

5,50% Rendite p.a.



ERFURT PORTFOLIO I

Investment-Exposé | Stand: Dezember 2018



Inhalt

3 Das Investment auf einen Blick

7 4 Gründe, warum Sie investieren sollten

8 Der Investmentstandort

- Deutschland
 - Erfurt und Umgebung
-

14 Das Portfolio

- Wesentliche Eckdaten
 - Aufstellung Objekte
 - Mittelverwendung
-

26 Der Emittent

29 Chancen und Risiken

30 Die Plattform

31 iFunded-Risikoeinschätzung

Das Investment auf einen Blick

DAS INVESTMENTANGEBOT

Art der Vermögensanlage	Darlehensforderungen als sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG
Darlehensnehmer	GPPC Beteiligungs-GmbH, Heinrich-Mann-Straße 3, 99096 Erfurt
Forderungsverkäufer	iEstate Services GmbH
Investoren-Zielgruppe	Private und institutionelle Anleger
Funding-Schwelle	250.000 Euro
Funding-Ziel	500.000 Euro
Funding-Limit	750.000 Euro
Verwendungszweck	Ausbau und Aufwertung des Portfolios
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	5,5 % p.a.
Reguläre Laufzeit	Bis zum 31. Januar 2023
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich, erstmalig zum 30. Juni 2019
Ende der Fundingphase	30. April 2019

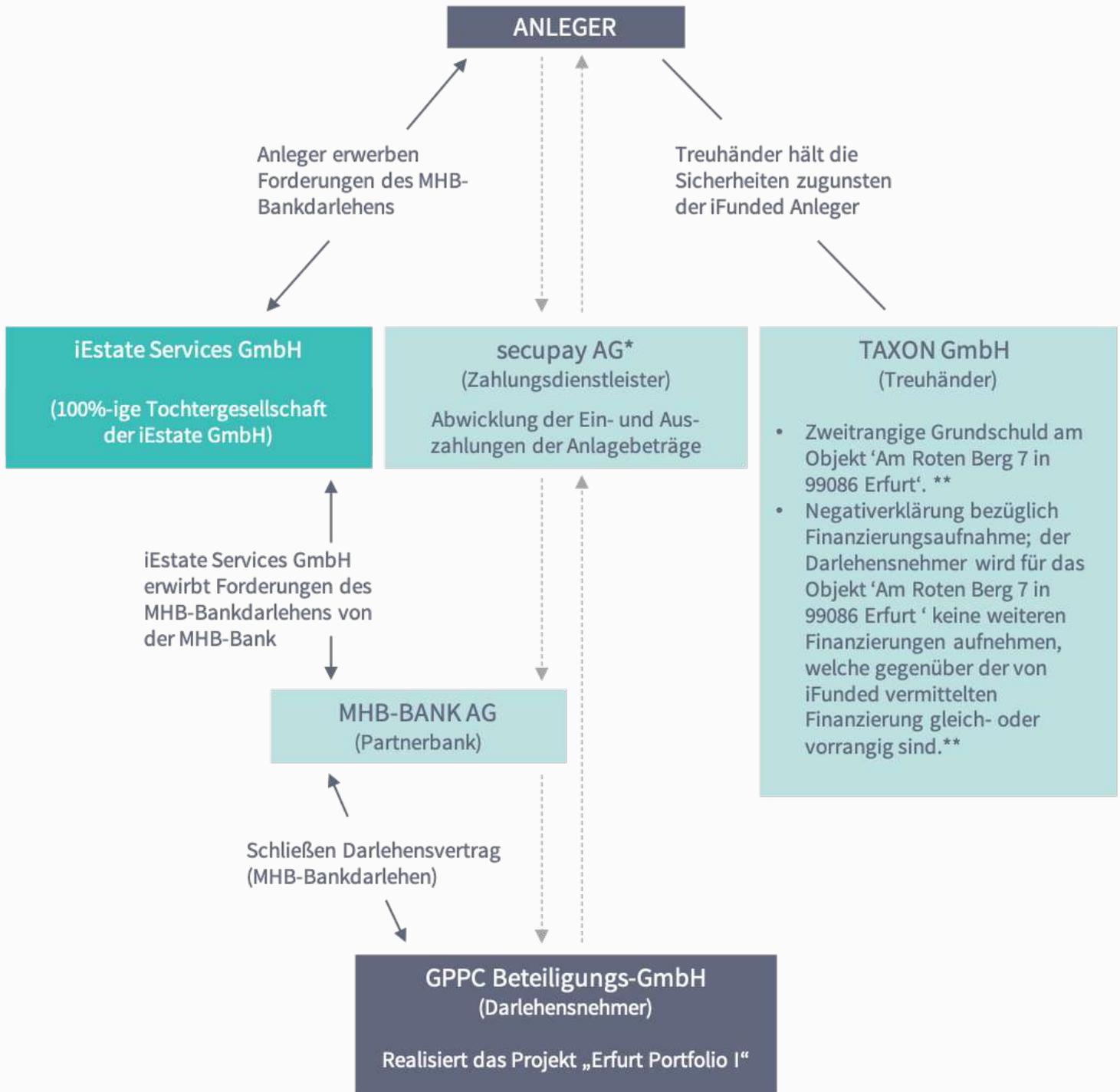
Warnhinweis:

