

**Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)
der GPPC Beteiligungs-GmbH für das Projekt „Erfurt Portfolio I“**

WARNHINWEIS: DER ERWERB DIESER VERMÖGENSANLAGE IST MIT ERHEBLICHEN RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES EINGESETZTEN VERMÖGENS FÜHREN.

Stand: 03. Dezember 2018; Anzahl der Aktualisierungen: 0

1	Art der Vermögensanlage	Bei der Vermögensanlage handelt es sich um Darlehensforderungen als sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG („ Anteilige Darlehensforderungen “). Bei den Anteiligen Darlehensforderungen handelt es sich um Teilforderungen aus dem Darlehen („ Darlehen “) welches dem Emittenten gemäß dem zwischen dem Emittenten und der Darlehensgebenden Bank geschlossenen Darlehensvertrag („ Darlehensvertrag “) gewährt wird.
	Bezeichnung der Vermögensanlage	Die Vermögensanlage wird unter der Bezeichnung „Erfurt Portfolio I“ angeboten.
2	Identität des Anbieters	Anbieter ist die iEstate Services GmbH, Uhlandstraße 175, 10719, Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 200891 B, (im Folgenden nur noch „ Anbieter “).
	Identität des Emittenten	Emittent ist die GPPC Beteiligungs-GmbH, Heinrich-Mann-Straße 3, 99096 Erfurt, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRB 509857, (im Folgenden nur noch „ Emittent “).
	Geschäftstätigkeit des Emittenten	Die Geschäftstätigkeit des Emittenten ist die Verwaltung des eigenen Vermögens und die Beteiligung an anderen Unternehmen.
	Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	Vermittler der Vermögensanlage und Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform (https://ifunded.de/) ist die iEstate GmbH, Uhlandstraße 175, 10719 Berlin („ iEstate “).
3	Anlagestrategie	Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit der Durchführung des unter dieser Ziff. 3 dargestellten Anlageobjekts die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen und eine Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Die Finanzierungsmittel sollen im Rahmen dieser hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden.
	Anlagepolitik	Im Rahmen seiner Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen (beispielsweise in Form von marktüblicher und gewissenhafter Projektsteuerung sowie Projektcontrolling, regelmäßiger Analyse des lokalen Immobilienmarktes und Abstimmungen mit zuständigen Genehmigungsbehörden). Der Emittent hat hierzu Eigenkapital von mindestens EUR 3.376.000 eingebracht sowie erstrangige Darlehen von bis zu EUR 17.899.000 aufgenommen. Zur weitergehenden Finanzierung des nachfolgend dargestellten Immobilienprojektes beabsichtigt der Emittent die Aufnahme des Darlehens in einer Gesamthöhe von EUR 500.000 („ Funding-Ziel “), mindestens jedoch EUR 250.000 („ Funding-Schwelle “) und höchstens EUR 750.000 („ Funding-Limit “). Erreichen die Anlagebeträge der Anleger kumulativ nicht die Höhe der Funding-Schwelle bis zum Ende der Zeichnungsphase, so werden die von den Anlegern gezahlten Anlagebeträge zurücküberwiesen.
	Anlageobjekt	Anlageobjekt ist das nachfolgend beschriebene Immobilienprojekt „Erfurt Portfolio I“ („ Immobilienprojekt “). Der Emittent verpflichtet sich, das mit dem Darlehen eingeworbene Kapital zweckgebunden für das Anlageobjekt einzusetzen. Bei dem Immobilienprojekt handelt es sich um das folgende Vorhaben: Der Emittent ist zum Zeitpunkt des Beginns des öffentlichen Angebots Eigentümer von 22 Bestandsobjekten in Erfurt und Umgebung. Die Bestandsimmobilien haben eine Gesamtmietfläche von 7.277 m ² (103 Wohneinheiten) und 13.572 m ² (56 Gewerbeeinheiten). Im Rahmen des Immobilienprojekts beabsichtigt der Emittent, 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.
4	Laufzeit	Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt individuell mit der Annahme des Angebots des Anlegers durch den Anbieter. Das Darlehen und damit die Anteiligen Darlehensforderungen haben eine reguläre Laufzeit bis zum 31. Januar 2023 („ reguläre Laufzeit “). Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten mit einer Frist von einem Monat vorzeitig gekündigt werden („ Sonderkündigungsrecht “), erstmalig jedoch zum 31. Januar 2022 („ verkürzte Laufzeit “).
