

6 % Rendite p.a.

ERFURT CENTRAL

INVESTMENT-EXPOSÉ

STAND: NOVEMBER 2019



Bonifaciusstraße 3, 99084 Erfurt

4 Das Investment auf einen Blick

5 5 Gründe, warum Sie investieren sollten

7 Der Investmentstandort
- Deutschland
- Erfurt
- Erfurt-Brühlervorstadt

11 Die Immobilien
- Wesentliche Eckdaten
- Finanzierung
- Mittelverwendung

14 Die Emittentin

17 Das Investment
- Das Investmentangebot
- Struktur des Investments
- Die Plattform

21 Chancen und Risiken

22 iFunded Risikoeinschätzung

INHALT



Das Investment auf einen Blick

Art der Vermögensanlage	Anteilige Forderungen aus Darlehen als sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG
Emittentin	GPPC Beteiligungs-GmbH, Heinrich-Mann-Straße 3, 99096 Erfurt
Funding-Schwelle	250.000 Euro
Funding-Ziel	450.000 Euro
Funding-Limit	550.000 Euro
Verwendungszweck	Refinanzierung zweier Mehrfamilienhäuser
Investmentplattform	iFunded.de
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	6 % p.a.
Laufzeit	12 Monate (Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils 6 Monate)
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich zum 30.6. und 31.12 des jeweiligen Jahres
Voraussichtlicher Beginn der Fundingphase	10.11.2019

Warnhinweis

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

5 Gründe, warum Sie investieren sollten

1

ATTRAKTIVER STANDORT IM HERZEN EUROPAS

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind zentral in Erfurt gelegen. Die Stadt besticht durch die zweithöchste Kaufkraft in Ostdeutschland, einen sehr stabilen Arbeitsmarkt und die äußerst zentrale Lage in Deutschland und Europa. Der mittelalterlich geprägte Altstadtkern mit dem Dom und zahlreichen Fachwerk- und Bürgerhäusern verleiht Erfurt einen unvergleichlichen Charme mit hoher Wohnqualität. Die altherwürdige Universität Erfurt und die Fachhochschule Erfurt sind darüber hinaus ein wichtiger Standortfaktor. Aktuell sind hier insgesamt etwa 10.000 Studierende eingeschrieben.

2

ERFAHRENE EMITTENTIN

Die GPPC investiert seit über einem Jahrzehnt in Immobilien und ist spezialisiert auf Immobilieninvestments in Mitteldeutschland, was das große Alleinstellungsmerkmal der Gesellschaft ist. Die beiden Geschäftsführer Torsten Pfeifer und Thomas Fritsch sind beide gebürtige Thüringer und blicken gemeinsam auf mehr als 35 Jahre Erfahrung im Immobiliengeschäft zurück.

3

ZWEITRANGIGE GRUNDSCHULD ALS SICHERHEIT

Die Emittentin bietet den Anlegern eine Sicherheit in Form einer zweitrangigen Buchgrundschuld, die bei den beiden Immobilien in der Bonifaciusstraße 3 und Gustav-Adolf-Straße 19 in 99084 Erfurt in Höhe des finalen Mezzanine-Kapitals eingetragen wird. Es wurde vertraglich zugesichert, dass die Emittentin für die beiden Objekte keine weiteren Finanzierungen aufnehmen wird, die gegenüber der von iFunded vermittelten Finanzierung gleich- oder vorrangig sind.

4

ATTRAKTIVE VERZINSUNG

Für Wohnbestandsimmobilien stellen 6 % p.a. eine sehr attraktive Verzinsung dar. Ein Plus ist auch die halbjährliche Verzinsung. Mit einer Laufzeit von 12 Monaten haben Anleger die Möglichkeit, das Kapital über einen überschaubaren Zeitraum arbeiten zu lassen. Bei vorzeitiger Kündigung der Vermögensanlage durch die Emittentin, erstmalig ab dem 6. Monat nach Darlehensbeginn, hat der Darlehensgeber neben der Festverzinsung einen Anspruch auf einmalige Zahlung eines Bonuszinses von 2 % p.a. bezogen auf jeden nicht in Anspruch genommenen Monat des Darlehensbetrages. Dadurch erhöht sich die jährliche Rendite der Emittentin.