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

DAS INVESTMENT | ERFURT PORTFOLIO I

Objekte im Portfolio	22 Bestandsimmobilien
Standorte	Erfurt, Nordhausen, Weimar, Neudietendorf, Sömmerda
Einheiten (insgesamt)	103 Wohneinheiten 56 Gewerbeeinheiten
Ist-Kaltmiete	1.524.564 Euro
Gesamtmietfläche	Wohnen: 7.277 m ² Gewerbe: 13.902 m ²
Gesamtinvestitionsvolumen inkl. Kaufnebenkosten und Portfoliooptimierung	ca. 21.275.000 Euro
Fremdkapital (Banken)	17.899.000 Euro
Eigenkapital	ca. 3.376.000 Euro
Geplantes Mezzanine	500.000 Euro
Mittelverwendung	Ausbau und Aufwertung des Portfolios

DIE STRUKTUR DES INVESTMENTS



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

** 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).

Die MHB-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 am Objekt Am Roten Berg 7 in 99086 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.

4 Gründe, warum Sie investieren sollten

1 Attraktiver Standort im Herzen Europas

Das Portfolio ist zu etwa 80% 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 Altstadt kern 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 Nachrangige Grundschuld als Sicherheit *

Die Emittentin bietet den Anlegern eine Sicherheit in Form einer nachrangigen Grundschuld in Höhe von 750.000 Euro zzgl. Zinsen am Objekt Am Roten Berg 7 in 99086 Erfurt. Die Darlehensnehmerin hat darüber hinaus eine Negativerklärung abgegeben, in der vertraglich zugesichert wird, dass für dieses Objekt keine weiteren Finanzierungen aufgenommen werden, die gegenüber der von iFunded vermittelten Finanzierung gleich- oder vorrangig sind.

4 Attraktive Verzinsung

Für ein gut diversifiziertes Bestandsportfolio mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien stellen 5,5% p.a. eine sehr attraktive Verzinsung dar. Ein Plus ist auch die halbjährliche Verzinsung. Bei vorzeitiger Kündigung der Vermögensanlage durch den Darlehensnehmer, erstmalig zum 31. Januar 2022, hat der Anleger neben der Festverzinsung einen Anspruch auf einmalige Zahlung eines Sonderzinses von 1,75 % p.a. des Anlagebetrages, bezogen auf jeden nicht in Anspruch genommenen Monat bis zum Ende der regulären Laufzeit. Dadurch erhöht sich auf die verkürzte Laufzeit die effektive Verzinsung des Anlegers.

* 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).

DER INVESTMENTSTANDORT

Deutschland

**+82% ggü.
Vorjahr**

**BOOM BEI
WOHNINVESTMENTS**

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt boomt weiterhin. Der internationale Immobilienberater BNP Paribas hat ein Transaktionsvolumen von 11 Milliarden Euro im ersten Halbjahr 2018 registriert. Das ist das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten, das den Vorjahreswert nochmal um 82% getoppt hat. Selbst der zehnjährige Vergleich wurde um rund 70% übertroffen. BNP Paribas prognostiziert bis Ende 2018 ein Volumen von 16 Milliarden Euro.

**25,5 Mrd.
Euro**

**GEWERBE-
INVESTMENTS**

Im ersten Halbjahr 2018 wurden dem internationalen Immobilienberater Savills zufolge Gewerbeimmobilien im Wert von 25,2 Milliarden Euro gehandelt. Es war das zweithöchste Investmentvolumen zu diesem Stichtag im aktuellen Marktzyklus.

**94%
HALTEN
DEUTSCHLAND FÜR
ATTRAKTIV**

Dem Trendbarometer 2018 von EY Real Estate zufolge halten 94% der befragten Investoren Deutschland für einen attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Auch im europäischen Vergleich wird Deutschland von 93% als attraktiv oder sehr attraktiv eingestuft. Für das Barometer wurden Ende 2017 220 Investoren befragt, die in den vergangenen Jahren am Markt aktiv waren.