	Kündigungsfrist der Vermögensanlage	Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit durch den Anleger ist ausgeschlossen. Unberührt hiervon bleiben das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger. Der Emittent ist nach seinem Sonderkündigungsrecht berechtigt, den Darlehensvertrag monatlich mit einer Frist von einem Monat vorzeitig zu kündigen, erstmalig jedoch zum 31. Januar 2022. Das Recht des Emittenten zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
	Konditionen der Zinszahlung	Die Anteilige Darlehensforderung wird für den Anleger mit 5,5 % p.a. auf den Anlagebetrag während der regulären Laufzeit nach der Methode Act/360 festverzinst. Die Verzinsung beginnt mit Einzahlung des Anlagebetrages auf das Zahlungskonto des Zahlungsdienstleisters secupay sowie nach erfolgreichem Abschluss des geldwäscherechtlichen Identifizierungsverfahrens. Für den Fall, dass der Emittent den Darlehensvertrag aufgrund seines Sonderkündigungsrechts vorzeitig kündigt, schuldet der Emittent dem Anleger neben der Festverzinsung bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung die Zahlung einer einmaligen Entschädigung („ Bonuszins “) deren Höhe sich gemäß § 490 Abs. 2 S.3 BGB berechnet. Die Zahlung der Zinsen erfolgt halbjährlich zum 30. Juni und 31. Dezember des jeweiligen Jahres und ist jeweils fünf Werktagen nach dem jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt zahlbar, ohne dass der Zeitraum zwischen dem Fälligkeitsdatum und dem Zahlungstag zusätzlich verzinst wird. Bei einer verspäteten Zins- oder Rückzahlung schuldet der Emittent statt des Festzinssatzes einen Verzugszins von 15 % p.a. ab dem Tag des Verzugs für die in Verzug geratenen Anlagebeträge, Zinsen und Kosten der Verfolgung.

	Konditionen der Rückzahlung	Der Rückzahlungstag für die Rückzahlung des Anlagebetrages zuzügl. verbleibender Zinsen liegt fünf Werktage nach dem Ablauf der regulären bzw. verkürzten Laufzeit, somit am 07. Februar 2023 bzw. am 07. Februar 2022. Jegliche vom Emittenten geschuldeten Beträge können jedoch vorfällig gezahlt werden. Die Regelungen zum Bonuszins gelten in diesem Fall entsprechend. Hat der Anleger sein gesetzliches Widerrufsrecht ausgeübt oder ist eine auflösende Bedingung in Bezug auf den Kaufvertrag hinsichtlich der Darlehensforderung eingetreten oder hat der Anbieter von seinem vertraglichen Rücktrittsrecht gegenüber dem Anleger Gebrauch gemacht, so hat der Anbieter den Anlagebetrag ohne Abzug von Kosten, aber unverzinst, an den Anleger zurückzubezahlen.
5	Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	<p>Der Erwerb der Anteiligen Darlehensforderungen ist mit unternehmerischen Risiken behaftet. Für den Anleger besteht das Risiko des Totalverlustes. Dieses Risiko erhöht sich, wenn der Anleger zur Finanzierung seiner Anlage Fremdkapital aufnimmt bis hin zum Risiko der Insolvenz des Anlegers (Maximalrisiko). Der Erwerb der Anteiligen Darlehensforderungen ist nur für Anleger geeignet, die einen Verlust des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich verkraften können; sie ist nicht für die Altersvorsorge geeignet.</p> <p>Der Emittent nutzt Fremdfinanzierungen, insbesondere durch Grundschulden besicherte Bankdarlehen, für den Erwerb und die Errichtung von Immobilien. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Überschuldung des Emittenten, insbesondere ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Anteiligen Darlehensforderung. Dies gilt vor allem im Falle der Erfolglosigkeit des Immobilienprojekts. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an. Es ist zu erwarten, dass im Falle der Insolvenz des Emittenten keinerlei Zahlungen an die Anleger mehr erfolgen werden. Das Geschäftsmodell des Emittenten ist einer Vielzahl von (Markt-)Risiken ausgesetzt. Prognosen, die in den Angebotsunterlagen des Emittenten aufgeführt sein können, bieten keine Gewähr für die zukünftige Wertentwicklung. Auch die historische Wertentwicklung vergleichbarer Vermögensanlagen lässt keinen Schluss auf die zukünftige Wertentwicklung zu. Ein geregelter Zweitmarkt existiert für die Anteiligen Darlehensforderungen nicht. Die Anteiligen Darlehensforderungen sind damit grundsätzlich nicht handelbar. Da vor Ablauf der Laufzeit der jeweiligen Anteiligen Darlehensforderung die Kündigung der Anteiligen Darlehensforderung durch den Anleger grundsätzlich ausgeschlossen ist, besteht damit das Risiko, dass der Anleger nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Für den Anleger besteht im Falle des Eintritts einer auflösenden Bedingung sowie im Falle des Rücktritts durch den Anbieter gemäß den