5

KURZE LAUFZEIT

Mit einer geplanten Laufzeit von zwölf Monaten und der Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils sechs Monate ist das Projekt in einem für Immobilien sehr überschaubaren Zeitraum abgeschlossen. Dadurch können Anleger das Risiko des Investments und die möglichen negativen Einflussfaktoren auf das Projekt einfacher prognostizieren.



Warnhinweis:

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

DER INVESTMENTSTANDORT



STANDORT

Deutschland

Seit Jahren boomt der deutsche Immobilienmarkt. Nationale und internationale Investoren schätzen Deutschland als sicheren Hafen. Der Markt für Wohn- und Gewerbeinvestments erzielt Jahr für Jahr neue Rekordstände beim Transaktionsvolumen.

Das wirkt sich nicht nur auf die Metropolen wie München, Hamburg oder Berlin aus. So profitiert auch der Standort Erfurt von diesem Gesamttrend.



Erfurter Dom

13,6 Mrd. Euro in Q3 2019

WOHNINVESTMENTS

Der deutsche Wohninvestmentmarkt boomt weiterhin. Der internationale Immobilienberater BNP Paribas hat ein Transaktionsvolumen von 13,6 Milliarden Euro im dritten Quartal 2019 registriert. Das stellt das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre dar. BNP Paribas prognostiziert bis Ende 2019 ein Volumen von 18 Milliarden Euro. Das wäre das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten.

43,4 Mrd. Euro

GEWERBEINVESTMENTS

Im dritten Quartal 2019 wurden dem internationalen Immobilienberater Savills zufolge Gewerbeimmobilien im Wert von 43,4 Milliarden Euro gehandelt. Es wird prognostiziert, dass 2019 ein neuer Rekordwert von 65

97 % halten Deutschland für attraktiv

TRENDBAROMETER 2019

Dem Trendbarometer 2019 von EY Real Estate zufolge halten 97 % der befragten Investoren Deutschland für einen attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Auch im europäischen Vergleich wird Deutschland von 95 % als attraktiv oder sehr attraktiv eingestuft. Für das Barometer wurden Ende 2018 rund 300 Investoren befragt, die in den vergangenen Jahren am Markt aktiv waren.

Bestand im Osten

WEITER PREISWERT

Einer Studie vom Maklerhaus Dr. Lübke & Kelber zufolge ist der Kauf einer bestehenden Eigentumswohnung inklusive Bewirtschaftung in den meisten ostdeutschen Städten günstiger als eine vergleichbare Bruttomietbelastung. Insbesondere in den Städten Dessau-Roßlau und Greifswald liegt die durchschnittliche Finanzierungsbelastung der Haushalte mit rund fünf Prozentpunkten deutlich unter der entsprechenden Mietbelastung. Das zeigt das weitere hohe Potenzial von Bestandswohnungen in Ostdeutschland.

MAKROLAGE

Erfurt

Im Herzen Thüringens gelegen, bietet Erfurt seinen 214.000 Einwohnern viel Raum und eine hohe Lebensqualität. Die Wirtschaft der Stadt wird von tausenden von Unternehmen angekurbelt. Dank der zentralen Lage hat sich die bedeutende Logistik-Branche weiter etablieren können. Dementsprechend entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt schon seit über zehn Jahren positiv.

Erfurt ist verkehrstechnisch perfekt angebunden und wird daher oft auch gerne als Tagungsort gebucht. Seit 2017 ist die thüringische Landeshauptstadt Teil der neuen ICE-Trasse Berlin - Erfurt - München und dadurch in Deutschland wichtigster Knotenpunkt für Fernzüge. Weitere Millionen-Investitionen in die örtliche Infrastruktur werden im Zuge der Bundesgartenschau erwartet, die 2021 nach Erfurt kommt.



Historische Altstadt von Erfurt

Klein-Venedig bietet äußerst hohe Wohnqualität

Der Analyse von Dr. Lübke & Kelber zufolge gehört Erfurt zu den fünf ostdeutschen Städten mit der höchsten Nachfrage nach Mietwohnungen bis 2025. Die Stadt verzeichnet seit 2003 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und zählt aktuell rund 214.000 Einwohner.

Der mittelalterlich geprägte Altstadtkern mit dem Dom, der Krämerbrücke, 25 Pfarrkirchen, 58 Brücken und Stegen sowie zahlreichen Fachwerk- und Bürgerhäusern verleiht Erfurt einen unvergleichlichen Charme mit hoher Wohnqualität. Die Erfurter nennen ihre Stadt gerne auch Klein-Venedig.