**Bestand im
Osten**

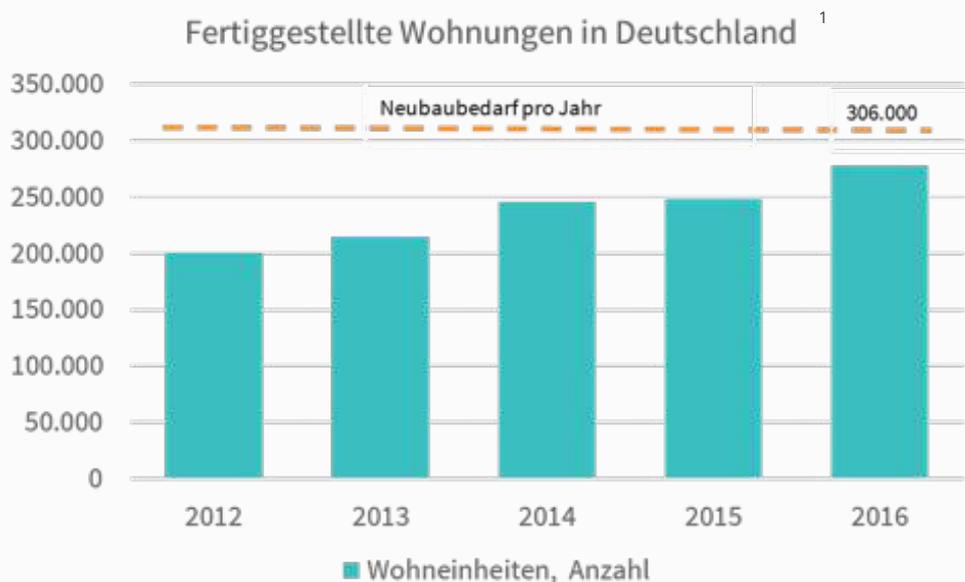
WEITER PREISWERT

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.

306.000

**JÄHRLICHER
NEUBAUBEDARF AN
WOHNUNGEN**

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes sind Projektentwicklungen dringend notwendig und bleiben aufgrund fehlender Alternativen im Fokus der Investoren. Im Jahr 2016 wurden in Deutschland etwa 277.700 Wohnungen fertiggestellt, während der jährliche Neubaubedarf vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung auf rund 306.000 Wohnungen geschätzt wird. Somit liegt das Bauvolumen deutlich unter der prognostizierten Nachfrage trotz eines sichtbaren Anstiegs der Baugenehmigungen.



**+18% ggü.
Vorjahr**

**ANSTIEG DES
WOHNUNGSKAUF-
PREISES IN
DEUTSCHLAND**

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen begann der Trend zu steigenden Preisen in Deutschland im Jahr 2009. Hier stiegen die Preise oft doppelt so schnell als auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Kaufpreise sind laut Savills Research innerhalb des Jahres deutschlandweit um 18% auf den aktuellen Durchschnitt von 102.000 Euro pro Wohnung gestiegen. In A-Städten kostete eine Wohnung fast 153.000 Euro oder 8% mehr als vor einem Jahr. Wohninvestments in B-Lagen stehen aufgrund des günstigen Risiko-Rendite-Potenzials der Anleger weiterhin auf der Einkaufsliste.

¹ iFunded, Statistisches Bundesamt (2017)

Kaufkraft

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 5,5%.

Hidden Champion

FÜR BESTANDS-
IMMOBILIEN

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.

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 2035. Die Stadt verzeichnet seit 2003 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und zählt aktuell rund 212.000 Einwohner. Der mittelalterlich geprägte Altstadt kern 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.

Zentrale Lage

IN DEUTSCHLAND
UND EUROPA

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 einer der wichtigsten Knotenpunkte für Fernzüge in Deutschland. Weitere Millionen-Investitionen in die örtliche Infrastruktur werden im Zuge der Bundesgartenschau erwartet, die 2021 nach Erfurt kommt.

Klangvolle Namen

ÜBER 14.000
UNTERNEHMEN

Bosch, Siemens, Audi, Deutsche Bahn, BMW, Zalando, DHL – in Erfurt haben sich Unternehmen mit klangvollem 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.

