG	AB67 (318)	Wohnung	1	Leerstand	29,60	192.400	6.500	Q2 2018
14	3.OG	AB167 (528)	Wohnung	1	Leerstand	29,46	191.490	6.500	Q2 2018
16	1.OG	AB8 (110)	Wohnung	1	Leerstand	49,49	272.195	5.500	Q2 2018
14	5.OG	AB224 (428)	Wohnung	1	Leerstand	24,45	158.925	6.500	Q2 2018
14	4.OG	AB193 (537)	Wohnung	1	Leerstand	29,32	190.580	6.500	Q2 2018
14	5.OG	AB214 (554)	Wohnung	1	Leerstand	25,00	162.500	6.500	Q2 2018
15	2.OG	AB71 (315)	Wohnung	1	Leerstand	30,46	197.990	6.500	Q2 2018
16	3.OG	AB20 (304)	Wohnung	1	Leerstand	23,94	155.610	6.500	Q2 2018
16	4.OG	AB28 (404)	Wohnung	1	Leerstand	23,94	155.610	6.500	Q2 2018
15	4.OG	AB98 (336)	Wohnung	1	Leerstand	30,39	197.535	6.500	Q2 2018
15	4.OG	AB93 (344)	Wohnung	1	Leerstand	30,34	197.210	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB158 (407)	Wohnung	1	Leerstand	30,59	198.835	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB156 (408)	Wohnung	1	Leerstand	29,80	193.700	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB155 (409)	Wohnung	1	Leerstand	48,32	265.760	5.500	Q2 2018
14	2.OG	AB139 (411)	Wohnung	1	Leerstand	29,42	191.230	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB140 (412)	Wohnung	1	Leerstand	29,80	193.700	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB142 (413)	Wohnung	1	Leerstand	30,33	197.145	6.500	Q2 2018
14	3.OG	AB180 (414)	Wohnung	1	Leerstand	30,10	195.650	6.500	Q2 2018
14	3.OG	AB178 (415)	Wohnung	1	Leerstand	29,62	192.530	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB154 (511)	Wohnung	1	Leerstand	48,88	268.840	5.500	Q2 2018
14	2.OG	AB153 (512)	Wohnung	1	Leerstand	30,14	195.910	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB152 (513)	Wohnung	1	Leerstand	29,43	191.295	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB151 (514)	Wohnung	1	Leerstand	29,49	191.685	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB150 (515)	Wohnung	1	Leerstand	29,16	189.540	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB144 (516)	Wohnung	1	Leerstand	30,34	197.210	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB145 (517)	Wohnung	1	Leerstand	29,45	191.425	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB146 (518)	Wohnung	1	Leerstand	29,63	192.595	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB147 (519)	Wohnung	1	Leerstand	30,18	196.170	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB148 (520)	Wohnung	1	Leerstand	30,14	195.910	6.500	Q2 2018
14	2.OG	AB149 (521)	Wohnung	1	Leerstand	29,55	192.075	6.500	Q2 2018
15	3.OG	AB87 (323)	Wohnung	1	Leerstand	30,36	197.340	6.500	Q3 2018
15	3.OG	AB86 (324)	Wohnung	1	Leerstand	30,40	197.600	6.500	Q3 2018
15	3.OG	AB85 (325)	Wohnung	1	Leerstand	29,55	192.075	6.500	Q3 2018
15	3.OG	AB84 (326)	Wohnung	1	Leerstand	29,67	192.855	6.500	Q3 2018
15	3.OG	AB83 (327)	Wohnung	1	Leerstand	30,50	198.250	6.500	Q3 2018
15	3.OG	AB77 (328)	Wohnung	1	Leerstand	29,89	194.285	6.500	Q3 2018
15	3.OG	AB78 (329)	Wohnung	1	Leerstand	29,64	192.660	6.500	Q3 2018
15	3.OG	AB79 (330)	Wohnung	1	Leerstand	29,60	192.400	6.500	Q3 2018
15	3.OG	AB80 (331)	Wohnung	1	Leerstand	30,40	197.600	6.500	Q3 2018
15	3.OG	AB81 (332)	Wohnung	1	Leerstand	30,34	197.210	6.500	Q3 2018
15	3.OG	AB82 (333)	Wohnung	1	Leerstand	29,96	194.740	6.500	Q3 2018
14	5.OG	AB212 (552)	Wohnung	1	Leerstand	25,74	167.310	6.500	Q3 2018
15	1.OG	AB56 (307)	Wohnung	1	Leerstand	30,40	197.600	6.500	Q3 2018
14	5.OG	AB218 (545)	Wohnung	1	Leerstand	25,76	167.440	6.500	Q3 2018
15	4.OG	AB99 (335)	Wohnung	1	Leerstand	30,35	197.275	6.500	Q3 2018
16	6.OG	AB48 (612)	Wohnung	1	Leerstand	23,85	155.025	6.500	Q3 2018
14	4.OG	AB198 (423)	Wohnung	1	Leerstand	48,31	265.705	5.500	Q3 2018
14	1.OG	AB133 (1402)	Wohnung	1	Leerstand	48,01	264.055	5.500	Q3 2018
16	1.OG	AB4 (102)	Wohnung	1	Leerstand	23,94	155.610	6.500	Q3 2018
16	4.OG	AB32 (412)	Wohnung	1	Leerstand	23,85	155.025	6.500	Q3 2018
14	3.OG	AB170 (531)	Wohnung	1	Leerstand	30,14	195.910	6.500	Q3 2018
14	1.OG	AB136 (1401)	Wohnung	1	Leerstand	30,44	197.860	6.500	Q3 2018
14	5.OG	AB205 (435)	Wohnung	1	Leerstand	25,16	163.540	6.500	Q3 2018
14	3.OG	AB171 (532)	Wohnung	1	Leerstand	29,56	192.140	6.500	Q3 2018
14	1.OG	AB122 (1507)	Wohnung	1	Leerstand	30,75	199.875	6.500	Q3 2018
15	4.OG	AB92 (343)	Wohnung	1	Leerstand	30,40	197.600	6.500	Q3 2018
15	4.OG	AB94 (345)	Wohnung	1	Leerstand	29,71	193.115	6.500	Q3 2018
14	4.OG	AB188 (539)	Wohnung	1	Leerstand	29,68	192.920	6.500	Q3 2018
15	4.OG	AB95 (339)	Wohnung	1	Leerstand	30,45	197.925	6.500	Q3 2018
15	5.OG	AB111 (347)	Wohnung	1	Leerstand	25,76	167.440	6.500	Q3 2018
16	4.OG	AB35 (406)	Wohnung	1	Leerstand	23,92	155.480	6.500	Q4 2018
14	5.OG	AB222 (430)	Wohnung	1	Leerstand	25,75	167.375	6.500	Q4 2018
14	5.OG	AB208 (438)	Wohnung	1	Leerstand	26,18	170.170	6.500	Q4 2018
14	5.OG	AB216 (547)	Wohnung	1	Leerstand	25,19	163.735	6.500	Q4 2018
15	1.OG	AB58 (309)	Wohnung	1	Leerstand	29,74	193.310	6.500	Q4 2018
14	3.OG	AB173 (525)	Wohnung	1	Leerstand	29,47	191.555	6.500	Q4 2018
14	3.OG	AB169 (530)	Wohnung	1	Leerstand	30,17	196.105	6.500	Q4 2018
14	3.OG	AB164 (420)	Wohnung	1	Leerstand	30,13	195.845	6.500	Q4 2018
14	5.OG	AB217 (546)	Wohnung	1	Leerstand	25,19	163.735	6.500	Q4 2018
15	1.OG	AB59 (303)	Wohnung	1	Leerstand	30,64	199.160	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB117 (1403)	Wohnung	1	Leerstand	29,78	193.570	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB119 (1404)	Wohnung	1	Leerstand	30,63	199.095	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB120 (1404)	Wohnung	1	Leerstand	30,62	199.030	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB121 (1404)	Wohnung	1	Leerstand	31,06	201.890	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB123 (1507)	Wohnung	1	Leerstand	29,84	193.960	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB124 (1507)	Wohnung	1	Leerstand	30,00	195.000	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB126 (1508)	Wohnung	1	Leerstand	30,61	198.965	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB127 (1508)	Wohnung	1	Leerstand	29,85	194.025	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB129 (1506)	Wohnung	1	Leerstand	29,81	193.765	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB130 (1506)	Wohnung	1	Leerstand	29,82	193.830	6.500	Q4 2018
14	1.OG	AB132 (1505)	Wohnung	1	Leerstand	49,38	271.590	5.500	Q4 2018
14	1.OG	AB134 (1402)	Wohnung	1	Leerstand	29,98	194.870	6.500	Q4 2018