Kaufkraft von 20.729 Euro pro Einwohner

Mit 20.729 Euro hat Erfurt nach Potsdam die höchste Kaufkraft pro Einwohner in Ostdeutschland. In dieses Bild passt auch der stabile Arbeitsmarkt mit einer für Ostdeutschland sehr niedrigen Arbeitslosenquote von 5,7 %.

Über 14.000 Unternehmen haben sich schon angesiedelt

Bosch, Siemens, Audi, Deutsche Bahn, BMW, Zalando, DHL – in Erfurt haben sich Unternehmen mit klangvollen Namen angesiedelt. Insgesamt sind es mittlerweile mehr als 14.000.

Neben der geografisch exzellenten Lage stellen die altherwürdige Universität Erfurt und die Fachhochschule Erfurt einen wichtigen Standortfaktor dar. Aktuell sind hier insgesamt etwa 10.000 Studierende eingeschrieben.

Hidden Champion für Bestandsimmobilien

Im Risiko-Rendite-Ranking Ostdeutschland 2017 von Dr. Lübke & Kelber landet Erfurt bei den am Markt erzielbaren Eigenkapitalrenditen in den guten Lagen auf dem zweiten Platz.

„Hier können Renditen am Markt erzielt werden, die deutlich über denen aufgrund des Standortrisikos ermittelten Mindestrenditen liegen“, resümiert die Studie.

MIKROLAGE

Erfurt-Brühlervorstadt

+19 %

ANSTIEG DER IMMOBILIENPREISE SEIT 2006



Anlageobjekt in der Bonifaciusstraße 3

Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich im Erfurter Stadtteil Brühlervorstadt, der zu den historischen Vorstädten der thüringischen Landeshauptstadt gehört. Im Osten ist die Brühlervorstadt Teil der Altstadt.

Vor allem im westlichen Teil besteht sie vorrangig aus Wohngebieten mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern und teilweise aus kleineren Mietshäusern. Daneben treten großbürgerliche Villenviertel an der Gera um die Alfred-Hess-Straße.

Im Königsviertel und den altstädtischen Teilen gibt es auch Straßen mit den typischen großen Mietshäusern. In der Brühlervorstadt leben aktuell fast 14.000 Menschen. Seit 1990 ist die Bevölkerung um 14,3 % gewachsen.

Neben der Altstadt und der Löbervorstadt nimmt die Brühlervorstadt auch zahlreiche Funktionen für die ganze Stadt und Region wahr. So befinden sich hier wichtige Institutionen wie das Theater, die Landesbank, der Egapark (unten abgebildet), das Deutsche Gartenbaumuseum auf der Zitadelle Cyriaksburg und der Hauptfriedhof.

Heute ist die Brühlervorstadt nach Immobilienpreisen der teuerste Stadtteil Erfurts und auch in der öffentlichen Wahrnehmung gilt besonders der südliche Teil als bürgerlich-vornehmes Viertel. Immobilienscout24 zufolge kostet in der Brühlervorstadt eine Bestandswohnung im Schnitt zwischen 2.500 bis 3.500 Euro pro Quadratmeter. In den vergangenen 13 Jahren sind die Immobilienpreise um 19 % gestiegen.



Der Egapark in Erfurt-Brühlervorstadt

DIE IMMOBILIEN



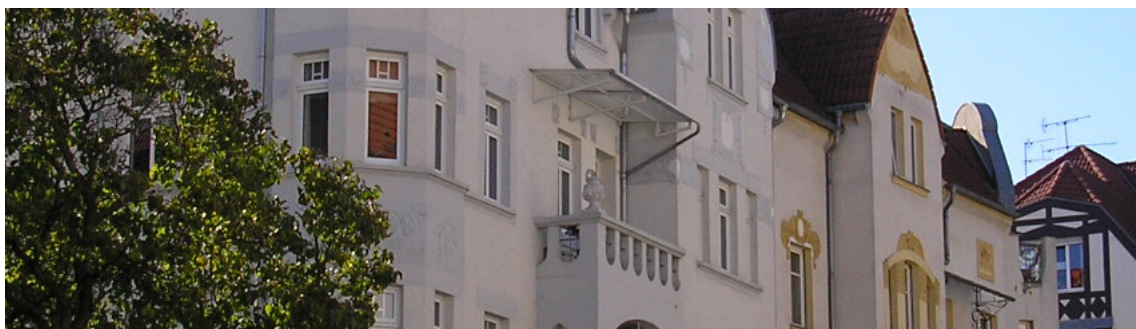
WESENTLICHE ECKDATEN

Immobilie 1

Adresse	Bonifaciusstraße 3 in 99084 Erfurt
Baujahr	1905 (saniert: 1994)
Mietfläche	1.206 m ²
Wohneinheiten	18
Stellplätze	3
Mieteinnahmen (Ist)	117.049 Euro p.a.