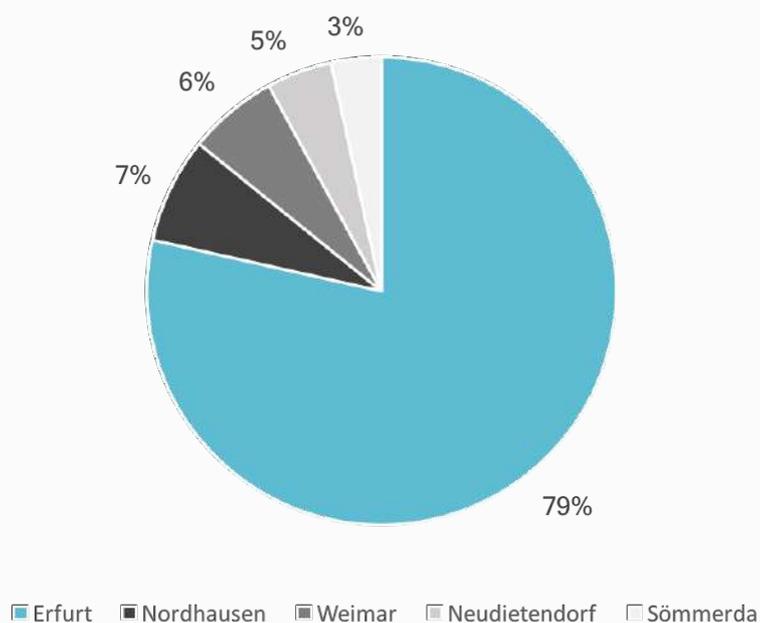
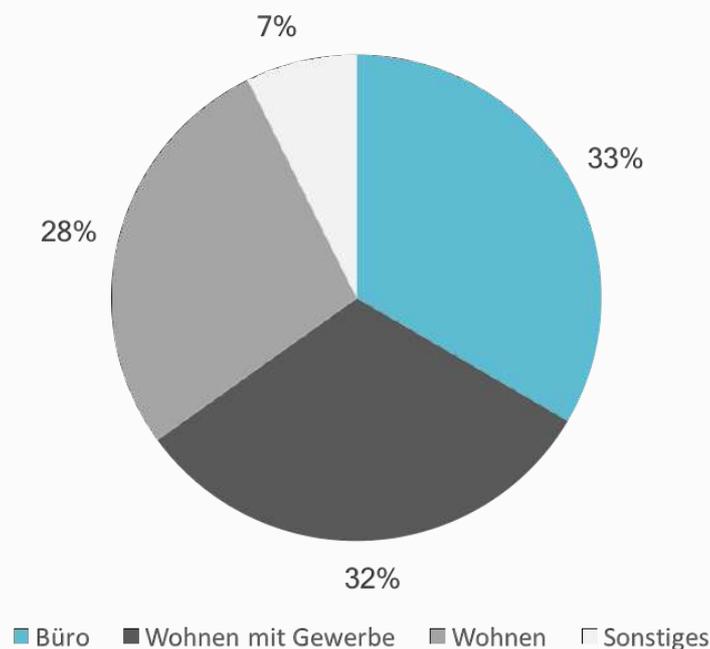