## Aufstellung - leerstehende Eigentumswohnungen

## Marktwertermittlung

Hausnummer	Geschoss	Bezeichnung Einheit	Nutzung	Anzahl Zimmer	Status	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Marktwert	Marktwert €/m <sup>2</sup>	angemommener Exit
14	1.OG	AB135 (1402)	Wohnung	1	Leerstand	30,28	196.820	6.500	Q4_2018
14	1.OG	AB137 (1401)	Wohnung	1	Leerstand	29,34	190.710	6.500	Q4_2018
14	2.OG	AB141 (412)	Wohnung	1	Leerstand	30,63	199.095	6.500	Q4_2018
14	2.OG	AB157 (408)	Wohnung	1	Leerstand	30,63	199.095	6.500	Q4_2018
14	2.OG	AB159 (407)	Wohnung	1	Leerstand	29,09	189.085	6.500	Q4_2018
14	3.OG	AB163 (419)	Wohnung	1	Leerstand	30,15	195.975	6.500	Q4_2018
14	3.OG	AB165 (420)	Wohnung	1	Leerstand	30,55	198.575	6.500	Q4_2018
14	3.OG	AB179 (415)	Wohnung	1	Leerstand	30,16	196.040	6.500	Q4_2018
14	3.OG	AB181 (414)	Wohnung	1	Leerstand	28,93	188.045	6.500	Q1_2019
14	2.OG	AB143 (413)	Wohnung	1	Leerstand	30,79	200.135	6.500	Q1_2019
15	1.OG	AB60 (303)	Wohnung	1	Leerstand	30,11	195.715	6.500	Q1_2019
15	1.OG	AB62 (302)	Wohnung	1	Leerstand	30,58	198.770	6.500	Q1_2019
15	4.OG	AB91 (342)	Wohnung	1	Leerstand	29,60	192.400	6.500	Q1_2019
16	5.OG	AB40 (512)	Wohnung	1	Leerstand	23,83	154.895	6.500	Q1_2019
15	1.OG	AB55 (300u304)	Wohnung	2	Leerstand	60,69	333.795	5.500	Q1_2019
15	1.OG	AB64 (306)	Wohnung	2	Leerstand	41,50	228.250	5.500	Q1_2019
12	2.OG	AB238 (614)	Wohnung	2	Leerstand	47,08	258.940	5.500	Q1_2019
11	2.OG	AB240 (616)	Wohnung	2	Leerstand	47,07	258.885	5.500	Q1_2019
16	EG	AB3 (1003)	Wohnung	2	Leerstand	89,50	469.875	5.250	Q1_2019
14	1.OG	AB116 (1403)	Wohnung	2	Leerstand	58,44	321.420	5.500	Q1_2019
12	6.OG	AB273 (649)	Wohnung	2	Leerstand	47,96	263.780	5.500	Q1_2019
11	7.OG	AB286 (662)	Wohnung	2	Leerstand	47,80	262.900	5.500	Q1_2019
16	2.OG	AB14 (209)	Wohnung	2	Leerstand	48,50	266.750	5.500	Q1_2019
16	6.OG	AB47 (611)	Wohnung	2	Leerstand	48,58	267.190	5.500	Q1_2019
12	6.OG	AB280 (646)	Wohnung	2	Leerstand	47,09	258.995	5.500	Q1_2019
14	4.OG	AB184 (426)	Wohnung	2	Leerstand	61,00	335.500	5.500	Q1_2019
16	6.OG	AB46 (609)	Wohnung	2	Leerstand	48,47	266.585	5.500	Q1_2019
16	3.OG	AB26 (308)	Wohnung	2	Leerstand	48,47	266.585	5.500	Q1_2019
12	6.OG	AB281 (645)	Wohnung	2	Leerstand	47,09	258.995	5.500	Q1_2019
16	2.OG	AB15 (211)	Wohnung	2	Leerstand	47,89	263.395	5.500	Q1_2019
14	3.OG	AB160 (417)	Wohnung	2	Leerstand	59,37	326.535	5.500	Q1_2019
12	1.OG	AB236 (600)	Wohnung	2	Leerstand	47,72	262.460	5.500	Q1_2019
12	1.OG	AB235 (601)	Wohnung	2	Leerstand	47,72	262.460	5.500	Q1_2019
11	1.OG	AB234 (602)	Wohnung	2	Leerstand	47,71	262.405	5.500	Q2_2019
11	1.OG	AB233 (603)	Wohnung	2	Leerstand	47,71	262.405	5.500	Q2_2019
12	1.OG	AB228 (604)	Wohnung	2	Leerstand	45,11	248.105	5.500	Q2_2019
12	1.OG	AB229 (605)	Wohnung	2	Leerstand	47,73	262.515	5.500	Q2_2019
11	1.OG	AB230 (606)	Wohnung	2	Leerstand	47,72	262.460	5.500	Q2_2019
11	1.OG	AB231 (607)	Wohnung	2	Leerstand	47,73	262.515	5.500	Q2_2019
11	1.OG	AB232 (608)	Wohnung	2	Leerstand	47,73	262.515	5.500	Q2_2019
12	2.OG	AB245 (609)	Wohnung	2	Leerstand	47,07	258.885	5.500	Q2_2019
11	2.OG	AB242 (612)	Wohnung	2	Leerstand	47,81	262.955	5.500	Q2_2019
12	2.OG	AB237 (613)	Wohnung	2	Leerstand	44,94	247.170	5.500	Q2_2019
11	2.OG	AB239 (615)	Wohnung	2	Leerstand	47,08	258.940	5.500	Q2_2019
11	2.OG	AB241 (617)	Wohnung	2	Leerstand	47,08	258.940	5.500	Q2_2019
14	2.OG	AB138 (410)	Wohnung	2	Leerstand	58,41	321.255	5.500	Q2_2019
15	3.OG	AB88 (322)	Wohnung	2	Leerstand	41,72	229.460	5.500	Q2_2019
12	4.OG	AB256 (632)	Wohnung	2	Leerstand	47,07	258.885	5.500	Q2_2019
11	5.OG	AB269 (639)	Wohnung	2	Leerstand	47,09	258.995	5.500	Q2_2019
12	2.OG	AB244 (610)	Wohnung	2	Leerstand	47,08	258.940	5.500	Q2_2019
16	5.OG	AB39 (511)	Wohnung	2	Leerstand	48,61	267.355	5.500	Q2_2019
15	5.OG	AB112 (346)	Wohnung	2	Leerstand	36,94	203.170	5.500	Q2_2019
12	4.OG	AB263 (627)	Wohnung	2	Leerstand	47,32	260.260	5.500	Q2_2019
11	4.OG	AB261 (629)	Wohnung	2	Leerstand	47,08	258.940	5.500	Q3_2019
11	4.OG	AB260 (630)	Wohnung	2	Leerstand	47,08	258.940	5.500	Q3_2019
11	4.OG	AB257 (633)	Wohnung	2	Leerstand	47,07	258.885	5.500	Q3_2019
11	4.OG	AB258 (634)	Wohnung	2	Leerstand	47,08	258.940	5.500	Q3_2019
11	4.OG	AB259 (635)	Wohnung	2	Leerstand	47,09	258.995	5.500	Q3_2019
11	3.OG	AB252 (620)	Wohnung	2	Leerstand	47,09	258.995	5.500	Q3_2019
11	3.OG	AB248 (624)	Wohnung	2	Leerstand	47,09	258.995	5.500	Q3_2019
11	3.OG	AB250 (626)	Wohnung	2	Leerstand	47,10	259.050	5.500	Q3_2019
16	1.OG	AB7 (111)	Wohnung	2	Leerstand	48,61	267.355	5.500	Q3_2019
12	4.OG	AB255 (631)	Wohnung	2	Leerstand	44,95	247.225	5.500	Q3_2019
11	6.OG	AB275 (651)	Wohnung	2	Leerstand	47,09	258.995	5.500	Q3_2019
16	6.OG	AB50 (608)	Wohnung	2	Leerstand	48,49	266.695	5.500	Q3_2019
12	4.OG	AB262 (628)	Wohnung	2	Leerstand	47,08	258.940	5.500	Q3_2019
15	2.OG	AB76 (310)	Wohnung	2	Leerstand	41,73	229.515	5.500	Q3_2019
16	1.OG	AB10 (108)	Wohnung	2	Leerstand	48,52	266.860	5.500	Q3_2019
16	1.OG	AB6 (109)	Wohnung	2	Leerstand	48,49	266.695	5.500	Q4_2019
11	2.OG	AB243 (611)	Wohnung	2	Leerstand	47,08	258.940	5.500	Q4_2019
11	5.OG	AB267 (643)	Wohnung	2	Leerstand	47,09	258.995	5.500	Q4_2019
11	3.OG	AB249 (625)	Wohnung	2	Leerstand	47,09	258.995	5.500	Q4_2019
12	7.OG	AB289 (655)	Wohnung	2	Leerstand	47,79	262.845	5.500	Q4_2019
16	5.OG	AB41 (510)	Wohnung	2	Leerstand	48,36	265.980	5.500	Q4_2019
11	3.OG	AB251 (621)	Wohnung	2	Leerstand	47,09	258.995	5.500	Q4_2019
15	1.OG	AB61 (302)	Wohnung	2	Leerstand	29,71	193.115	6.500	Q4_2019
16	1.OG	AB5 (102)	Wohnung	2	Leerstand	48,49	266.695	5.500	Q4_2019
16	1.OG	AB9 (110)	Wohnung	2	Leerstand	24,09	156.585	6.500	Q4_2019
12	8.OG	AB291 Penthouse (6	Penthouse	8	Leerstand	421,08	2.737.020	6.500	Q3_2018
<b>Zwischensumme - leerstehende Eigentumswohnungen</b>						<b>6.684</b>	<b>40.112.990</b>	<b>6.002</b>	

## **Anlage 4 - Bewertungsvertrag**

SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG  
Kurfürstendamm 32  
10719 Berlin

13. April 2017

**Betreff: Bewertungsangebot für das Objekt Eisenbahnstraße 11-16, 10709 Berlin**  
**Angebotsnummer: KFVAL\_1704\_15**

Sehr geehrter Damen und Herren,

wir freuen uns sehr, dass Sie die Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG (nachfolgend „Knight Frank“ genannt) mit der Erstellung eines schriftlichen Gutachtens über den Markt-/Verkehrswert der genannten Immobilie beauftragen möchten.