Immobilie 2

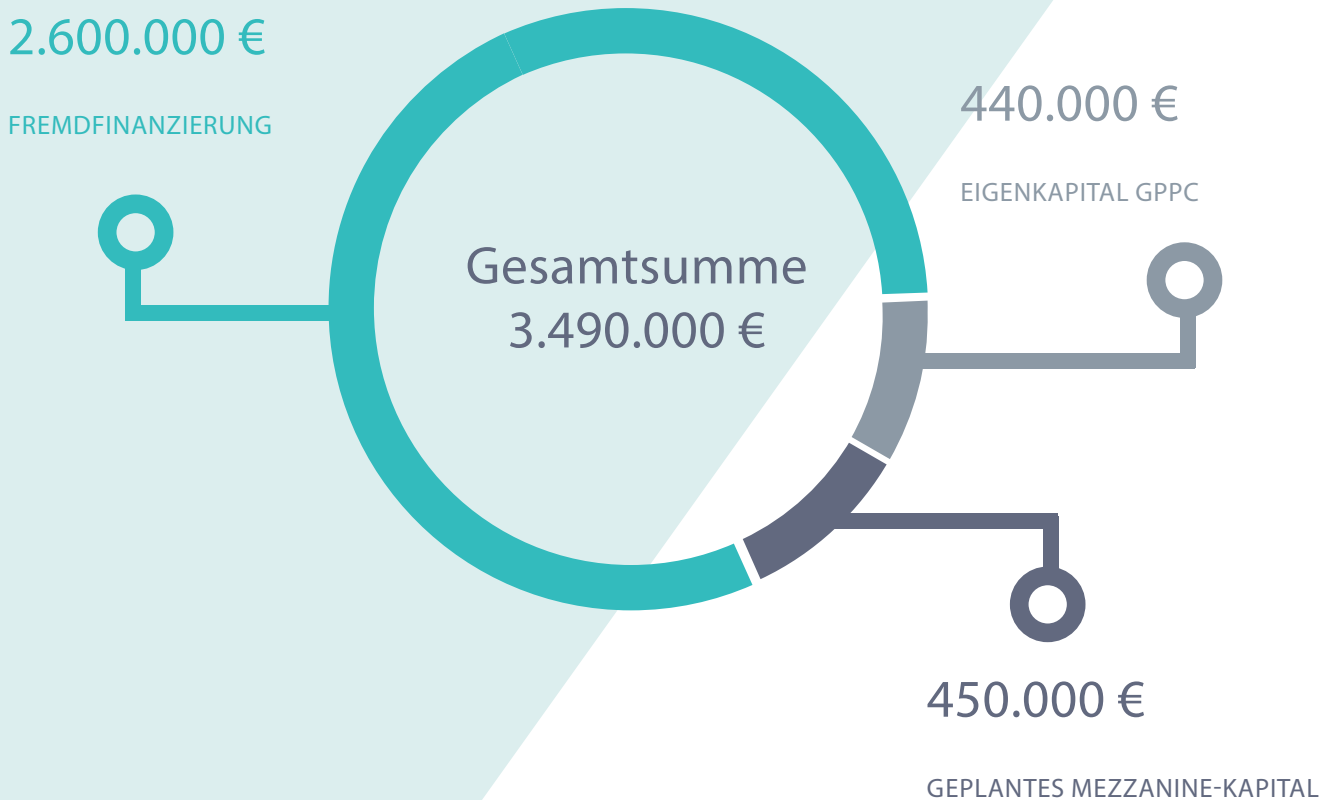
Adresse	Gustav-Adolf-Straße 19 in 99084 Erfurt
Baujahr	1905 (saniert: 1994)
Mietfläche	842 m ²
Wohneinheiten	14
Stellplätze	8
Mieteinnahmen (Ist)	79.647 Euro p.a.