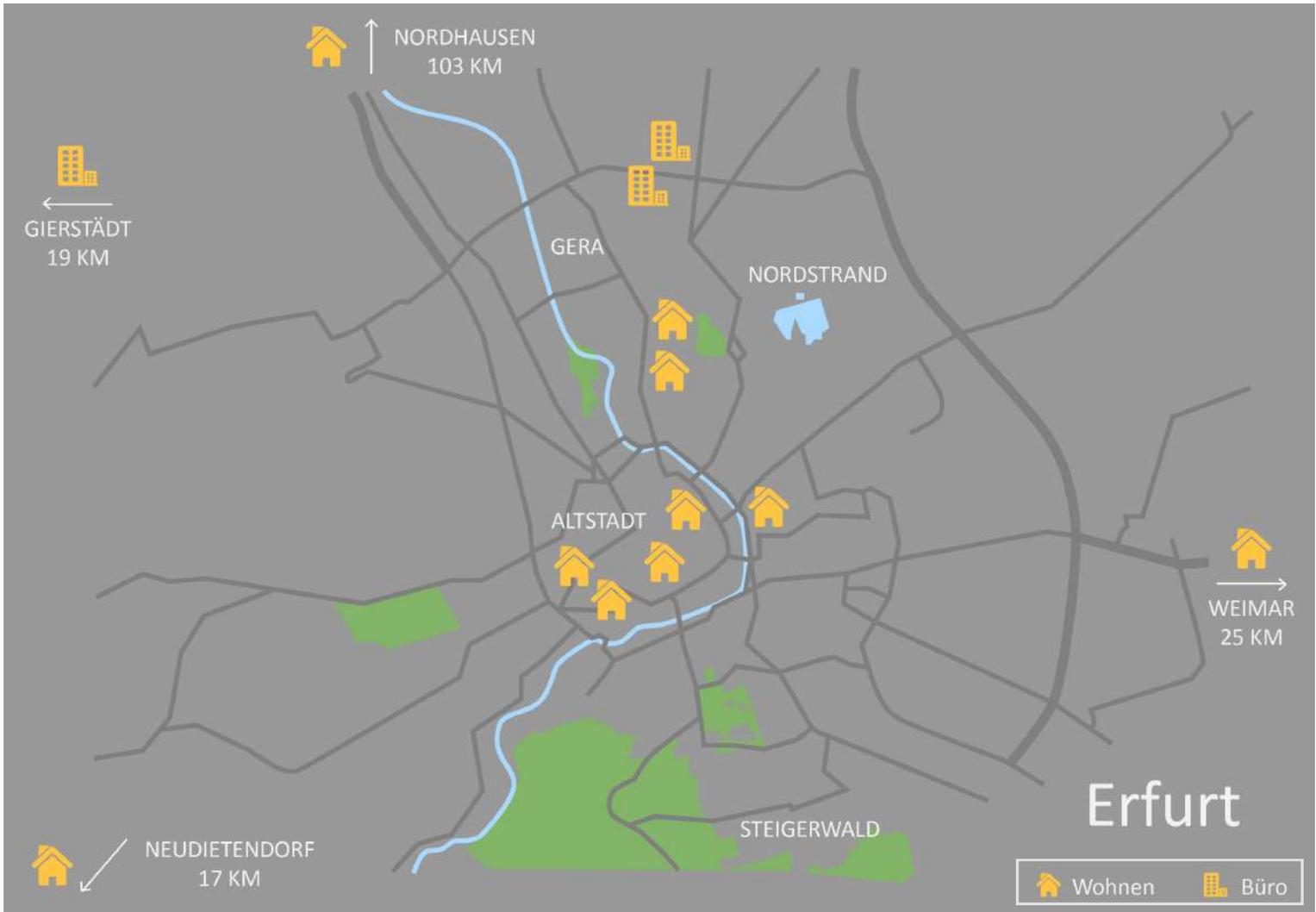
DAS PORTFOLIO

WESENTLICHE ECKDATEN

Gemessen an den erwirtschafteten Kaltmieten sind etwa 79% der Immobilien in der Stadt Erfurt gelegen. Die übrigen 21% verteilen sich relativ gleichmäßig auf die Städte Nordhausen, Weimar, Neudietendorf und Sömmerda. Nach Nutzungsarten handelt es sich um ein gut diversifiziertes Portfolio mit Fokus auf Wohnimmobilien, die basierend auf Kaltmieten etwa 60% ausmachen. Ein Drittel des Portfolios sind Büroflächen. Insgesamt erzielt das Portfolio jährlich eine Kaltmiete von etwa 1,5 Millionen Euro.



AUFSTELLUNG OBJEKTE



DAS BELEIHUNGSOBJEKT | AM ROTEN BERG 7

Adresse	Am Roten Berg 7 in 99086 Erfurt
Nutzung	Büro mit 11 Gewerbeeinheiten
Stellplätze	24 Tiefgaragen- und 30 Außenstellplätze
Baujahr	1997/1998
Vermietbare Fläche	3.873 m ²
Kaltmiete pro Monat	18.759 Euro
Art der Sicherheit	Zweitrangige Grundschuld

Die Immobilie Am Roten Berg 7 in Erfurt profitiert davon, dass Erfurt ein wichtiger regionaler Bürostandort ist. In Ostdeutschland erreicht die Stadt nach Berlin, Dresden und Leipzig Rang vier bei der Bürofläche. Das Objekt verfügt neben den Büroflächen über elf Gewerbeeinheiten. Außerdem sind 24 Stellplätze in der Tiefgarage und 30 Außenstellplätze für Mitarbeiter und Kunden vorhanden. Die Liegenschaft befindet sich im Norden Erfurts im Stadtteil "Roter Berg" und ist nur 450 Meter von der nächsten Straßenbahnstation entfernt. Mit der Linie 5 wird die Erfurter Innenstadt in etwa zehn Minuten erreicht. Der nächste Autobahnzubringer zur A71 ist nur acht Autominuten entfernt. Zu den Mietern zählen die Ludwig Fresenius Schulen, die praxisorientierte Berufsausbildungen in den Bereichen Technik, Gesundheit und Wirtschaft anbieten.



OBJEKTE IN ERFURT



Am Roten Berg 5

Bürogebäude in
99086 Erfurt

Gesamtfläche: 4.051 m²
Gewerbeeinheiten: 12
Stellplätze:
- 30 Tiefgarage
- 109 oberirdisch
Baujahr: 1997/1998

Magdeburger Allee 100

Wohn- und Geschäftshaus
in 99086 Erfurt

Gesamtfläche: 628 m²
Wohneinheiten: 6
Gewerbeeinheiten: 2
Baujahr: 1900





***Gustav-Adolf-Straße 19
und Bonifaciusstraße 3***

Wohngebäude in
99084 Erfurt

Gesamtfläche: 2.048 m²

2 Mehrfamilienhäuser:

- Wohneinheiten: 32

- Stellplätze: 11

Baujahre: 1904/1994 und
1910/1996

***Magdeburger
Allee 120***

Wohn- und Geschäftshaus
in 99086 Erfurt

Gesamtfläche: 781 m²

Wohneinheiten: 7

Gewerbeeinheiten: 1

App. und Hinterhaus: 1

Baujahr: 1910





Meienbergstraße 23

Wohn- und Geschäftshaus
in 99084 Erfurt

Gesamtfläche: 807 m²
Mehrfamilienhaus:
- Wohneinheiten: 11
- Gewerbeeinheiten: 2
Baujahr: 1910

