

# Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) der d.i.i. 101 Immobilien GmbH für das Projekt „Oldenburg“

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

Stand: 11. Juni 2020; 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 („**Darlehenvertrag**“) gewährt wird.

### 1.1 Bezeichnung der Vermögensanlage

Die Vermögensanlage wird unter der Bezeichnung „Oldenburg“ angeboten.

## 2. Identität des Anbieters

Anbieter ist die iEstate Services GmbH, Umlandstraße 175, 10719, Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 200891 B, (im Folgenden nur noch „**Anbieter**“).

### 2.1 Identität des Emittenten

Emittent ist die d.i.i. 101 Immobilien GmbH, Akilindastraße 36, 82166 Gräfelfing, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 191344, (im Folgenden nur noch „**Emittent**“).

### 2.2 Geschäftstätigkeit des Emittenten

Die Geschäftstätigkeit des Emittenten ist der Erwerb von Grundstücken und Immobilien (insbesondere Wohnimmobilien) in Deutschland sowie deren Verwaltung, Vermietung, Entwicklung und Veräußerung sowie sonstige Verwertung. Der Erwerb der Immobilie kann unmittelbar oder mittelbar erfolgen.

### 2.3 Identität der Internet-Dienstleistungsplattform

Vermittler der Vermögensanlage und Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform (<https://ifunded.de/>) ist die iEstate GmbH, Umlandstraße 175, 10719 Berlin („**iEstate**“).

## 3. Anlagestrategie

Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit der Durchführung des unter dieser Ziff. 3.2 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.

### 3.1 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 650.000 eingebracht sowie erstrangige Darlehen von bis zu EUR 1.950.000 aufgenommen.

### 3.2 Anlageobjekt

Anlageobjekt ist das nachfolgend beschriebene Immobilienprojekt „Oldenburg“ („**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 beabsichtigt in das Bestandsobjekt in der Lilienthalstraße 7-11 in 26129 Oldenburg zu investieren. Das Objekt ist ein Wohnhaus mit 18 Wohneinheiten. Die vermietbare Fläche beträgt 1.301 qm. Der Darlehensnehmer beabsichtigt den Einzelvertrieb der Wohneinheiten. Die avisierten Verkaufserlöse werden mit EUR 3.100.000 veranschlagt.

## 4. Laufzeit

Die Vermögensanlage hat eine reguläre Laufzeit von 12 Monaten ab Funding-Ende und beginnt individuell nach wirksamem Vertragsschluss durch Zugang der Angebotsannahme des Anlegers bei dem Emittenten, vorausgesetzt einer vollständigen Einzahlung des Betrages für die Anteiligen Darlehensforderungen sowie dem Abschluss der Identifizierungsverfahren. Das Funding- Ende liegt vor, wenn das Funding-Limit erreicht ist, spätestens aber zum 15. Juli 2020 („**Funding- Ende**“). Das Funding-Ende kann, soweit das Funding-Limit nicht erreicht ist, nach freiem Ermessen des Emittenten einmal oder mehrmals verlängert werden, längstens jedoch um 60 Tage. Der Emittent kann ab Erreichen der Funding-Schwelle jederzeit das Funding vorzeitig beenden. Die Laufzeit der Anteiligen Darlehensforderungen und somit die Laufzeit der Vermögensanlage kann vom Emittenten nach freiem Ermessen einmalig um 3 Monate verlängert werden.

### 4.1 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 Vertrag über die Anteiligen Darlehensforderungen und somit über die Vermögensanlage monatlich mit einer Frist von einem Monat vorzeitig zu kündigen, erstmalig jedoch nach 9 Monaten regulärer Laufzeit. Das Recht des Emittenten zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

### 4.2 Konditionen der Zinszahlung

Die Anteilige Darlehensforderung wird für den Anleger mit 6,00 % 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 Vertrag über die Anteiligen Darlehensforderungen und somit den Vertrag über die Vermögensanlage 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**“) in Höhe von 2,0 % p.a. auf jeden nicht in Anspruch genommenen Monat bis zum Laufzeitende von 12 Monaten nach Funding-Ende. Der Bonuszins ist nur zu zahlen, wenn der Emittent das Darlehen vorzeitig kündigt. Bei Verlängerung der Laufzeit durch den Emittenten beträgt die Zusatzverzinsung (zusätzlich zum Festverzinsungssatz) ab Verlängerung 2,0 % p.a. ab dem 13. Monat für den Zeitraum der Verlängerung. Die Zahlung sämtlicher 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. Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der act/360 Methode. 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 unverzinst zurücküberwiesen.

### 4.3 Konditionen der Rückzahlung

Der Rückzahlungstag für die Rückzahlung des Anlagebetrages zuzügl. verbleibender Zinsen liegt fünf Werktagen nach dem Ablauf der regulären bzw. verkürzten Laufzeit vor. Im Falle der Verlängerung des Darlehens erfolgt die Rückzahlung des Anlagebetrages fünf Werktagen nach Ablauf der verlängerten Laufzeit der Vermögensanlage. 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 hat der Emittent von seinem vertraglichen Rücktrittsrecht gegenüber dem Anleger Gebrauch gemacht, so hat der Emittent den Anlagebetrag ohne Abzug von Kosten, aber unverzinst, an den Anleger zurückzubezahlen. 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.

## 5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken

**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 Kapitalanlage 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 nicht auf Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage angewiesen sind; sie ist nicht für die Altersvorsorge geeignet.** Der Emittent nutzt Fremdfinanzierungen 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 Werteentwicklung. Auch die historische Werteentwicklung vergleichbarer Vermögensanlagen lässt keinen Schluss auf die zukünftige Werteentwicklung 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 Privatsolvenz 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.

## 6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Das maximale Emissionsvolumen liegt bei EUR 1.000.000 („Funding Limit“). Die Funding-Schwelle des Projekts liegt bei EUR 400.000. 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 VermAnlG. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 500 („**Mindestanlagebetrag**“). Der maximale Anlagebetrag darf EUR 1.000 grundsätzlich nicht überschreiten; höhere Anlagebeträge sind für den Investoren möglich (i) bis zu EUR 10.000, sofern der Anleger nach einer von ihm zu erteilenden Selbstauskunft nachweisen kann, dass sein frei verfügbares Vermögen (Bankguthaben, Finanzinstrumente) mindestens EUR 100.000 beträgt, oder (ii) bis zur Höhe des zweifachen Betrag des durchschnittlichen Nettomonatseinkommens des Anlegers nach einer von ihm zu erteilenden Selbstauskunft, höchstens jedoch EUR 25.000. Die genannten Beträge gelten nicht für Kapitalgesellschaften oder eine GmbH & Co. KG, deren Kommanditisten gleichzeitig Gesellschafter der GmbH oder an der Entscheidungsfindung der GmbH beteiligt sind, sofern die GmbH & Co. KG kein Investmentvermögen und keine Verwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch ist. Ausgehend von einem Mindestanlagebetrag von EUR 500 können maximal 2000 Anteilige Darlehensforderungen angeboten werden.

## 7. Verschuldungsgrad des Emittenten

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (31.12.2018) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 156,7%.

## 8. Aussichten für die vertragsmäßige Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Der Emittent ist auf dem Oldenburger Immobilienmarkt tätig und beschäftigt sich dabei im Speziellen mit Wohnimmobilien. Der Emittent hat sich mit verschiedenen Zahlungs-Szenarien unter Berücksichtigung der marktrelevanten Daten des Wohnimmobilienmarktes in Oldenburg auseinandergesetzt. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen des Immobilienprojekts im Allgemeinen (insbesondere betreffend Verkaufspreise, Finanzierungs- und Vertriebskosten) sowie im Speziellen für Wohnimmobilien in der Region Oldenburg (hierbei sind u.a. folgende Faktoren von Bedeutung: die demografische Entwicklung, die Arbeitslosenquote, das Wirtschaftswachstum, die Vermietungsquote sowie die Nachfrage nach Wohnimmobilien) ändern sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit für die Vermögensanlage. Steigende Zinsen würden sich negativ auf die Finanzierungsmöglichkeiten von potenziellen Immobilienkäufern auswirken und dadurch die erzielbaren Verkaufspreise tendenziell reduzieren. Eine Abschwächung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung würde auch die Nachfrage nach Immobilien dämpfen und dadurch die aktuelle Relation von Angebot und Nachfrage belasten und so die erzielbaren Verkaufspreise tendenziell reduzieren.