Warnhinweis:

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

Finanzierung



Mittelverwendung

Im Rahmen des Projekts beabsichtigt die Emittentin mit dem Nachrangdarlehen in Höhe von 450.000 Euro neue Objekte zu akquirieren sowie Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen (beispielsweise Sanierung von Gemeinschaftsflächen sowie Bau von Pkw-Stellplätzen) an den beiden Mehrfamilienhäusern in Erfurt vorzunehmen. Anschließend sollen die Objekte vermarktet werden. Aus dem Verkauf der Objekte soll ein Ertrag erwirtschaftet werden.

Aufgrund der laufenden Mieteinnahmen ist es für die Emittentin möglich, bereits Ende Juni 2020 die erste Zinszahlung vorzunehmen. Das Nachrangdarlehen (einschließlich Zinsen) kann letztlich durch den Verkauf der beiden Immobilien zurückgezahlt werden.

MASSNAHME	KOSTEN*
Eigenkapital-Refinanzierung	110.000 €
Marketing und Vertrieb	140.000 €
Finanzierungskosten	100.000 €
Renovierungskosten	100.000 €
Insgesamter Kapitalbedarf	450.000 €

* Die Kostenangaben entsprechen vorläufigen Annahmen und können in ihrem Umfang und ihrer Gewichtung abweichen.

DIE EMITTENTIN



Die Emittentin und seine Gesellschafter



DAS IMMOBILIENUNTERNEHMEN – GPPC BETEILIGUNGS-GMBH

GPPC ist Teil der Treuenburg Group, einer inhabergeführten Immobilienfirma mit Sitz in Erfurt, der Landeshauptstadt Thüringens. GPPC investiert seit über einem Jahrzehnt in fremdfinanzierte Immobilien und bietet seit 2015 auch internationalen Investoren die Möglichkeit, in Mitteldeutschland zu investieren.

Die Emittentin ist extrem spezialisiert auf Immobilieninvestments in Mitteldeutschland, was das große Alleinstellungsmerkmal der Gesellschaft ist. Das Portfolio besteht aus Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien in Mitteldeutschland. Die Treuenburg Gruppe verwaltet derzeit über 100 Millionen Euro an deutschem Immobilienvermögen.

AUSZUG AUS DEM TRACK RECORD

Die Emittentin hat einen langen, positiven Track Record. Ein Beispiel hierfür ist das Mehrfamilienhaus in der Metallstraße 16 in Erfurt. GPPC hatte es 2012 für etwa 249.000 Euro angekauft und 2017 für 485.000 Euro verkauft. In der Auenstraße 6 in Erfurt hatte der Emittent 2014 ein Mehrfamilienhaus für etwa 865.000 Euro angekauft und 2018 für 1,3 Millionen Euro wieder verkauft.



TORSTEN PFEIFER

Torsten Pfeifer ist gebürtiger Thüringer und hat über 15 Jahre Erfahrung in der Immobilien- und Bankenbranche. Herr Pfeifer startete seine Karriere bei einer Deutschen Investmentbank in London und Frankfurt. Danach arbeitete er für eine amerikanische Investmentbank in Hongkong als Managing Director, wo er für das Anleihengeschäft in Asien verantwortlich war. Herr Pfeifer ist gelernter Bankkaufmann und studierte Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Marketing und Finanzierung an der Universität Bayreuth.



THOMAS FRITSCH

Thomas Fritsch ist 1977 in Thüringen geboren und hat als gelernter Immobilienkaufmann 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Herr Fritsch startete seine Karriere 1998 bei einem Bauträgerunternehmen in der Landeshauptstadt Erfurt. Seit 2005 übernahm er für verschiedene Gesellschaften deutschlandweit als selbständiger Immobilienmakler die kaufmännische Projektsteuerung und Vertriebsleitung für diverse Immobilienprojekte sowie 2013 die Geschäftsführung der GPPC Beteiligungs-GmbH.

Warnhinweis:

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

REFERENZEN

Wohnungsprivatisierungsprojekte der GPPC Beteiligungs-GmbH



ERFOLGREICH FINANZIERT

5,5%	49 Monate
Zinsen p.a.	Rückzahlung
Gesamtinvestitionskosten.....	€ 21.275.000
Fundingschwelle.....	€ 250.000
Finanzierungsziel.....	€ 500.000
Mindestinvestition.....	€500
Restzeit bis zur Rückzahlung.....	43 Monate

ERFOLGREICH FINANZIERT

DAS INVESTMENT



Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Nachrangdarlehen. Es sollen insgesamt bis zu 550.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag ab 500 Euro beteiligen können.