Rathenaustraße 41

Wohngebäude in
99085 Erfurt

Gesamtfläche: 741 m²
Mehrfamilienhaus :
- Wohneinheiten: 10
Baujahr: 1910





Neuwerkstraße 50

Wohn- und Geschäftshaus
in 99084 Erfurt

Gesamtfläche: 1.363 m²

Wohneinheiten: 6

Büros: 4

Gastronomie: 1

Baujahr: 1890

WEITERE OBJEKTE



Weimar, Kaufstraße 1

Wohn- und
Geschäftshaus in
99423 Weimar

Gesamtfläche: 818 m²
Wohneinheiten: 5
Gewerbeeinheiten: 2
Büros: 1
Baujahr: 1900/1995

Gierstädt, Mühlenstraße 64

Bewirtung "Mühle" in
99100 Gierstädt,
OT Kleinfahner

Gesamtfläche: 1.909 m²
Ausflugslokal
mit Ferienwohnungen,
Stellplätzen und einer
Mehrzweckhalle
1 Dachpacht-MV
Baujahr: 2002





Neudietendorf, Thomas-Müntzer-Straße 7

Wohngebäude in
99192 Neudietendorf

Gesamtfläche: 875 m²
Mehrfamilienhaus:
- 12 Wohneinheiten
- 12 Stellplätze
Baujahr: 1960

Nordhausen, Grimmelallee 10a-b

Wohn- und Geschäftshaus in
99734 Nordhausen

Gesamtfläche 1.847 m²
2 Wohn- und
Geschäftshäuser:
- Gewerbeeinheiten: 11
- Wohngemeinschaften: 2
- Stellplätze: 44
Baujahr: 1890





Sömmerda, Markt 11

“Haus Schwan” in
99610 Sömmerda

Gesamtfläche: 709 m²
Wohneinheiten: 3
Gewerbeinheiten: 6
Baujahr: 1800/1910/1997

Erfurt und Arnstadt

Sondereigentum in
Erfurt und Arnstadt

Gesamtfläche: 572 m²
Wohneinheiten: 7
Baujahr: 1910 bis 1995

**Sondereigentum mit 7
Wohneinheiten in Erfurt
und Arnstadt**

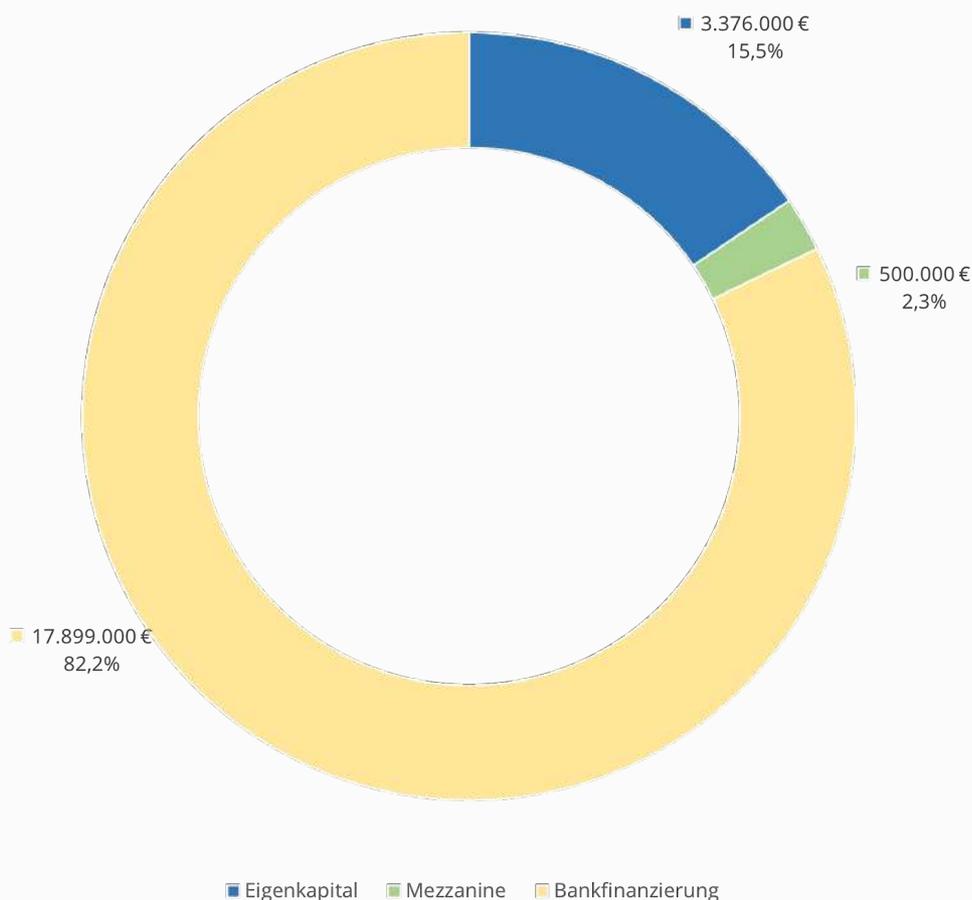


Heinrich-Mann-Straße 3 | 99096 Erfurt

MITTELVERWENDUNG

Im Rahmen des Immobilienprojekts beabsichtigt der Emittent mit dem aufgenommenen Mezzanine-Kapital in Höhe von bis zu 750.000 Euro, neue Objekte zu akquirieren sowie Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an Objekten des Bestandsportfolios des Anlageobjektes vorzunehmen. Anschließend sollen einzelne Objekte aus dem Portfolio vermarktet werden. Aus laufenden Mieteinnahmen sowie ggf. dem Verkauf der Objekte soll ein Ertrag erwirtschaftet werden. Die Mittel können auch zur Refinanzierung von Gesellschafterdarlehen eingesetzt werden, sofern diese nach dem 1. Juli 2018 eingebracht worden sind.

Mithilfe der Erträge aus dem erfolgreichen Abverkauf einzelner Objekte des Portfolios und den laufenden Mieteinnahmen des Bestandsportfolios bzw. durch die Aufnahme einer weiteren Finanzierung soll das vom Darlehensnehmer aufgenommene Mezzanine-Kapital (einschließlich Zinsen) zurückgeführt werden.



DER EMITTENT

GPPC BETEILIGUNGS-GMBH

Das Immobilienunternehmen

GPPC ist Teil der Treuenburg Group, einer inhabergeführten Immobilienfirma mit Sitz in Erfurt, der Landeshauptstadt von Thüringen. Die Treuenburg Gruppe investiert seit über einem Jahrzehnt erfolgreich in Immobilien in Mitteldeutschland und bietet seit 2015 auch nationalen und internationalen Investoren die Möglichkeit über maßgeschneiderte Investmentformate zu partizipieren. Der Emittent ist extrem spezialisiert auf Immobilieninvestments in Mitteldeutschland, was das große Alleinstellungsmerkmal der Gesellschaft ist. Das Portfolio besteht aus Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien. Die Treuenburg Gruppe verwaltet derzeit über 100 Millionen Euro an deutschem Immobilienvermögen.

Berufliche Stationen von 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.

Berufliche Stationen von 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.

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.

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR



Torsten Pfeifer

Thomas Fritsch

75%

25%

**GPPC
Beteiligungs-GmbH**



Chancen und Risiken

CHANCEN

1. Feste Verzinsung von 5,50 % p.a.
2. Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Managementfee.
3. Keine Nachschusspflicht für Anleger.