Unsere Geschäftsbedingungen für diesen Auftrag beinhalten sowohl unsere als Anlage beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen als auch die besonderen Bedingungen, die nachfolgend genannt werden. Bitte geben Sie uns als Zeichen Ihres Einverständnisses mit unseren Geschäftsbedingungen eine unterzeichnete Kopie dieses Vertrages zurück.

- |   |   |
|---|---|
| <b>1.0 Auftraggeber</b>                             | SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG   |
| <b>2.0 Auftragnehmer</b>                            | Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co KG  |
| <b>3.0 Zweck des Gutachtens</b>                     | Die Wertermittlung wird für interne Zwecke benötigt.  |
| <b>4.0 Bewertungsobjekt</b>                         | Eisenbahnstraße 11-16, 10709 Berlin   |
| <b>5.0 Eigentumsverhältnis</b>                      | Die Wertermittlung erfolgt auf Basis Volleigentum.  |
| <b>6.0 Nutzungsart und Vermietungsstand</b>         | Wohn- und Geschäftshaus welches aktuell kernsaniert wird.   |
| <b>7.0 Bewertungsgrundsätze</b>                     | Die Bewertung erfolgt aufgrund der in unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen festgelegten Bewertungsgrundlagen und Bewertungsstandards.   |
| <b>8.0 Grundsatzannahmen und besondere Annahmen</b> | <p>Wir ermitteln den Markt-/Verkehrswert des Objekts im Soll-Zustand, d.h. nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und ohne Berücksichtigung der Sanierungskosten. Das Objekt wird nach erfolgter Kernsanierung privatisiert, d.h. es werden die einzelnen Teileigentumseinheiten (Wohn- und Gewerbeeinheiten) einzeln verkauft, teilweise vermietet, teilweise im Leerzustand.</p> <p>Bei der Marktwertermittlung wird somit unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die durch den Auftraggeber beschriebene Gebäude- und Ausstattungsqualität zum Qualitätsstichtag aufweisen wird.</p> |

- 9.0 Prüfungstiefe** Rechte im Grundbuch werden auf ihre Werthaltigkeit hin analysiert, auf ihre Wertrelevanz überprüft und entsprechend kommentiert. Auskünfte zu Baulasten werden im Gutachten entsprechend verarbeitet.
- Sofern im Einzelfall erforderlich, werden Recherchen des Planungsrechts durchgeführt (z.B. bei unbebauten Grundstücken). Diese liegen im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers, hieraus entstehende Kosten werden gegen Nachweis in voller Höhe zusätzlich zum vereinbarten Honorar erstattet.
- 10.0 Berichtsart** Wir erstellen einen Bewertungsbericht unter Berücksichtigung aller relevanten Kennzahlen.
- Der Bericht wird die von Ihnen gewünschten Elemente enthalten.
- Der Bericht wird in deutscher Sprache erstellt. Eine Druckversion wird bereitgestellt.
- 11.0 Wertermittlungsstichtag** Tag der Ortsbesichtigung.
- 12.0 Qualitätsstichtag** Tag der Fertigstellung (Soll-Zustand nach Sanierung), noch zu definieren.
- 13.0 Interessenkonflikt** Wir bestätigen, dass kein Interessenkonflikt vorliegt.
- 14.0 Status des Gutachters** Wir agieren als unabhängige Immobiliensachverständige. Das Gutachten unterliegt dem Urheberrecht von Knight Frank.
- 15.0 Verantwortlicher Gutachter/Zeugnis der Berufsfähigkeit:** Für die Erstellung der Wertermittlung wird im Namen von Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG Christoph Gerlinger MRICS verantwortlich sein.
- 16.0 Umfang der Besichtigung** Die Auftraggeber stellen den uneingeschränkten Zugang zu dem Grundstück und den baulichen Anlagen sicher.
- 17.0 Von Seiten des Auftraggebers überlassene Informationen** Wir bitten Sie uns die im Anhang genannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, auf deren Richtigkeit wir vertrauen werden.
- Wir werden unser Gutachten auf der Grundlage der uns von Ihnen überlassenen Informationen anfertigen und dabei unterstellen, dass diese korrekt sind. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass für unsere Interpretation von Grundbuchauszügen, Mietvertragsdokumenten und Flächenaufmaßen keine Haftung übernommen wird und empfehlen daher diesbezüglich eine unabhängige Rechts-, bzw. Ingenieursberatung heranzuziehen.

Die für die Bewertung notwendigen Unterlagen werden nach eindeutigen Identifikations-Nummern sortiert, in einem virtuellen Datenraum zur Einsicht und kopierfähig für die weitere Bearbeitung bereitgestellt. Alternativ erfolgt die strukturierte Lieferung der Daten über Datenträger oder per E-mail ( CD, USB-Stick oder ähnliches ). Die Mieterliste mit eindeutiger Zuordnung der Mieteinheiten zu den Bewertungsobjekten wird mit aktuellem Stichtag im Excel-Format zur Verfügung gestellt. Der Umfang der in der Mieterliste enthaltenen Informationen muss den Mindestanforderungen an die Ertragsdaten entsprechen

#### **18.0 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers**

Der Auftraggeber stellt alle für die Bewertung erforderlichen Daten in digitaler Form, insbesondere auch Informationen zu vorhandenen Bau- und ggf. Altlasten zur Verfügung.

Sollten bewertungsrelevante Unterlagen fehlen, verpflichtet sich der Auftraggeber bei deren Beschaffung mitzuwirken. Hieraus entstehende Verzögerungen im Projektablauf gehen nicht zu Lasten des Auftragnehmers.

#### **19.0 Währung**

Euro

#### **20.0 Honorar**

Unser Honorar für diesen Auftrag wird pauschal mit [REDACTED] zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart.

Zusätzlich zum Leistungshonorar werden Reisekosten und Administrative Kosten in Rechnung gestellt.

Unser Leistungsanspruch entsteht mit der Lieferung des Entwurfsberichtes und berechtigt den Auftragnehmer zur Rechnungsstellung.

Für den Fall dass der Kunde Anforderungen stellt, die nicht Teil des vereinbarten Leistungsumfanges sind, so werden wir dafür ein zusätzliches Honorar von [REDACTED] pro Arbeitstag in Rechnung stellen.

Die vollständige Vergütung ist spätestens 14 Kalendertage nach Zugang des schriftlichen Gutachtens zur Zahlung fällig und kostenfrei auf ein Konto von Knight Frank zu überweisen.

Im Fall der vorzeitigen Beendigung des Auftrags durch den Auftraggeber werden wir eine Entschädigung entsprechend der verursachten Kosten auf folgender Grundlage geltend machen: Nach erfolgter Objektbesichtigung 30 %, bei Übermittlung der Bewertungsergebnisse weitere 20 %, für das vorläufige Gutachten weitere 40 % und Aushändigung des endgültigen Wertgutachtens wiederum weitere 10 % und damit 100 % des vereinbarten Honorars.

## **21.0 Zeitachse**

Die Besichtigung der Bewertungseinheiten ist in der Zeit vom 2. bis 10. Mai 2017 vorgesehen.

Wir erstellen den Draft Bericht bis 17. Mai 2017 sofern uns die für die Bewertung notwendigen Unterlagen bis spätestens 4. Mai 2017 übermittelt werden.

Der finale Bericht folgt dann nach Abstimmung.

Die genannten Bearbeitungszeiträume können nur eingehalten werden, wenn die von Auftraggeberseite notwendigen Vor- und Zuarbeiten sowie die Terminabsprachen für die Besichtigungen zielgerichtet und strukturiert erfolgen. Verzögerungen in der Lieferung notwendiger Unterlagen oder bei der Terminvereinbarung der erforderlichen Besichtigungen aufgrund mangelnder Kooperation des Kreditnehmers können zu erheblichen Verschiebungen des kalkulierten Fertigstellungstermins führen.

Die oben genannten Fristen sind wichtiger Bestandteil des Projekterfolges. Sollten diese von den Projektbeteiligten außerhalb Knight Frank nicht gehalten werden, gehen die hieraus entstehende Verzögerungen im Projektablauf nicht zu Lasten des Auftragnehmers.

## **22.0 Haftungsbeschränkung gegenüber dem Kunden**

Knight Frank beschränkt die Haftungssumme gegenüber den Auftraggebern hinsichtlich dieses Auftrags auf 1 Million €.

Für aufgrund einfacher Fahrlässigkeit herbeigeführte Schäden und die daraus ableitbare Haftung wegen Verschuldens wird eine Verjährungsfrist von 12 Monaten vereinbart. In allen anderen Fällen finden die gesetzlichen Regelungen Anwendung.

Knight Frank haftet nicht für Schäden, die aufgrund falscher Angaben auftreten.

Für den Fall, dass der Zutritt zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen am vereinbarten Besichtigungstag nicht möglich war, wird keine Haftung für sich daraus ergebende Unkenntnisse übernommen.