Im Gegenzug erhalten sie eine halbjährliche Verzinsung von 6 % p.a. bei einer Laufzeit von 12 Monaten nach Funding-Ende. Emittentin ist die GPPC Beteiligungs-GmbH, die mit dem Kapital zwei Mehrfamilienhäuser in Erfurt finanzieren möchte.

Art der Vermögensanlage	Anteilige Forderungen aus Darlehen als sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG Nachrangdarlehen
Emittentin	GPPC Beteiligungs-GmbH, Heinrich-Mann-Straße 3, 99096 Erfurt
Investoren-Zielgruppe	Private und semiprofessionelle Investoren
Funding-Schwelle	250.000 Euro
Funding-Schwelle	450.000 Euro
Funding-Limit	550.000 Euro
Verwendungszweck	Refinanzierung zweier Mehrfamilienhäuser in Erfurt
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	6 % p.a.
Laufzeit	12 Monate (Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils 6 Monate)
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich zum 30.6. Und 31.12. des jeweiligen Jahres
Voraussichtlicher Beginn der Fundingphase	10.11.2019

Warnhinweis:

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

Struktur des Investments



Die Raisin Bank AG vergibt ein Bankdarlehen an die Emittentin dieser Vermögensanlage, die GPPC Beteiligungs-GmbH. Die Bank hat aus dem Darlehen gegenüber der Emittentin GPPC Beteiligungs GmbH Forderungen: Im Wesentlichen sind das die pünktliche und vollständige Rückführung des Darlehens und die Leistung der halbjährlichen Zinszahlungen.

Diese Darlehensforderungen veräußert die MHB-Bank an die iEstate Services GmbH. Dabei handelt es sich um eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde.

Sie ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der iEstate GmbH. Die Anleger können auf der Investment-Plattform iFunded ein Kaufangebot zum Erwerb von Darlehensforderungen zu den genannten Konditionen an die iEstate Services GmbH abgeben.

Als Sicherheit stellt die Emittentin dem Treuhänder, der TAXON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, eine Sicherheit zugunsten der Anleger in Form einer zweitrangigen Grundschuld an den beiden Immobilien in der Bonifaciusstraße 3 und der Gustav-Adolf-Straße 19 in 99084 Erfurt zur Verfügung.

Der große Vorteil für den Anleger bei dieser Struktur: Das Investment kann durch die Einbindung einer Partnerbank mit einem Grundbucheintrag als Sicherheit ausgestattet werden, was bei dem klassischen Nachrangdarlehen nicht der Fall ist.