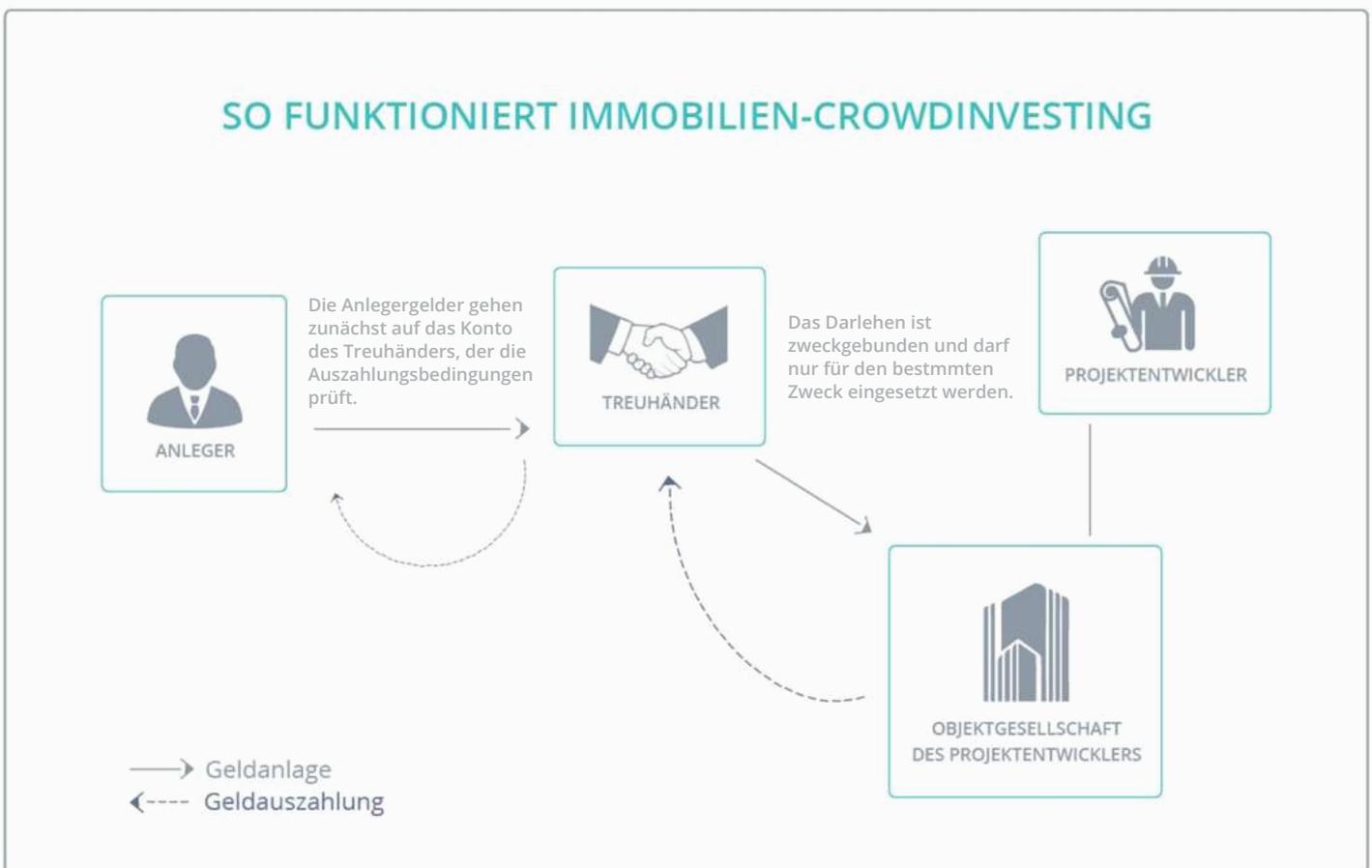
RISIKEN

1. Etwa ein Drittel des Portfolios sind Büroflächen. Sollte die Wirtschaft abkühlen, könnte es hier schnell zu hohen Leerständen kommen.
2. Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlusts hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage.
3. 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.

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 jeden interessierten privaten sowie institutionellen Anleger und bringt sie mit führenden Investoren der Immobilienwirtschaft zur gemeinsamen Investition in ausgewählte Immobilienprojekte zusammen. Damit ermöglicht iFunded den Zugang zu exklusiven Projektfinanzierungen, die bislang nur institutionellen Anlegern vorbehalten waren.

Der Investmentvorgang läuft wie folgt ab:



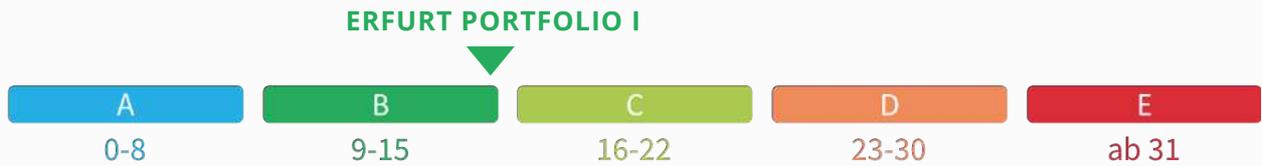
Wie in der Grafik dargestellt, nimmt die iEstate GmbH als Betreiberin der Plattform iFunded.de keine Gelder von den Anlegern entgegen. Der Zahlungsverkehr zwischen dem Anleger und dem Darlehensnehmer wird komplett über einen gesonderten Treuhänder und dem Zahlungsdienstleister abgewickelt.

iFunded-Risikoeinschätzung

Für jedes Projekt auf iFunded wird das Risiko nach einem standardisierten Verfahren ermittelt. Dabei gibt es insgesamt acht 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 Erfurt Portfolio I kommt insgesamt auf 15 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	82,2%	4
Eigenkapitalquote	15,5%	3
Makrostandort	Erfurt	1
Mikrolage	Erfurt, Gierstädt, Weimar, Neudietendorf, Sömmerda	2
Vermietungsstand	96,4%	0
Mieteranzahl	> 10	0
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilien mit wenig Instandhaltungsstau	1
Erfahrung Emittent	Gesamtinvestitions- volumen > 21 Mio. Euro	2
Sicherheiten	Persönliche Bürgschaft	2
	Grundschild 2. Ranges	0
	Negativklärung	0
Insgesamt		15



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 VON iFUNDED

1 Wie hoch ist die Fremdkapitalquote?

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

2 Wie hoch ist der Eigenkapitalanteil?

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

3 Wie gut ist der Makrostandort der finanzierten Immobilie?

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 der Mikrolage der finanzierten Immobilie?

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

5 Wie 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	Immobilie mit Kernsanierungs- bedarf	Neubau
0	1	2	3	4

8 Wie hoch ist das Gesamtinvestitionsvolumen, das der Projektentwickler bisher insgesamt gestemmt hat?

> 250 Mio. €	200-249 Mio. €	199-100 Mio. €	99-50 Mio. €	< 50 Mio. €
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 Rangs als Sicherheit für die Crowd?

Ja = 0; nein = 2

Gibt es Gewinnabtretungsansprüche für die Crowd?

Ja = 0; nein = 2

ERFURT PORTFOLIO I



Heinrich-Mann-Straße 3 | 99096 Erfurt