## **23.0 Haftung gegenüber Dritten**

Das Gutachten ist nur für den in Abschnitt 3.0 genannten Zweck bestimmt und wird zur alleinigen Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte schließen wir aus, weisen Sie jedoch darauf hin, dass dies nach Prüfung im Einzelfall durch uns gegen ein separat zu vereinbarendes Honorar möglich ist.

Im Übrigen muss die Wertermittlung von den Auftraggebern vertraulich behandelt werden. Gegenüber Dritten übernimmt Knight Frank keine Haftung für den Inhalt des Gutachtens oder Teilen hiervon.

## **24.0 Teilunwirksamkeit**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Sollten einzelne Bestimmungen nicht durchgeführt werden, so berührt dies die Gültigkeit des Vertrages nicht.

- 25.0 Erfüllungsort** Erfüllungsort ist der Sitz der Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co.KG in Frankfurt.
- 26.0 Bindungsfrist** An dieses Angebot halten wir uns bis zum 24. April 2017 gebunden.
- 27.0 Sonstiges** Bitte informieren Sie uns, falls in der letzten Zeit Verkaufspreise vereinbart wurden oder bereits Transaktionen bezüglich des zu bewertenden Objekts erfolgten. In unserer Wertermittlung müssen wir darauf Bezug nehmen. Sollten diese Informationen nicht zur Verfügung stehen, müssen wir darauf hinweisen.  
Bitte informieren Sie uns auch, falls in den letzten 12 Monaten eine Bewertung des Objekts durchgeführt wurde.

Die Auftraggeber und Knight Frank bestätigen, jeweils ein unterschriebenes Exemplar dieses Vertrages erhalten zu haben.

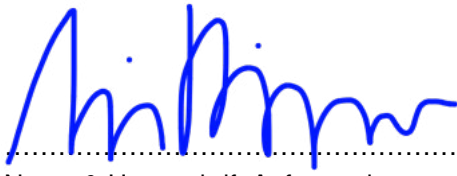
Mit freundlichen Grüßen



Christoph Gerlinger MRICS  
Director  
Valuation

[christoph.gerlinger@de.knightfrank.com](mailto:christoph.gerlinger@de.knightfrank.com)

Telefon: +49 (0)69 55 66 33 71



.....  
Name & Unterschrift Auftraggeber

0

.....  
Datum

Die Rechnungsadresse\* lautet wie folgt:

.....  
.....  
.....  
.....

Umsatzsteuernummer des Rechnungsempfängers:

.....

\* Bei Änderung der Rechnungsadresse nach erfolgter Rechnungsstellung behalten wir uns vor eine Bearbeitungsgebühr i. H. v. € 250 (zzgl. USt.) zu erheben.



## Erforderliche Unterlagen zur Bewertung

### **Unterlagen zur Gebäudetechnik und Flächen**

- Baubeschreibung
- Baupläne (Schnitt, Fassade, Grundriss)
- m<sup>2</sup>- und m<sup>3</sup>-Berechnungen nach DIN 277, gif oder Wohnflächenverordnung
- Baugenehmigung(en)
- Bauabnahmeschein
- Mängelfreie Gebrauchsabnahmescheine
- Informationen zu Wartungs- und Instandhaltungszustand
- Technischer Due Diligence Report

### **Unterlagen zu Mietverhältnissen und sonstigen Vertragsdokumenten**

- Aktuelle Mieterbestandsliste
- Kopien der einzelnen Mietverträge und/oder Nachträge
- Bestätigung zu Datum, Indexstand, Miethöhe und Betrag der Mieterhöhung aufgrund der Wertsicherungsklausel aus den einzelnen Verträgen
- Vereinbarungen über Umsatzmieten sowie Abrechnungen der Umsatzmieten der vergangenen drei Jahre
- Im Fall von Einzelhandelsmietern Angaben zu den erzielten Umsätzen, sofern bekannt
- Übersichtsplan zum kenntlichmachen der verschiedenen Mietflächen und Parkplätze. Kenntlich zu machen bei Vermietung einer Etage/ eines Parkplatzes an mehrere Mieter
- Nebenkostenabrechnungen der vergangenen drei Jahre mit separater Aufführung der nicht umlagefähigen Kosten
- Verträge zu Sondernutzungen
- Angaben zu von Mietern gerügten Mängeln
- Angaben über Mietrückstände

## Rechtliche Unterlagen und Sonstiges

- Aktueller Grundbuchauszug für das Gesamtgrundstück (alle drei Abteilungen und ebenfalls vorhandene Veränderungsnachweise über Vorgänge, die noch nicht im Grundbuch eingetragen sind)
- Falls ein Erbbaurecht besteht:
  - Kopie des Erbbaugrundbuches
  - Kopie des Erbbaurechtsvertrages
  - Angaben über den aktuellen Erbbauzins und Zeitpunkt der letzten Anpassung
- Aktueller amtlicher Lageplan sowie ein aktueller Auszug aus der Flurkarte
- Kopien zu nachbarschaftlichen Vereinbarungen
- Kopien zu privatrechtlichen Vereinbarungen
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis oder Negativbescheid
- Erschließungskostenbescheinigung
- Information zu Bindung an Gesetze des sozialen Wohnungsbaus
- Öffentliche Förderverträge
- Angaben zu Denkmal- und Naturschutz
- Auszug aus dem Altlastenkataster
- Legal Due Diligence Dokumente
- Bewilligungsurkunden (in Kopie) eventueller Rechte und Lasten in Abteilung II des Grundbuchs (z. Bsp. Wohnrechte, Altenteilsrechte, Geh- und Fahrtrechte, Leitungsrechte etc.)
- Grundstückskaufvertrag
- Energieausweis

**General Terms of Business for  
Valuations undertaken by Knight  
Frank Valuation & Advisory GmbH  
& Co. KG ("Knight Frank")**

**Allgemeine Geschäftsbedingungen für  
Bewertungen erstellt durch Knight Frank  
Valuation & Advisory GmbH & Co. KG  
("Knight Frank")**

#### 1. Scope

These General Terms of Business comprise a part of our Terms of Engagement. The following General Terms of Business apply to all valuations and appraisals undertaken by Knight Frank unless specifically agreed otherwise in the offer or the confirming instructions and so stated within the main body of the valuation report.

#### 2. Jurisdiction

German law shall apply in every respect in relation to the valuation and the agreement with the client which shall be deemed to have been made in Germany. In the event of a dispute arising in connection with a valuation, unless expressly agreed otherwise in writing by Knight Frank, the client, and any third party using the valuation, will submit to the jurisdiction of the German Courts regionally competent for Knight Frank only. This will apply wherever the property or the client is located or the advice is provided.

#### 3. Limitations on Liability

3.1 Our valuation is confidential to the party to whom it is addressed for the stated purpose and no liability is accepted to any third party for the whole or any part of its contents. Liability will not subsequently be extended to any other party save on the basis of written and agreed instructions; this may incur an additional fee. Except as set out in 3.2 below the terms of the agreement between Knight Frank and the client are not enforceable by any third party.

3.2 The client agrees not to bring any claim arising out of or in connection with this agreement against any member, employee, 'partner' or consultant of Knight Frank (each called a 'Knight Frank Person'). Those individuals will not have a personal duty of care to the client and any such claim for losses must be brought against Knight Frank. Any Knight Frank Person may enforce this clause but the terms of our agreement may be varied by agreement between the client and Knight Frank at any time without the need for any Knight Frank Person to consent. This provision does not affect claims against the personally liable general partner of Knight Frank.

3.3 Our total liability to the client for any direct loss or damage caused by our negligence or breach of contract is limited to the amount specified in the letter of engagement which will be sent to the client. We do not accept liability for any indirect or consequential loss (such as loss of profits).

3.4 The provisions in these General Terms of Business (or in our offer resp. the order confirmation) do not apply to the extent there is mandatory liability, e.g. in the case of intentional acts or gross negligence of Knight Frank, its legal representatives or agents, due to injury to life, personal injury or damage to health or due to the breach of material contractual duties. The damage claim for the breach of material contractual duties is however limited to the foreseeable damage typical for the contract as far as no intentional acts or gross negligence are involved or liability arises due to injury to life, personal injury or damage to health.

#### 4. Disclosure and Publication

If our opinion of value is disclosed to persons other than the addressees of our report, the basis of valuation should be stated. Neither the whole or any part of the valuation report nor any reference thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way whatsoever whether in hard copy or electronically (including on any web-site) without our prior written approval of the form and context in which it may appear.

#### 5. Complaints Procedure

If you have any concerns about our service, please raise them in the first instance with the valuer concerned. If this does not result in a satisfactory resolution, please contact the relevant Head of Department. As required by RICS, we will send you a copy of our Complaints Procedure on request.

#### 6. Our Fees

6.1 The client is put in default if he fails to perform within 30 days after the due date and receipt of an invoice or equivalent payment statement. Until payment is made, we reserve the right to charge interest of eight percent above the basic rate (five percent above the basic rate in the event that the client is a consumer within the meaning of § 13 of the German Civil Code) on the fees unpaid. The right to claim additional loss is not excluded.

6.2 If you end this instruction at any stage, we will charge abortive fees on the following basis and expenses incurred:

Following Visit	20%
Draft Figures	15%
Draft Report	45%
Final Sign off	20%
In total	100%

6.3 Where the valuation is for loan security purposes, and we agree to accept payment of our fee from the borrower, the fee remains due from yourselves until payment is received by us. Additionally, payment of our fee is not conditional upon the loan being drawn down or any conditions of the loan being met.