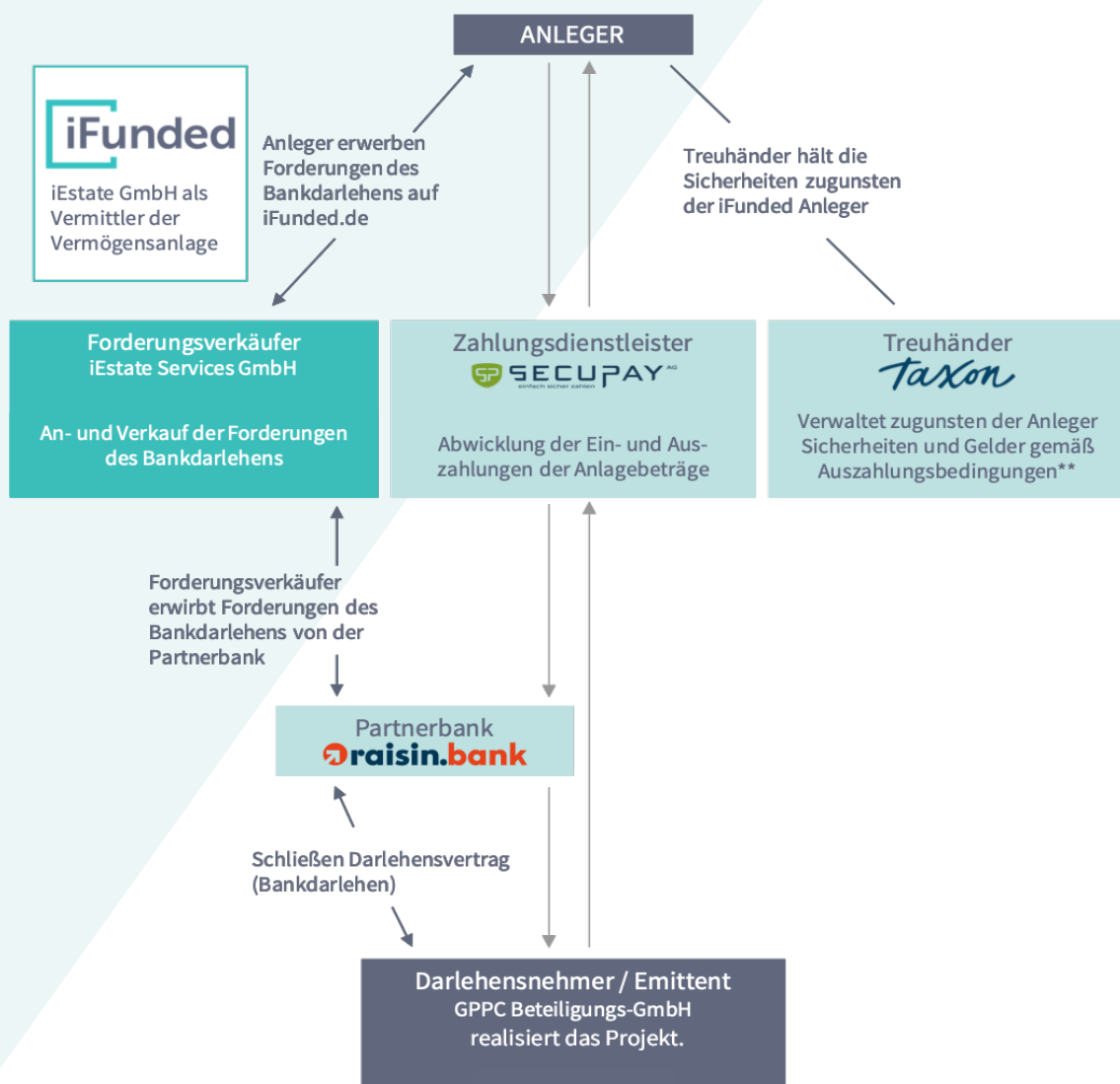
Erfurter Dom

iFunded

by iEstate GmbH

DIE PLATTFORM

Das Investment kann nur über die Plattform iFunded.de getätigt werden, die von der iEstate GmbH in Berlin betrieben wird. iFunded öffnet die Welt der Immobilien für interessierte Anleger und bringt sie mit führenden Bauträgern und Immobilienentwicklern zur gemeinsamen Investition in ausgewählte Immobilienprojekte zusammen. Damit ermöglicht iFunded den Zugang zu exklusiven Projektfinanzierungen, die bislang nur institutionellen Anlegern vorbehalten waren.



* Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

** Sicherheit: Zweitrangige Buch-Grundschild in Höhe von EUR 450.000,00 eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Erfurt, Blatt 675 in der Bonifaciusstraße 3, 99084 Erfurt sowie Blatt 673 Gustav-Adolf-Str. 19, 99084 Erfurt. Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem vermögensanlagen-informationsblatt (VIB).

Chancen und Risiken

CHANCEN

- + Feste Verzinsung von 6 % p.a.
- + Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Management-Fee
- + Keine Nachschusspflicht für Anleger
- + Halbjährliche Verzinsung
- + Kurze Laufzeit von 12 Monaten

RISIKEN

- Es kann sein, dass der Erfurter Immobilienmarkt abkühlt und es dadurch schwieriger wird, Käufer für die beiden Mehrfamilienhäuser in Erfurt zu finden.
- Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlustes hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage.
- Es ist denkbar, dass der Investor beispielsweise den jeweiligen Anlagebetrag individuell fremd finanziert (z.B. durch Bankdarlehen), wodurch Zahlungsverpflichtungen entstehen können. Dies kann individuell bis zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen, wenn dieser nicht mehr in der Lage ist, seine individuellen Zahlungsverpflichtungen zu bedienen.