Anlagebedingungen bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung des Anlagebetrages das Insolvenzrisiko des Anbieters. Der Anleger muss in der Lage sein, finanzielle Verluste bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens (100% des eingesetzten Kapitals) sowie bis hin zur Privatinsolvenz zu tragen, für den Fall, dass der Anleger (i) den Erwerb der Darlehensforderung fremdfinanziert hat oder (ii) auf die Rückführung, gegebenenfalls einschließlich Verzinsung, seines Anlagebetrages angewiesen ist. Bei der Darlehensforderung handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit umfangreichen Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Vermögensanlagen. Der Anleger sollte sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken der Darlehensforderung beschäftigen. Beim Erwerb der Darlehensforderung handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p>
6	Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	Das maximale Emissionsvolumen liegt bei EUR 750.000. Die Realisierungsschwelle des Projekts liegt bei EUR 250.000. Das Funding-Ziel liegt bei EUR 500.000. Bei den Anteilen handelt es sich um Darlehensteilforderungen als sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnIG. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 500. Ist der Anleger keine Kapitalgesellschaft, darf sein maximaler Anlagebetrag EUR 1.000 grundsätzlich nicht überschreiten; höhere Anlagebeträge sind möglich (i) bis zu EUR 10.000, wenn sein frei verfügbares Vermögen (Bankguthaben, Finanzinstrumente) mindestens EUR 100.000 beträgt, oder (ii) bis zur Höhe seines zweifachen durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens, maximal jedoch EUR 10.000. Unter Zugrundelegung der Mindestinvestition pro Anleger von EUR 500 werden maximal 1.500 Anteilige Darlehensforderungen angeboten.
7	Verschuldungsgrad des Emittenten (berechnet auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses)	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (2017) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 701,4 %.
8	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	<p>Der Erwerb der Anteiligen Darlehensforderungen hat mittelfristigen unternehmerischen Charakter. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (insbesondere betreffend Verkaufspreise und Baukosten des Immobilienprojekts sowie Zinskosten der durch den Emittenten für das Immobilienprojekt aufgenommenen Fremdkapital-Finanzierung) ändern sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit für die Rückzahlung des Anlagebetrages. Entwickelt sich das Immobilienprojekt – in Abhängigkeit der Marktbedingungen des Immobilienmarktes – neutral bzw. positiv, ist mit einer Auszahlung der jährlichen Festverzinsung von 5,5 % und abschließender Rückzahlung des vollen Anlagebetrages an den Anleger zum Rückzahlungstag zu rechnen. Bei einer überdurchschnittlich positiven Marktentwicklung besteht die Möglichkeit, dass der Emittent den Darlehensvertrag vorzeitig kündigt und die Anteiligen Darlehensforderungen früher als zum regulären Laufzeitende erfüllt werden. Bei vorzeitiger Kündigung des Darlehens durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, einen Bonuszins gem. Ziff. 4 an den Anleger zu zahlen, wodurch sich die effektive Verzinsung des Anlegers durch die verkürzte Laufzeit erhöhen kann. Bei negativem Verlauf kann die Rückzahlung des Anlagebetrages einschließlich der jährlichen Festverzinsung teilweise oder vollständig ausfallen.</p> <p><i>Szenarien für die Zahlung der Zinsen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Die prognostizierte Zinszahlung gem. Ziff. 4 bezogen auf den Anlagebetrag wird erreicht. • Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Die vom Anleger erworbene Anteilige Darlehensforderung unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz des Emittenten besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu einem Totalverlust des Zinszahlungsanspruches kommen. <p><i>Szenarien für die Kapitalrückzahlung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages. • Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Die vom Anleger erworbene Anteilige Darlehensforderung unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz des Emittenten kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages kommen.
9	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen...	

	...für den Anleger	Für den Erwerb von Anteiligen Darlehensforderungen entstehen dem Anleger über den Erwerbspreis hinaus keine Kosten. Insbesondere erhebt iEstate beim Anleger keine Vermittlungsprovisionen oder sonstigen Entgelte.
	...für den Emittenten, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von dem Emittenten für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält	iEstate erhält von dem Emittenten für die Vermittlung des Darlehens von der Darlehensgebenden Bank an den Emittenten eine einmalige Vermittlungsgebühr („ Placement-Fee “) in Höhe von 4,0 % des vermittelten Darlehenskapitals. Für die fortlaufende Betreuung, d.h. insbesondere die Koordinierung und Unterstützung bei der Kommunikation mit Anlegern und der Vermarktung des Immobilienprojekts erhält iEstate ab Veröffentlichung des Immobilienprojekts bis zum Ende der Laufzeit des Darlehensvertrages eine Listing-Gebühr („ Listing-Fee “) in Höhe von monatlich 1/12% (entspricht 1,0 % p.a.) des Funding-Limits. Die Listings-Fee kann durch eine Einmalzahlung in Höhe von 3,65 % des Funding-Limits beglichen werden. Die Placement-Fee und Listing-Fee sind jeweils zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen, soweit sie anfällt.
10	Nichtvorliegen eines unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einflusses	Der Emittent hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Absatz 5 VermAnlG auf die Internet-Dienstleistungsplattform.
11	Anlegergruppe	Die Möglichkeit, die Anteiligen Darlehensforderungen zu erwerben, richtet sich an Privatkunden, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien gem. §§ 67, 68 WpHG. Die jeweilige Darlehensforderung hat einen mittelfristigen Anlagehorizont von bis zu 4,5 Jahren. Der Anleger muss in der Lage sein, finanzielle Verluste bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens (100% des eingesetzten Kapitals) sowie bis hin zur Privatinsolvenz zu tragen, für den Fall, dass der Anleger (i) den Erwerb der Anteiligen Darlehensforderung fremdfinanziert hat oder (ii) auf die Rückführung, gegebenenfalls einschließlich Verzinsung, seines Anlagebetrages angewiesen ist. Bei den Anteiligen Darlehensforderungen handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit umfangreichen Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Vermögensanlagen. Der Anleger sollte sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken der Anteiligen Darlehensforderungen beschäftigt haben. Beim Erwerb einer Anteiligen Darlehensforderung handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.
12	Gesetzliche Hinweise	
	a) Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
	b) Kein Verkaufsprospekt	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.
	c) Letzter offengelegter Jahresabschluss	Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten ist der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017. Dieser und zukünftig offengelegte Jahresabschlüsse des Emittenten sind über den Bundesanzeiger (https://www.bundesanzeiger.de/) einzusehen.
	d) Haftung aus Vermögensanlagen-Informationsblatt	Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.
13	Sonstige Informationen	
	Identität weiterer wichtiger Personen	Darlehensgebende Bank: MHB-Bank Aktiengesellschaft, Niedenau 61-63, 60325 Frankfurt am Main, Treuhänder: Taxon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Humboldtstraße 62, 22083 Hamburg. Zahlungsdienstleister: secupay AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz.
	Beschreibung der Vermögensanlage	Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um Darlehensforderungen. Inhaber der jeweiligen Darlehensforderung nach ihrem Erwerb ist der jeweilige Anleger, Darlehensnehmerin und damit Schuldnerin der jeweiligen Darlehensforderung ist der Emittent. Der Anleger zahlt den Anlagebetrag direkt auf ein Konto des Zahlungsdienstleisters. Der Zahlungsdienstleister überweist den Anlagebetrag nach Ablauf der Widerrufsfrist als Barunterlegung auf das Konto des Anbieters bei der Darlehensgebenden Bank. Die Darlehensgebende Bank zahlt nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen, u.a. nach Zustimmung des Treuhänders, das Darlehen in Höhe der Barunterlegung, gegebenenfalls anteilig, an den Emittenten aus. Die Darlehensgebende Bank tritt die Darlehensforderung gegenüber dem Emittenten an den Anbieter zur Weiterabtretung als Anteilige Darlehensforderungen an die Anleger ab. Die Anteiligen Darlehensforderungen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung und keine Mitwirkungsrechte am Emittenten. Der Anleger ist weder an Verlusten noch am Gewinn des Emittenten beteiligt, sondern hat die Chance, über die Laufzeit der Darlehensforderung (Ziff. 4) eine feste Verzinsung (Ziff. 4) zu erzielen. Zur Auszahlung der Verzinsung und der Rückzahlung des Anlagebetrages siehe Ziff. 4.
	Besteuerung	Der Anleger erzielt Einkünfte aus der Darlehensforderung Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die von ihm erworbenen Anteiligen Darlehensforderungen im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft investieren, unterliegen die Gewinne aus den Anteiligen Darlehensforderungen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.
14	Kenntnisnahme des Warnhinweises	Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 in einer der Unterschriftsleistung nach § 15 Abs. 3 VermAnlG gleichwertigen Art und Weise durch eigenständige Texteingabe in einer Formularmaske auf https://ifunded.de (§ 15 Abs. 4 VermAnlG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 2 VIBBestV). Der Vertrag kommt ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande.