



Eisenbahnstraße

**Standort: Eisenbahnstraße 11-12, 14-16, Berlin
Wilmerdorf, Baujahr 1967-70, Erwerb in 2015.**

Nach Umbau und Entwicklung der Bestandsimmobilie: ca. 281 Apartments inkl. Penthouse
(ca. 10.700 m²), ca. 2.400 m² Gewerbefläche und 111 Stellplätze.

Kaufpreis zzgl. geplanter Modernisierungskosten EUR 49,6 Mio.

Verkaufswert auf Einzelverkaufsbasis laut Gutachten EUR 67,06 Mio.

Aktuelle Finanzierungsstruktur: EUR 35,5 Mio. Bankdarlehen
und EUR 14,1 Mio. Eigenkapital und eigenkapitalähnliche Mittel (Gesellschafterdarlehen).

Geplanter Brutto-Emissionserlös der Anleihe EUR 10,0 Mio.

Die Anleihe

Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über wesentliche Eckdaten der Anleihe und der Emission. Weitergehende, detailliertere Informationen enthält der Wertpapierprospekt der Emittentin, der bei der iEstate GmbH, Berlin unter www.ifunded.de/de/jetzt-investieren abgerufen werden kann.

1. Emittentin	SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG, eine Einzeckgesellschaft
2. Anleihetyp	Inhaberschuldverschreibung, besichert durch Verpfändung Sicherungskonto (die „Sicherheit“), siehe unten Sicherheit
3. Emission / Emissionsvolumen	Öffentliches Angebot / Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 10.000.000
4. Laufzeit	26.07.2017 – 31.12.2020
5. Vorzeitige Rückzahlung	Die Emittentin ist berechtigt, Teilkündigungen nach 12 bzw. 24 Monaten gegen Zahlung eines Kündigungsbonus von 1 % (vom Nennbetrag der gekündigten Teilschuldverschreibungen) vorzunehmen.
6. Verzinsung	5,5 % p.a.
7. WKN / ISIN	A2E4FQ / DE000A2E4FQ5
8. Zinszahlungsperioden	halbjährlich, zum 31.12. und 30.06 – erstmalig zum 31.12.2017
9. Zinsberechnungsmethode	30 / 360
10. Ausgabekurs	100 % zzgl. etwaiger Stückzinsen
11. Stückelung / Mindestinvestment	EUR 1.000 / EUR 1.000
12. Zeichnungsfrist	ab dem 14.07.2017
13. Zahlstelle	Bankhaus Neelmeyer AG, Bremen
14. Platzierungsagent	iEstate GmbH, Berlin, als gebundener Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg
15. Gebilligtes Wertpapierprospekt	Der Wertpapierprospekt der Emittentin wurde am 13.07.2017 von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde (<i>Commission de Surveillance du Secteur Financier</i>) gebilligt und in die Bundesrepublik Deutschland und die Republik Österreich notifiziert.
16. Immobiliengutachter	Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG
17. Sicherheiten	Verpfändung eines Sicherungskontos an einen Sicherheitentreuhänder auf das aus jeder Veräußerung ein bestimmter Kaufpreisanteil einzuzahlen ist. Aus dem Emissionserlös wird ein Teilbetrag in Höhe der erforderlichen Mittel für die Zinszahlungen am 31.12.2017 und 30.06.2018 auf das Sicherungskonto eingestellt. Eine Verfügung über das Konto durch die Emittentin kann nur mit Zustimmung des Treuhänders erfolgen.
18. Sicherheitentreuhänder	TAXON GmbH, Zweigniederlassung Berlin, (www.taxon.de)
19. Sicherheitentreuhandvertrag	Der Sicherheitentreuhänder verwaltet die ihm eingeräumte Sicherheit im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger. Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin aus dem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB).
20. Börsenhandel / Liquidität	Eine Einbeziehung in den Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse soll voraussichtlich bis spätestens zum 30. November 2017 erfolgen.



SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG



Die Immobilie

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. Die Liegenschaft besteht aus drei Gebäuden mit rund 13.120 m² Nutzfläche und 111 Tiefgaragenstellplätzen. Diese teilt sich auf in rund 10.689 m² Wohnfläche und rund 2.431 m² Gewerbefläche. Der Gebäudekomplex hat zwischen sechs und neun Vollgeschosse. Im Rahmen der Sanierungs- und Umbauarbeiten wird im 8. Obergeschoss eine ehemalige Bürofläche in eine luxuriöse und hochwertig ausgestattete Penthouse-Wohnung umgewandelt. Das Objekt hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung, eine durchschnittliche Ausstattung und einen entsprechend dem Baualter 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. Die Apartments sollen mit „smart-home“ Lösungen, also mit Fernsteuerungen für u.a. Heizung und Licht ausgestattet sein, die durch eine eigens konzipierte App angesteuert werden können. Zudem ist eingeplant, eine rund 370 m² große Penthouse-Wohnung auszubauen. Die Zielgruppe der Käufer für die Apartments sind sogenannte Mobile Professionals und Lifestyle Performers. Im Erdgeschoss ist ein Lifestyle Konzept mit einer Lounge, Concierge Service, Restaurant, Fitness Club und einem kleinem Office Bereich für Startups vorgesehen. Bei der Vermarktung des Projekts konzentriert sich die Emittentin auf Online Marketing sowie soziale Kanäle und fokussiert sich auf Interessenten, die im Berliner Westen nahe Kursfürstendamm einen modernen Lifestyle suchen. Der Marktwert der Liegenschaft wird laut dem Gutachten zur Marktwertentwicklung von Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG nach Umbau der Liegenschaft auf EUR 61,3 Mio. beziffert. Der Verkaufswert auf Einzelverkaufsbasis laut dem Gutachten zur Marktwertentwicklung bei EUR 67,06 Mio.

Die Liegenschaft befindet sich im Berliner Stadtteil Wilmersdorf, ca. 2 km südwestlich des Stadtzentrums „City West“, in fußläufiger Entfernung zum Kurfürstendamm. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägt. 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.

Die Emittentin

Die SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG ist eine Einzweckgesellschaft mit dem Gesellschaftszweck der Umsetzung des oben dargestellten Vorhabens. Die Gesellschaft wird keine weiteren Liegenschaften erwerben und keine operativen Tätigkeiten aufnehmen, welche nicht unmittelbar dem Erreichen des Gesellschaftszwecks dienen. Komplementärin ist die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH, deren Geschäftsführer Herr Einar Skjerven ist. Einar Skjerven ist Gründer und Geschäftsführer der Skjerven-Gruppe. Er hat über 20 Jahre Erfahrung in den Bereich Real Estate, Capital Markets, Asset- und Fondsmanagement und hat mehrere börsennotierte Immobiliengesellschaften gegründet und geleitet.

Finanzierungsparameter

Die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von EUR 49,6 Mio. sind in der aktuellen Finanzierungsstruktur durch Einbringung von Eigenkapital und eigenkapitalähnlicher Mittel (Gesellschafterdarlehen) sowie durch einen Darlehensvertrag mit der erstfinanzierenden Bank gesichert und beinhalten auch die Vertriebs- und Marketingkosten. Die Emission dient der teilweisen Refinanzierung bereits eingebrachter eigenkapitalähnlicher Mittel.

	Ist	Soll
Bankdarlehen	35.500.000 €	35.500.000 €
Anleihe	– €	10.000.000 €
Eigenkapital und eigenkapitalähnliche Mittel	14.100.000 €	4.100.000 €

Das Bankdarlehen dient mit EUR 19 Mio. anteilig der Ablöse der Erwerbsfinanzierung. Der verbleibende Betrag wird nach definierten Milestones des Baufortschritts in drei weiteren Tranchen ausgezahlt. Die Rückführung des Bankdarlehens erfolgt anteilig im Zuge des Abverkaufs der Wohneinheiten nach einem vordefinierten Tilgungsschlüssel. Das Darlehen ist in voller Höhe bis spätestens zum Laufzeitende am 30.11.2020 zu tilgen. Der Bank sind zur Sicherung ihrer Ansprüche aus dem Darlehensvertrag

erstrangige Grundschulden an der Liegenschaft eingeräumt. Als weitere Sicherheiten sind Ansprüche aus Wohnungs-Verkaufsverträgen, Werksverträgen sowie Mietzinsforderungen an die erstfinanzierende Bank abgetreten.

Die Plattform iFunded (www.ifunded.de) ist eine Marke der iEstate GmbH. Unter dieser Marke betreibt die iEstate GmbH eine Immobilien-Anlageplattform, die sich an private und professionelle/institutionelle Investoren richtet. iFunded bietet Investoren Anlagen in Bestands- und Entwicklungsimmobilien an, die diese sowohl in Form von öffentlich wie auch privat angebotenen Anleihen als auch in Form von privat und öffentlich platzierten Nachrangdarlehen tätigen können. Darüber hinaus wickelt iFunded den Kauf/Verkauf von Immobilien ab und vermittelt Immobiliendienstleistungen, wie beispielsweise Vermarktung von Immobilienprojekten auf der Plattform. Zu diesem Zweck stellt iFunded Anlegern und/oder Käufern in virtuellen Datenräumen die relevanten Informationen zur Verfügung. iFunded richtet sich an Selbstentscheider oder Vermögensverwalter/Berater, die ausreichende Fachkenntnisse besitzen.

Risikohinweise

Obwohl die Anleihe besichert ist, kann ein Totalverlust der investierten Mittel nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinszahlungen der Anleihe zu leisten oder um den Rückzahlungsbetrag bei Fälligkeit zurückzahlen zu können. Auch bei Börseneinführung unterliegt die Anleihe dem Risiko der eingeschränkten Veräußerbarkeit; es besteht das Risiko, dass sich kein Sekundärmarkt für die Anleihe entwickelt, und Anleger, die ihre Anteile veräußern möchten, nur eingeschränkte Möglichkeiten haben, einen Käufer für die Anleihe zu finden. Den Anlegern steht kein ordentliches Kündigungsrecht der Teilschuldverschreibungen zu. Die hier aufgeführten Risiken sind nicht abschließend. Eine umfassendere Risikodarstellung findet sich in dem veröffentlichten Wertpapierprospekt der Emittentin, der über die Immobilien-Anlageplattform www.ifunded.de elektronisch abgerufen und bei dem Platzierungsagenten iEstate GmbH gegen Übernahme der Versandkosten angefordert werden kann.

Disclaimer

Dieses Fact Sheet stellt eine unverbindliche Vorabinformation dar, die ausschließlich werblichen Zwecken dient und kein Prospekt im Sinne des Wertpapierprospektgesetz oder eines entsprechenden ausländischen Rechts ist.

Dieses Fact Sheet ist weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Erwerb von Wertpapieren der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG noch eines mit ihr verbundenen Unternehmens oder des Platzierungsagenten. Die Informationen in diesem Fact Sheet stellen keine Anlageberatung dar. Dieses Dokument darf weder als Angebot noch als Anlageberatung verstanden werden.

Interessierte Anleger sollten vor einer Anlageentscheidung bezüglich der Wertpapiere der SCP Eisenbahnstraße 11-16 GmbH & Co. KG jedenfalls die in dem Wertpapierprospekt der Emittentin zusammengestellten Informationen zu den Wertpapieren und die mit dem Erwerb der Wertpapiere verbundenen Risiken zur Kenntnis nehmen. Es wird dringend empfohlen, eine eigene steuerliche und rechtliche Beratung durch fachkundige Dritte einzuholen.

Dieses Dokument darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, an andere Personen weiterverteilt oder veröffentlicht werden. Weder die Emittentin noch eine mit dieser im Sinne von §§ 15 ff. AktG verbundene Gesellschaft oder deren Organe übernehmen die Haftung für Schäden oder Folgeschäden aus unzutreffenden oder unvollständig wiedergegebenen Informationen oder Berechnungen in diesem Fact Sheet.



Kontakt

iFunded
a brand of iEstate GmbH
Uhlandstr. 175, 10719 Berlin
Phone: +49 (0)30 555 728 550
Mail: info@ifunded.de