#### 1. Anwendungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) stellen einen Bestandteil unserer Auftragsbedingungen dar. Die folgenden AGB sind auf alle Bewertungen und Begutachtungen anwendbar, die durch Knight Frank durchgeführt werden, solange im Angebot oder in der Auftragsbestätigung keine ausdrückliche anderslautende Aussage getroffen wurde und dies im Haupttext des Bewertungsberichts festgehalten ist.

#### 2. Anwendbares Recht, Gerichtsbarkeit

In Bezug auf die Bewertung und diese Vereinbarung ist in jeder Hinsicht deutsches Recht anwendbar. Für den Fall einer Auseinandersetzung im Zusammenhang mit der Bewertung unterwerfen sich Knight Frank, der Auftraggeber und jeder Dritte, der Gebrauch von der Bewertung machen sollte, ausschließlich der Gerichtsbarkeit der für Knight Frank örtlich zuständigen deutschen Gerichte. Dies gilt unabhängig davon, wo die Liegenschaft belegen, der Auftraggeber beheimatet oder die Beratungsleistung erbracht wird.

#### 3. Haftungsbeschränkungen

3.1 Unsere Bewertung ist vom Adressaten vertraulich zu behandeln und nur zu dem vereinbarten Zweck zu verwenden. Gegenüber Dritten wird keine Haftung für den Inhalt als Ganzes oder Teilen hiervon übernommen. Eine nachträgliche Haftungserweiterung gegenüber Dritten kann nur auf der Grundlage einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung erfolgen, für die Knight Frank eine zusätzliche Vergütung verlangen kann. Außer unter den in 3.2 dargestellten Voraussetzungen sind die Vereinbarungen zwischen Knight Frank und dem Auftraggeber nicht durch Dritte durchsetzbar.

3.2 Der Auftraggeber verzichtet darauf, Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung gegen ein Mitglied, Mitarbeiter, Partner oder Berater von Knight Frank (nachfolgend zusammenfassend „Knight Frank Person“) geltend zu machen. Diese Personen haben keine persönliche Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber. Jeder derartige Anspruch ist gegenüber Knight Frank geltend zu machen. Jede Knight Frank Person kann sich auf diese Klausel berufen. Änderungen der Vereinbarung können jedoch ohne Zustimmung einer Knight Frank Person jederzeit zwischen Knight Frank und dem Auftraggeber vereinbart werden. Ansprüche gegen die persönlich haftende Komplementärin von Knight Frank sind von der vorstehenden Regelung nicht umfasst.

3.3 Unsere Haftung gegenüber dem Auftraggeber für jeden unmittelbaren Verlust oder Schaden, der durch unser Verschulden oder einen Vertragsbruch unsererseits verursacht werden sollte, ist auf den Betrag begrenzt, der in dem Angebot oder der Auftragsbestätigung an den Auftraggeber genannt wird. Wir übernehmen keine Haftung für indirekte oder Folgeschäden (wie etwa entgangenen Gewinn).

3.4 Die Regelungen in diesen AGB (oder in unserem Angebot bzw. der Auftragsbestätigung) gelten nicht, soweit zwingend gehaftet wird, z.B. in Fällen des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit seitens Knight Frank, deren gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen, wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Der Schadensersatzanspruch für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist jedoch auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt oder wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit gehaftet wird.

#### 4. Offenlegung und Veröffentlichung

Für den Fall, dass unsere Einschätzung des Wertes anderen Personen als den Adressaten dieses Wertgutachtens offengelegt wird, sind die Bewertungsgrundlagen anzugeben. Weder die Veröffentlichung des ganzen noch von Teilen des Bewertungsberichts noch jede andere Art der Erwähnung in einer Publikation, Rundschreiben oder Darstellung jeglicher Art in gedruckter oder digitaler Form (einschließlich der Veröffentlichung auf einer Internetseite) darf ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung zu Umfang, Art und Weise der Veröffentlichung erfolgen.

#### 5. Beschwerdeverfahren

Für den Fall, dass Sie Bedenken bezüglich unserer Dienstleistung haben, tragen Sie diese bitte zuerst dem aufstellenden Gutachter vor. Falls dies nicht zu einer zufriedenstellenden Lösung führt, wenden Sie sich an den zuständigen Abteilungsleiter. RICS sieht vor, dass wir Ihnen auf Ihren Wunsch hin eine Kopie unseres Beschwerdeverfahrens zukommen lassen.

#### 6. Unsere Vergütung

6.1 Der Auftraggeber kommt in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung oder gleichwertigen Zahlungsaufstellung leistet. Während des Verzugs behalten wir uns das Recht vor, auf die unbezahlte Vergütung Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (sofern es sich bei dem Auftraggeber um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB handelt in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz) zu verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

6.2 Im Fall der vorzeitigen Beendigung des Auftrags durch den Auftraggeber werden wir eine Entschädigung entsprechend der verursachten Kosten auf folgender Grundlage geltend machen: Nach erfolgter Objektbesichtigung 20%, bei Übermittlung der ersten Zahlen weitere 15%, für das vorläufige Gutachten weitere 45% und Aushändigung des endgültigen Wertgutachtens wiederum weitere 20% und damit 100% des vereinbarten Honorars.

6.3 Für den Fall, dass unsere Bewertung der Bestellung von Sicherheiten dient und die Zahlung unserer durch Sie zu leistenden Vergütung durch den Kreditgeber vereinbart ist, bleibt die Vergütung auch von Ihnen als Gesamtschuldner zu zahlen, solange sie bei uns nicht eingegangen ist. Darüber hinaus ist die Auszahlung des Kredits oder die Erfüllung sonstiger Voraussetzungen der Kreditvereinbarung keine Voraussetzung für die Fälligkeit unserer Vergütung.

#### 7. Disclosable Interests

We may offer the following services to prospective purchasers and similarly the services may be offered to them by another organisation in circumstances where we may benefit financially: financial services, property letting and management services, building construction, refurbishment and maintenance services and the sale of the prospective purchaser's property.

#### 8. RICS Valuation Standards - "The Red Book"

Valuations and appraisals will be carried out in accordance with the RICS Valuation Standards, eighth edition ("The Red Book"), by valuers who conform to its requirements and with regard to relevant statutes or regulations. Compliance with The Red Book is mandatory for Chartered Surveyors in the interests of maintaining high standards of service and for the protection of clients.

#### 9. Monitoring

The valuation may be subject to monitoring under the RICS conduct and disciplinary regulations.

#### 10. Valuation Basis

Valuations and appraisals are carried out on a basis appropriate to the purpose for which they are intended and in accordance with the relevant definitions, commentary and assumptions contained in the Red Book as well as the applicable statutory sources.

#### 11. Portfolios

Where requested to value a portfolio, unless specifically agreed with you otherwise, we will value the individual properties separately, upon the assumption that the properties have been marketed in an orderly manner.

#### 12. Title and Burdens

We do not read the land register or documents of title. We would normally assume, unless specifically informed and stated otherwise, that each property is owned by the person communicated to us as owner and that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no unusual outgoing, planning proposals, onerous restrictions or local authority intentions which affect the property, nor any material litigation pending.

#### 13. Disposal Costs and Liabilities

No allowance is made in our valuation for expenses of realisation or for taxation which may arise in the event of a disposal and our valuation is expressed as exclusive of any VAT that may become chargeable. Properties are valued disregarding any mortgages or other charges.

#### 14. Sources of Information

We rely upon the information provided to us, by the sources listed, as to details of tenure and tenancies (subject to 'Leases' below), planning consents and other relevant matters, as summarised in our report. We assume that this information is complete and correct.

#### 15. Boundaries

Plans accompanying reports are for identification purposes only and should not be relied upon to define boundaries, title or easements. The extent of the site is outlined in accordance with information given to us and/or our understanding of the boundaries.

#### 16. Planning, Highway and Other Statutory Regulations

Enquiries of the relevant Planning and Highways Authorities in respect of matters affecting the property, where considered appropriate, are normally only obtained verbally or from a Local Authority web site, and this information is given to us, and accepted by us, on the basis that it should not be relied upon. Written enquiries can take several weeks for response and incur charges. Where reassurance is required on planning matters, we recommend that formal written enquiries should be undertaken by the client's solicitors who should also confirm the position with regard to any legal matters referred to in our report. We assume that properties have been constructed, or are being constructed, and are occupied or used in accordance with the appropriate consents and that there are no outstanding statutory notices.

We assume that the premises comply with all relevant statutory requirements including fire and building regulations

#### 17. Property Insurance

Our valuation assumes that the property would, in all respects, be insurable against all usual risks by material and personal liability insurances including fire, storm and water damage as well as by glass insurance, liability insurance on the building, the oil tank and the elevator at normal, commercially acceptable premiums.

#### 18. Building Areas and Age

Where so instructed, dimensions and areas measured on location or from plan are calculated in accordance with the current RICS Code of Measuring Practice and are

#### 7. Zulässige Belange

Wir bieten die folgenden Dienstleistungen potentiellen Erwerbern an oder diese Dienstleistungen dürfen diesen gleichermaßen durch Dritte angeboten werden, solange wir hieran angemessen finanziell beteiligt werden: Finanzierungsdienste, Immobilienvermietungs- und Verwaltungsdienstleistungen, Gebäudeerrichtung, Sanierungs- und Instandhaltungsdienstleistungen sowie den Verkauf der Liegenschaften des potentiellen Erwerbers.

#### 8. RICS Bewertungsstandards – "Das Red Book"

Die Bewertungen und Begutachtungen werden von Gutachtern in Übereinstimmung mit den RICS Bewertungsstandards, achte Auflage (Das „Red Book“) durchgeführt, die dessen Anforderungen sowie den maßgeblichen Satzungen und Regelungen entsprechen. Die Beachtung des Red Book ist für zertifizierte Gutachter verpflichtend um einen hohen Dienstleistungsstandard und den Schutz des Auftraggebers sicherzustellen.

#### 9. Qualitätskontrolle

Die Bewertung kann Gegenstand der Qualitätskontrolle im Rahmen der RICS Verhaltens- und Disziplinarregeln sein.

#### 10. Bewertungsgrundlage

Bewertungen und Begutachtungen werden auf einer Grundlage durchgeführt, die dem Zweck, dem sie dienen sollen, gerecht wird. Sie erfolgen in Übereinstimmung mit den maßgeblichen Definitionen, Kommentaren und Anmerkungen die das Red Book enthält, sowie den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen.

#### 11. Portfolios

Für den Fall, dass wir mit der Bewertung eines Portfolios beauftragt werden, werden wir, soweit nicht ausdrücklich abweichend vereinbart, die jeweiligen Immobilien einzeln und unter der Annahme bewerten, dass die Immobilien in ordnungsgemäßer Weise angeboten wurden.

#### 12. Eigentum und Belastungen

Wir führen keine Prüfung des Grundbuches oder von Eigentumsnachweisen durch. Wir gehen unter normalen Umständen, solange dies nicht ausdrücklich anderweitig geäußert wird, davon aus, dass jede Immobilie im Eigentum der Person steht, die uns als Eigentümer mitgeteilt wurde. Wir gehen außerdem davon aus, dass keine ungewöhnlichen Abgaben, Genehmigungsanträge, ungewöhnliche Beschränkungen oder Absichten der Behörden vorliegen, die die Immobilie beeinträchtigen könnten oder dass Rechtstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Immobilie drohen oder anhängig sind.

#### 13. Veräußerungskosten und Verbindlichkeiten

Unsere Bewertung berücksichtigt keine Rückstellungen für die Veräußerung oder Besteuerung, die im Fall einer Verwertung fällig werden können. Zudem erfolgt unsere Bewertung ohne Berücksichtigung von Umsatzsteuer, die fällig werden könnte. Immobilien werden ohne Berücksichtigung von Grundsicherheiten oder anderen Belastungen bewertet.

#### 14. Informationsquellen

Wir verlassen uns auf die Informationen, die uns laut Liste der Dokumente zur Verfügung stehen, insoweit diese die Details der Vermietung (vgl. unten „Mietverhältnisse“), bau- und planungsrechtliche Genehmigungen und andere relevante Fragen, die unser Wertgutachten aufführt, enthalten. Wir unterstellen, dass diese Informationen vollständig und richtig sind.

#### 15. Grundstücksgrenzen

Die den Wertgutachten beigefügten Pläne dienen lediglich dem Zweck der Identifizierung und sind hinsichtlich der Grundstücksgrenzen, der Eigentumsverhältnisse oder Dienstbarkeiten nicht als verbindlich anzusehen. Die Ausdehnung der Liegenschaft wird in Übereinstimmung mit den uns zur Verfügung gestellten Informationen dargestellt und/oder entspricht unserem Verständnis der Grundstücksgrenzen.

#### 16. Bauplanungs-, Straßen-, und anderes Öffentliches Recht

Nachfragen bei den relevanten Bau- und Straßenbehörden hinsichtlich der Immobilie werden häufig nur mündlich beantwortet oder stammen von den Webseiten der zuständigen Behörden. Diese uns zur Verfügung gestellten Informationen werden von uns ohne weitere Prüfung als richtig unterstellt. Schriftliche Anfragen können hingegen mehrere Wochen in Anspruch nehmen und kostenpflichtig sein. Für Fragen, die der Sicherstellung der planungsrechtlichen Situation dienen, empfehlen wir dem Auftraggeber die Einholung formeller schriftlicher Auskünfte durch anwaltliche Berater, die auch die Rechtsfragen, die sich aufgrund unseres Wertgutachtens ergeben, klären sollten. Wir prüfen nicht, ob die Immobilie in Übereinstimmung mit den erforderlichen Genehmigungen und dem sonstigen öffentlichen Recht errichtet wird oder worden ist und dass keine erforderlichen behördlichen Zustimmungen ausstehen.

Wir prüfen nicht, ob die Liegenschaften den Anforderungen der relevanten Rechtsnormen einschließlich der Anforderungen des Baurechts und des Brandschutzes genügen.

#### 17. Gebäudeversicherung

Unsere Bewertung geht davon aus, dass die Liegenschaft zu wirtschaftlich vernünftigen Bedingungen in jeder Hinsicht gegen alle üblichen Risiken durch Gebäudesachversicherungen gegen Feuer-, Brand-, Explosion-, Sturm-, Hagel-, Leitungswasser- sowie sonstigen Elementarschäden sowie durch eine Glasversicherung, eine Haftpflichtversicherung für das Gebäude einschl. Aufzug und ggf. für den Öltank versichert werden kann.

#### 18. Gebäudeausmaß und Alter

Sofern wir entsprechend angewiesen wurden, werden die Größe und der Umfang

quoted to a reasonable approximation, with reference to their source. Otherwise areas provided from a quoted source will be relied upon. Where the age of the building is estimated, this is for guidance only.

#### 19. Structural Condition

Building, structural and ground condition surveys are detailed investigations of the building, the structure, technical services and ground and soil conditions undertaken by specialist building surveyors or engineers and fall outside the normal remit of a valuation. Since we will not have carried out any of these investigations, except where separately instructed to do so, we are unable to report that the property is free of any structural fault, rot, infestation or defects of any other nature, including inherent weaknesses due to the use in construction of deleterious materials. Unless otherwise noted in the report, we do reflect the contents of building survey reports referred to us or defects or items of disrepair of which we are advised or which we note during the course of our valuation inspections but otherwise assume properties to be free from defect.

#### 20. Ground Conditions

We assume there to be no unidentified adverse ground or soil conditions including such caused by mining activities and that the load bearing qualities of the sites of each property are sufficient to support the building constructed thereon.

#### 21. Environmental Issues

Investigations into environmental matters would usually be commissioned of suitably qualified environmental specialists by most responsible purchasers of higher value properties or where there was any reason to suspect contamination or a potential future liability. Furthermore, such investigation would be pursued to the point at which any inherent risk was identified and quantified before a purchase proceeded. Anyone averse to risk is strongly recommended to have a proper environmental investigation undertaken and, besides, a favourable report may be of assistance to any future sale of the property. Where we are provided with the conclusive results of such investigations, on which we are instructed to rely, these will be reflected in our valuations with reference to the source and nature of the enquiries. We would endeavour to point out any obvious indications or occurrences known to us of harmful contamination encountered during the course of our valuation enquiries.

We are not, however, environmental specialists and therefore we do not carry out any scientific investigations of sites or buildings to establish the existence or otherwise of any environmental contamination, nor do we undertake searches of public archives to seek evidence of past activities which might identify potential for contamination. In the absence of appropriate investigations and where there is no apparent reason to suspect potential for contamination, our valuation will be on the assumption that the property is unaffected. Where contamination is suspected or confirmed, but adequate investigation has not been carried out and made available to us, then the valuation will be qualified by reference to appropriate sections of The Red Book.

#### 22. Leases

The client should confirm to us in writing if they require us to read leases. Where we do read leases reliance must not be placed on our interpretation of these documents without reference to solicitors particularly where purchase or lending against the security of a property is involved.

#### 23. Covenant

We reflect our general appreciation of potential purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants. We do not, however, carry out detailed investigations as to the financial standing of the tenants, except where specifically instructed, and assume, unless informed otherwise, that in all cases there are no significant arrears of payment and that they are capable of meeting their obligations under the terms of leases and agreements.

#### 24. Loan Security

Where instructed to comment on the suitability of property as a loan security we are only able to comment on any inherent property risk. Determination of the degree and adequacy of capital and income cover for loans is the responsibility of the lender having regard to the terms of the loan.

#### 25. Reinstatement Assessments

A reinstatement assessment for insurance purposes is a specialist service and we recommend that separate instructions are issued for this specific purpose. If advice is required as a check against the adequacy of existing cover this should be specified as part of the initial instruction and then any such indication given is only for guidance and should not be relied upon as the basis for insurance cover.

#### 26. Comparable Evidence

Where comparable evidence information is included in our report, this information is often based upon our oral enquiries and its accuracy cannot always be assured, or may be subject to undertakings as to confidentiality. However, such information would only be referred to where we had reason to believe its general accuracy or where it was in accordance with expectation. In addition, we have not inspected comparable properties.

#### Valuation Bases

##### 1. Market Value (MV):

Valuations based on Market Value shall adopt the definition, and the conceptual

vor Ort oder vom Plan in Übereinstimmung mit dem geltenden RICS Maßstäben der Aufmasspraxis ermittelt und deren Grundlage angegeben. Im Übrigen haben wir Angaben zu den Gebäudeflächen als zutreffend zugrunde gelegt und übernommen. Angaben zum Alter des Gebäudes erfolgen lediglich zur Orientierung.