Bei prognosemäßiger Marktlage ist mit einer Rückzahlung des Anlagebetrages zuzüglich Zinsen zu rechnen. Eine Verbesserung der Marktlage für den Emittenten macht die Rückzahlung des Anlagebetrages zuzüglich Zinsen wahrscheinlicher; ggf. kann eine frühere Rückzahlung nach Maßgabe der Anlagebedingungen erfolgen. Der Emittent könnte dann von seinem unter Ziff. 4.2. genannten Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Bei für den Emittenten verschlechterter Marktlage kann ggf. eine spätere Rückzahlung nach Maßgabe der Anlagebedingungen erfolgen oder die Rückzahlung des Anlagebetrages und/oder der Zinsen gefährdet sein oder ganz ausfallen.

## 9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen

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. iEstate erhält von dem Emittenten für die Vermittlung der Anteiligen Darlehensforderungen von der Darlehensgebenden Bank an den Emittenten eine einmalige Vermittlungsgebühr („**Placement-Fee**“) in Höhe von 6,0 % 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 vermittelten Darlehenskapitals. Die Placement-Fee und Listing-Fee sind jeweils zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen, soweit sie anfällt.

## 10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessensverflechtungen zwischen dem Emittenten und der iEstate GmbH

Zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, bestehen keine maßgeblichen Interessensverflechtungen im Sinne des § 2a Absatz 5 Vermögensanlagegesetz.

## 11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

Die Möglichkeit, die Anteiligen Darlehensforderungen zu erwerben, richtet sich an Privatkunden, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien gem. §§ 67, 68 WpHG. Die Anleger der jeweiligen anteiligen Darlehensforderung sollte über einen kurzfristigen Anlagehorizont von maximal 15 Monaten verfügen. Der Anleger muss in der Lage sein, finanzielle Verluste bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens (100% des eingesetzten Kapitals) sowie bis hin zur Privatsolvenz 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.

## **12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen**

Für den Fall der Nichtbedingung der Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Vermögensanlage werden Sicherheiten mittels Sicherheitstreuhänder zugunsten der Anleger bestellt. Zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Anteiligen Darlehensforderungen wird zugunsten des Sicherheitstreuhänders Taxon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine schuldrechtliche Besicherung in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft, maximal in Höhe des Emissionsvolumens von der Muttergesellschaft des Emittenten, d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, übernommen. Zudem wird zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Anteiligen Darlehensforderungen zugunsten des Sicherheitstreuhänders Taxon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft eine dingliche Besicherung in Form einer zweitrangigen Grundschild, maximal in Höhe des Emissionsvolumens auf dem Grundstück Lilienthalstraße 7-11, Oldenburg sowie Thomas-Dehler-Straße 1-3, Oldenburg bestellt und eingetragen. Eine erstrangige Grundschild in Höhe von 2.993.000 EUR ist auf dem Grundstück Lilienthalstraße 7-11, Oldenburg sowie Thomas-Dehler-Straße 1-3 für die Sparkasse Schwerte bestellt und eingetragen.

## **13. Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten 12 Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten**

Der Verkaufspreis angebotener Vermögensanlagen: 600.000 EUR

Der Verkaufspreis verkaufter Vermögensanlagen: 497.842 EUR

Der Verkaufspreis vollständig getilgter Vermögensanlagen: 0 EUR

## **14. Gesetzliche Hinweise**

Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten ist der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 vom 01.01.2018 – 31.12.2018. Dieser und zukünftige Jahresabschlüsse des Emittenten sind über den Bundesanzeiger (<https://www.bundesanzeiger.de/>) einzusehen. 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.

## **15. Sonstige Informationen**

Der Anleger erzielt Einkünfte aus 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. Der Anleger erhält das VIB und evtl. Aktualisierungen hierzu kostenlos als Download unter <https://ifunded.de/project/wuerzburg> und kann diese kostenlos bei der iEstate GmbH, Umlandstraße 175 in 10719 Berlin anfordern.

## **16. 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.