Warnhinweis:

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

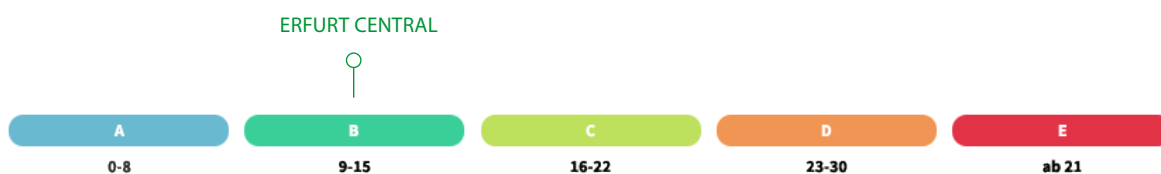
iFunded Risikoeinschätzung

Für jedes Projekt auf iFunded wird das Risiko nach einem standardisierten Verfahren von unseren Immobilienexperten ermittelt.

Dabei gibt es insgesamt neun Kriterien, mithilfe derer das Projektrisiko eingeschätzt wird. Je nach Ausprägung der einzelnen Risikokriterien werden Risikopunkte vergeben und am Ende addiert. Je nach Anzahl der Risikopunkte wird das Immobilienprojekt in eine der fünf Risikoklassen eingeordnet.

Es gibt die Risikoklassen A bis E, wobei A für risikoarm und E für risikoreich steht. Das Bewertungsschema befindet sich auf den nachfolgenden Seiten. Das Projekt ERFURT CENTRAL kommt insgesamt auf 12 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	74,5 %	4 ● ● ● ●
Eigenkapitalquote	12,6 %	3 ● ● ● ●
Makrostandort	Erfurt	1 ● ● ● ●
Mikrolage	Erfurt-Brühlervorstadt	0 ● ● ● ●
Vermietungsstand	100 %	0 ● ● ● ●
Mieteranzahl	>10	0 ● ● ● ●
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilien ohne Instandhaltungstau	0 ● ● ● ●
Erfahrung Emittent	Gesamtinvestitionsvolumen > 100 Mio. Euro	2 ● ● ● ●
Sicherheiten	Persönliche Bürgschaft	2 ● ●
	Grundsschuld 2. Ranges	0 ● ●
	Negativklärung	0 ● ●
INSGESAMT		12



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

Risiko-Bewertungsschema

1 WIE HOCH IST DIE FREMDKAPITALQUOTE?

0%	1% - 49%	50% - 59%	60% - 69%	70% - 79%
0	1	2	3	4

2 WIE HOCH IST DIE EIGENKAPITALQUOTE?

>40%	30% - 39%	20% - 29%	10% - 19%	0% - 9%
0	1	2	3	4

3 WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MAKROSTANDORTES?

Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt	Alle anderen Landeshauptstädte	Stadt mit mindestens 200.000 Einwohnern	Stadt mit mindestens 100.000 Einwohnern	Alle anderen Städte
0	1	2	3	4

4 WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MIKROSTANDORTES?

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

Risiko-Bewertungsschema

5 WIE HOCH IST DER VERMIETUNGSSTAND DER IMMOBILIE?

> 90 %	70 % - 89 %	40 % - 69 %	19 % - 39 %	< 19%
0	1	2	3	4

6 WIE VIELE MIETER HAT DIE IMMOBILIE?

> 10	6-10	2-5	1	0
0	1	2	3	4

7 IN WELCHER ENTWICKLUNGSPHASE BEFINDET SICH DIE IMMOBILIE?

Bestandsimmobilie ohne Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit viel Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit Kernsanierungsbedarf	Neubau
0	1	2	3	4

8 WIE HOCH IST DAS GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN, DAS DER PROJEKT-ENTWICKLER BISHER GESTEMMT HAT?

> 250 Mio. Euro	200 - 249 Mio. Euro	100 - 199 Mio. Euro	50 - 99 Mio- Euro	< 50 Mio. Euro
0	1	2	3	4

9 WELCHE SICHERHEITEN SIND VORHANDEN?

Hat der Projektentwickler eine persönliche Bürgschaft hinterlegt?
Ja = 0; nein = 2

Gibt es eine Grundschuld zweiten Ranges als Sicherheit für die Crowd?
Ja = 0; nein = 2

Gibt es eine Negativerklärung oder Gewinnabtretungsansprüche?
Ja = 0; nein = 2



GPPC Beteiligungs-GmbH
Heinrich-Mann-Straße 3,
99096 Erfurt