#### 19. Gebäudezustand

Untersuchungen hinsichtlich Energieverbrauch, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Konstruktion und Standsicherheit stellen detaillierte Untersuchungen zum Zustand von Gebäude, Struktur, technischen Einrichtungen sowie Grund und Boden dar, die von spezialisierten Bausachverständigen und Ingenieuren durchgeführt werden und damit außerhalb des Aufgabenbereichs einer normalen Bewertung liegen. Da wir, außer wenn wir hierfür besonders beauftragt werden, derartige Untersuchungen nicht durchführen, sind wir nicht in der Lage festzustellen, ob die Liegenschaft frei von strukturellen Fehlern, Fäulnis, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder Mängeln anderer Art ist, einschließlich der Instabilität durch Verwendung unzureichender/nicht sachgerechter Baumaterialien. Sofern im Bericht nicht anders vermerkt, berücksichtigen wir den Inhalt von zur Verfügung gestellten Gebäudegutachten, ebenso Mängel oder Reparaturrückstände, die uns mitgeteilt werden oder die uns während unserer Begehungen aufgefallen sind. Darüber hinaus unterstellen wir, dass die Liegenschaft frei von Mängeln ist.

#### 20. Bodenbeschaffenheit

Wir gehen davon aus, dass keine unbekanntenen, nachteiligen Bodenbeschaffenheiten einschließlich solcher des Bergbaus existieren und dass die Belastungseigenschaften des Grundes ausreichen um die darauf errichteten Gebäude zu tragen.

#### 21. Umweltrfragen

Untersuchungen von Umweltraspekten werden üblicherweise von entsprechend qualifizierten Umweltspezialisten durchgeführt, die ein verantwortungsvoller Erwerber von hochwertigeren Liegenschaften beauftragt oder wenn sonst ein Verdacht von Verunreinigungen oder zukünftiger Haftung besteht. Zudem wäre eine solche Untersuchung mit dem Ziel durchzuführen, jedes mögliche Risiko zu identifizieren und quantifizieren, bevor ein Erwerb getätigt wird. Um ein entsprechendes Risiko zu vermeiden ist zu empfehlen, eine ordnungsgemäße Umweltuntersuchung durchführen zu lassen, die im Falle eines günstigen Ergebnisses auch bei einer zukünftigen Veräußerung hilfreich sein kann. Falls uns überzeugende Ergebnisse solcher Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden, mit deren Zugrundlegung wir beauftragt werden, fließen diese unter Angabe ihrer Quelle in unsere Bewertung ein. Auf von uns während unserer Bewertung erkannte schädlicher Verunreinigungen werden wir hinweisen.

Wir sind jedoch keine Umweltspezialisten und können daher keine wissenschaftliche Untersuchung von Grundstücken oder Gebäuden durchführen, um die Existenz von Umweltverunreinigungen festzustellen. Wir führen auch keine Nachforschungen in öffentlichen Archiven durch, um Hinweise auf vergangene Aktivitäten zu identifizieren, die ein Risiko für potentielle Verunreinigungen darstellen könnten. Wenn wir nicht auf geeignete Untersuchungen zurückgreifen können und kein offensichtlicher Verdacht von Verunreinigungen besteht, unterstellen wir bei der Bewertung, dass die Liegenschaft frei von schadstoffbelasteten Baustoffen und Altlasten ist. Wenn der Verdacht einer Verunreinigung besteht, eine hinreichende Untersuchung aber nicht durchgeführt wurde, wird sich unsere Bewertung nach den entsprechenden Abschnitten des Red Book richten.

#### 22. Mietverhältnisse

Die Auswertung von Mietverträgen unsererseits setzt die schriftliche Beauftragung durch den Auftraggeber voraus. Falls wir hiermit beauftragt werden, steht unsere Auswertung unter dem Vorbehalt der rechtlichen Überprüfung durch anwaltliche Berater. Dies gilt insbesondere im Fall des Erwerbs einer Immobilie oder der Bestellung einer Sicherheit.

#### 23. Kreditwürdigkeit

Wir geben unsere allgemeine Einschätzung wieder, welche mögliche Wahrnehmung ein potentieller Erwerber von der Finanzkraft eines Mieters haben dürfte. Allerdings führen wir, außer in den Fällen, in denen wir hierzu ausdrücklich beauftragt werden, keine tiefer gehende Untersuchung der finanziellen Verhältnisse der Mieter durch. Wir gehen zudem bis zum Vorliegen gegenteiliger Informationen davon aus, dass kein wesentlicher Zahlungsrückstand besteht und dass die Mieter in der Lage sind, ihre mietvertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen.

#### 24. Kreditsicherheit

Für den Fall, dass wir beauftragt werden, die Eignung einer Liegenschaft zur dinglichen Besicherung zu beurteilen, können wir dies nur im Hinblick auf Risiken, die der Immobilie selbst innewohnen. Die Einschätzung von Art und Umfang des Kapitals und der Einkünfte zur Bedienung von Sicherheiten obliegt dem Kreditgeber unter Berücksichtigung der Kreditbedingungen.

#### 25. Versicherungswert

Die Überprüfung des Versicherungswertes stellt eine spezielle Dienstleistung dar, deren Beauftragung wir empfehlen. Sollte eine Beratung hinsichtlich der Angemessenheit der gegenwärtigen Gebäudeversicherung gewünscht werden, sollte dies im Rahmen des Auftrags näher spezifiziert werden. Das Ergebnis unserer Einschätzung dient lediglich als Richtlinie und stellt keine verbindliche Bewertung des Versicherungsschutzes dar.

#### 26. Vergleichsangaben, Vergleichsobjekte

Wenn Vergleichsangaben bzw. Vergleichsobjekte Eingang in unseren Bericht gefunden haben, beruhen diese häufig auf mündlichen Aussagen, deren Wahrheitsgehalt nicht in jedem Fall nachgeprüft werden kann oder deren Ursprung der Vertraulichkeit unterliegt. Solche Informationen werden jedoch nur dann in Bezug genommen, wenn wir davon ausgehen können, dass sie der Wahrheit oder dem zu Erwartenden entsprechen. Vergleichsobjekte haben wir nicht untersucht.

#### Bewertungsgrundlagen

##### 1. Marktwert:

Bewertungen auf der Grundlage des Marktwertes beruhen auf der Definition und dem

framework, settled by the International Valuation Standards Committee.

Market Value is defined as:

The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

## 2. Existing Use Value (EUV)

Existing Use Value is defined as:

The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had acted knowledgeably, prudently and without compulsion, assuming that the buyer is granted vacant possession of all parts of the property required by the business and disregarding potential alternative uses and any other characteristics of the property that would cause its Market Value to differ from that needed to replace the remaining service potential at least cost.

## 3. Market Rent (MR)

Market Rent is defined as:

The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

## 4. Projected Market Value (PMV) of Residential Property only

Projected Market Value is designed to provide residential mortgage lenders with a simple numeric indication of the valuer's opinion of short-term market trends and is defined as: The estimated amount for which a property is expected to exchange at a date, after the date of valuation and specified by the valuer, between a willing buyer and a willing seller, in an arm's length transaction, after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

## 5. Standardised Market Value according to Sec. 194 Federal Building Code

The standardised market value is defined as the price which would be achieved in an ordinary transaction at the time when the assessment is made, taking into account the existing legal circumstances and the actual characteristics, general condition and location of the property or other object of assessment, without consideration being given to any extraordinary or personal circumstances.

## 6. Fair Value according to International Accounting Standards Board

The price that would be received to sell an asset, or paid to transfer a liability, in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

## 7. Mortgage lending value according to Federal Mortgage Code

The mortgage lending value must not exceed the value resulting from a prudent assessment of the future marketability of a property by taking into account the long-term sustainable aspects of the property, the normal regional market condition as well as the current and possible alternative uses. Speculative elements must not be taken into consideration. The mortgage lending value must not exceed a market value calculated in a transparent manner and in accordance with a recognized valuation method. The market value is the estimated amount for which a property serving as collateral could exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

## 8. Principle of the determination of the mortgage lending value

8.1 The value on which the lending is based (mortgage lending value) is the value of the property which based on experience may throughout the life of the lending be expected to be generated in the event of sale, unattached by temporary, e.g. economically induced, fluctuations in value on the relevant property market and excluding speculative elements.

8.2 To determine the mortgage lending value, the future marketability of the property is to be taken as a basis within the scope of a prudent valuation, by taking into account long-term sustainable aspects of the property, the normal and local market conditions, the current use and alternative appropriate uses of the property.

## 9. Further statutory sources of the Federal Ministry of Transport, Building and Urban Affairs

"Regulation on the basics of the determination of the market value of real estate (ImmoWertV)" and "Guidelines for the determination of the market value of real estate (WertR)" in their respective version at the time of the conclusion of the contract between Knight Frank and the client.

## Final Provisions

### 1. Regulated Purpose Valuations (RPV)

RICS has established particular requirements in circumstances where a valuation although provided for a client may also be of use to third parties, for instance, the shareholders in a company, defined by the RICS as "Regulated Purpose

konzeptionellen Rahmen des International Valuation Standards Committee.

Marktwert wird folgendermaßen definiert:

Der geschätzte Betrag, zu dem ein Wertgegenstand oder eine Verbindlichkeit zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

## 2. Wert bei gegenwärtiger Nutzung

Der Wert bei gegenwärtiger Nutzung ist wie folgt definiert:

Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag von einem Verkäufer nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei die Parteien mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handeln. Weiter unter der Annahme, dass dem Käufer der unmittelbare Besitz aller Teile der Liegenschaft eingeräumt werden kann, die der Geschäftsbetrieb benötigt und ohne Berücksichtigung von möglichen anderen Nutzungen sowie anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die eine Abweichung des Marktwerts um die Kosten verursachen würde, die für die Erhaltung des bestehenden Potentials zu den günstigsten Konditionen nötig sind.

## 3. Marktmiete

Marktmiete wird definiert als:

Der geschätzte Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Wertermittlungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermieten würde, und zwar nach einer angemessenen Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

## 4. Prognostizierter Marktwert nur für Wohnimmobilien

Der prognostizierte Marktwert dient dazu, Kreditnehmern eines Kredit für Wohnimmobilien anhand eines Geldbetrages die Ansichten des Gutachters über die kurzfristigen Marktentwicklungen mitzuteilen und ist wie folgt definiert: Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt an einem durch den Gutachter festgelegten Tag nach dem Bewertungsstichtag von einem Verkäufer nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei die Parteien mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handeln

## 5. Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## 6. Fair Value (beizulegender Zeitwert) gemäß IAS 32.11

Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, ertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Schuld beglichen werden könnte.

## 7. Beleihungswert gemäß § 16 Pfandbriefgesetz

Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen. Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

## 8. Grundsatz der Beleihungswertermittlung gemäß § 3

### Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

8.1 Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

8.2 Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen.

## 9. Weitere Rechtsgrundlagen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

„Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV)“ und „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (WertR)“ in der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zwischen Knight Frank und dem Auftraggeber gültigen Form.

## Schlussbestimmungen

### 1. Weiterverwendungsbestimmungen

RICS hat unter der Bezeichnung „Regulated Purpose Valuations“ besondere Regelwerke für solche Umstände geschaffen, in denen eine eigentlich im Auftrag des Auftraggebers durchgeführte Bewertung durch Dritte, wie etwa Anteilseigner einer

Valuations". Where a valuation is for a Regulated Purpose, in accordance with RICS requirements, Knight Frank shall state the following in its report:

- (a) The length of time the valuer has continuously been the signatory to valuations provided to the client for the same purpose as the Report, together with the length of time Knight Frank has continuously been carrying out the valuation instruction for the client.
- (b) The extent and duration of the relationship of Knight Frank with the client.
- (c) In relation to Knight Frank's preceding financial year the proportion of the total fees, if any, payable by the client to the total fee income of Knight Frank expressed as one of the following:
  - Less than 5% or
  - If more than 5%, an indication of the proportion within a range of 5 percentage points.
- (d) Where, since the end of the last financial year, it is anticipated that there will be a material increase in the proportion of the fees payable, or likely to be payable, then we shall include a further statement to that effect in addition to (c) above.

When instructed in a continuing role as a Valuer it is Knight Frank's policy to rotate persons responsible for valuations and the signatory to the report, on a seven yearly basis, unless specifically agreed otherwise.

## 2. Discrepancies, applicable law

In case of discrepancies or contradictions between the German and the English version of the General Terms of Business, the German version shall prevail. In consequence, the contractual relationship is governed by the German version of these terms only. These Terms are governed by German law.

Gesellschaft, genutzt werden kann. Für die Fälle, in denen eine Bewertung zur Weiterverwendung durch Dritte durchgeführt wird, sollen in Übereinstimmung mit den Regeln von RICS folgende Aspekte im Bericht aufgeführt werden:

(a) Die Zeitdauer, die der Gutachter und Unterzeichner des Wertgutachtens ununterbrochen Bewertungen für den Auftraggeber zu den gleichen Zwecken wie dieses Wertgutachten erstellt hat. Ebenso die Zeitdauer, die Knight Frank ununterbrochen Bewertungen für den Auftraggeber durchgeführt hat.

(b) Der Umfang und die Dauer der Geschäftsbeziehung zwischen Knight Frank und dem Auftraggeber.

(c) Das Verhältnis der von dem Auftraggeber bezahlten Gebühren zu dem Gesamtaufkommen der Beratungsgebühren von Knight Frank im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Weniger als 5 % oder
- Falls diese 5 % übersteigen, den Anteil in 5 % Schritten.

(d) Falls seit dem Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres ein spürbarer Anstieg des Anteils der Beratungsgebühren des Auftraggebers vorhersehbar oder wahrscheinlich ist, sollen die gemäß vorstehendem lit. (c) getroffenen Aussagen entsprechend ergänzt werden.

Im Fall einer fortwährenden Beauftragung als Gutachter ist es, sofern nicht abweichend vereinbart, die Geschäftspolitik von Knight Frank, die Personen, die für die Bewertung zuständig und das Wertgutachten verantwortlich sind, regelmäßig alle sieben Jahre auszutauschen.

## 2. Widersprüche, anwendbares Recht

Im Fall von Widersprüchen zwischen der deutschen und der englischen Fassung der AGB hat die deutsche Fassung Vorrang. Infolgedessen sind für das Vertragsverhältnis ausschließlich die AGB in ihrer deutschen Fassung maßgeblich. Die Vereinbarung unterliegt deutschem Recht.

SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG  
Kurfürstendamm 32  
10719 Berlin

23. Mai 2017

**Betreff: 1. Nachtrag zum Bewertungsvertrag vom 13. April 2017 für das Objekt Eisenbahnstraße 11-16, 10709 Berlin (Angebotsnummer: KFVAL\_1704\_15)**

- 1.0 Vorbemerkung** Zwischen der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG (Auftraggeber) und der Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co KG (Auftragnehmer) – nachfolgend gemeinsam „Parteien“ genannt – besteht ein Vertrag über die Bewertung der Liegenschaft in der Eisenbahnstraße 11-16, 10709 Berlin, datiert vom 13. April 2017.
- 2.0 Ergänzung des Vertrages** Mit diesem ersten Nachtrag vereinbaren die Parteien, dass Absatz 23.0 „Haftung gegenüber Dritten“ des o.g. Vertrages wie folgt neu gefasst wird:
- „Das Gutachten ist nur für den in Abschnitt 3.0 genannten Zweck bestimmt und wird zur alleinigen Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Sofern weitere Daten aus dem Gutachten, Teile des Gutachtens oder das Gutachten in Gesamten veröffentlicht werden sollen, ist dies gesondert zu vereinbaren. Es besteht zwischen den Parteien jedoch Einvernehmen, dass die Verwendung des Gutachtens im Ganzen sowie einzelne Teile davon für die Zwecke der Emission einer Unternehmensanleihe der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG im Volumen von maximal EUR 10 Mio. im Wege eines Private Placements und eines öffentlichen Angebotes verwendet werden darf. Hier- von ist insbesondere die Aufnahme des Gutachtens als Bestandteil des Private Placement Memorandums und des Wert- papierprospektes erfasst.
- Haftungsansprüche können hierbei, auch wenn diese nicht durch den Auftraggeber sondern durch Zeichner der Unter- nehmenanleihe gestellt werden, lediglich über den Auftragge- ber geltend gemacht werden, der die Ansprüche Dritter vertritt.
- Eine Weitergabe des Gutachtens an weitere Dritte schließen wir aus, weisen Sie jedoch darauf hin, dass dies nach Prüfung im Einzelfall durch uns gegen ein separat zu vereinbarendes Honorar möglich ist. Im Übrigen muss die Wertermittlung von den Auftraggebern vertraulich behandelt werden. Gegenüber weiteren Dritten übernimmt Knight Frank keine Haftung für den Inhalt des Gutachtens oder Teilen hiervon.“
- 3.0 Zusätzliches Honorar** Für die Erweiterung des o.g. Haftungskreises vereinbaren die Parteien ein zusätzliches Honorar von [REDACTED] zuzüglich Um- satzsteuer. Das Gesamthonorar für die Beauftragung beläuft sich somit auf [REDACTED] zuzüglich Umsatzsteuer.

Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG • Bockenheimer Anlage 46 • 60322 Frankfurt am Main  
Sitz: Frankfurt am Main • Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 47682  
Tel.: +49 (0) 69 55 66 33 0 • Fax: +49 (0) 69 55 11 99 • [www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)

Persönlich haftende Gesellschafterin: Knight Frank Valuation & Advisory Management GmbH  
Sitz: Frankfurt am Main • Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 97796  
Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin: Klaus Dallafina



#### 4.0 Schlussbestimmung

Soweit diese Nachtragsvereinbarung nichts Abweichendes regelt, bleiben die ursprünglichen Bestimmungen des Bewertungsvertrages hiervon unberührt und voll inhaltlich bestehen.

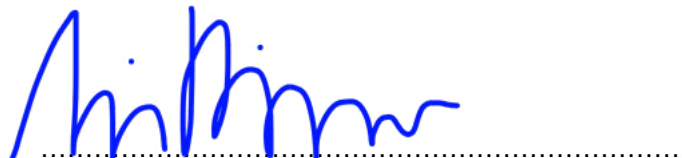
Der Auftraggeber und Knight Frank bestätigen, jeweils ein unterschriebenes Exemplar dieses Vertrages erhalten zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "C. Gerlinger".

Christoph Gerlinger MRICS  
Director  
Valuation

christoph.gerlinger@de.knightfrank.com  
Telefon: +49 (0)69 55 66 33 71

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

.....  
Name & Unterschrift Auftraggeber

.....**05/23/17**.....  
Datum

SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG

