

## Vermögensanlagen-Informationsblatt

### (§ 13 VermAnlG)

#### zum Projekt „Schillerpromenade Berlin“ – Projektabschnitt 1

<b>Warnhinweis</b>	<b>Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.</b>
<b>Identität des Anbieters/Emittenten</b>	Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4 Grundbesitz GmbH Knesebeckstraße 33/34   10623 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 142686 Der Anbieter ist zugleich der Emittent; im Folgenden nur noch „ <b>Emittent</b> “.
<b>Identität weiterer Personen</b>	Vermittler: iEstate GmbH, Uhlandstraße 175, 10719 Berlin („ <b>iEstate</b> “), handelnd als vertraglich gebundener Vermittler im Sinne des § 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg („ <b>NFS</b> “). Treuhand: Taxon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Humboldtstraße 62, 22083 Hamburg.
<b>Art der Vermögensanlage</b>	Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („ <b>Nachrangdarlehen</b> “).
<b>Beschreibung der Vermögensanlage</b>	Der Anleger geht als Darlehensgeber eine unternehmerische Beteiligung in Form des Nachrangdarlehens ein. Dem Anleger steht aufgrund des Vertrages ein (endfälliger) Anspruch auf Rückzahlung des Darlehensbetrages, ein Anspruch auf Zahlung einer Festverzinsung in Höhe von 6,00 % p.a. auf den Darlehensbetrag sowie ggf. ein Anspruch auf einmalige Zahlung eines Bonuszinses von 2 % des Darlehensbetrages zu. Der Bonuszins ist nur zu zahlen, wenn der Emittent das Nachrangdarlehen vorzeitig kündigt. Die Festverzinsung wird anteilig halbjährlich, der Bonus ggf. zum Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens an den Anleger ausgezahlt. Der Emittent beabsichtigt, Nachrangdarlehen von Anlegern in einer Gesamthöhe von EUR 2.500.000, aufgeteilt in zwei Fundingphasen mit einem „ <b>Funding-Ziel</b> “ von EUR 1.100.000 in „Projektabschnitt 1“ und EUR 1.400.000 in „Projektabschnitt 2“ einzuwerben. Das vorliegende Vermögensanlagen-Informationsblatt betrifft den „Projektabschnitt 1“ - mithin das „ <b>Funding-Ziel</b> “ von EUR 1.100.000, wobei mindestens jedoch EUR 1.000.000 („ <b>Funding-Schwelle</b> “) und höchstens EUR 1.100.000 („ <b>Funding-Limit</b> “) eingeworben werden sollen. Die Nachrangdarlehensverträge mit allen Anlegern kommen jeweils unter der auflösenden Bedingung zustande, dass die Funding-Schwelle nicht erreicht wird und der Emittent nicht die vertraglich vereinbarten Nachranglichkeiten bereitstellt. Sollte die Funding-Schwelle nicht bis zum festgelegten Funding-Ende erreicht werden, erhalten die Anleger ihren Darlehensbetrag vollständig zurück. Den Anlegern werden in diesem Fall keine Gebühren oder sonstige Kosten auferlegt.
<b>Anlageobjekt</b>	Das vom Emittenten eingeworbene Darlehenskapital soll für das Immobilienprojekt „Schillerpromenade Berlin“ in der Schillerpromenade 6 / Herrfurthplatz 4, 12049 Berlin genutzt werden. Das Anlageobjekt ist in einem Exposé auf der Internetplattform <a href="http://www.iFunded.de">www.iFunded.de</a> („ <b>iFunded</b> “) näher beschrieben.
<b>Anlagestrategie und Anlagepolitik</b>	Anlagestrategie ist die Aufnahme von Nachrangdarlehen durch den Emittenten als einen Baustein (rund 23,75% der Investitionssumme) zur Finanzierung des Projektes Schillerpromenade Berlin. Der Emittent finanziert diese Investition ferner durch Eigenkapital (rund 17,57% der Investitionssumme) sowie durch ein erstrangiges Bankdarlehen (rund 58,68% der Investitionssumme). Der Emittent strebt an, die Einheiten der Immobilie im Regelgeschoss als Eigentumswohnungen zu vermarkten und mit dem Verkauf der Einheiten des Anlageobjektes Schillerpromenade Berlin einen Ertrag zu erwirtschaften. Hieraus sollen die von den Anlegern aufgenommenen Nachrangdarlehen (einschließlich Zinsen) bedient werden. Der Emittent verpflichtet sich, das mit Nachrangdarlehen eingeworbene Kapital zweckgebunden für das Immobilienprojekt Schillerpromenade Berlin einzusetzen. Anlagepolitik ist es, die Anlagestrategie umzusetzen.

<b>Verschuldungsgrad des Emittenten</b>	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt –1446,04%.
<b>Laufzeit und Kündigungsfrist</b>	Das Nachrangdarlehen hat eine reguläre Laufzeit von 18 Monaten beginnend ab Funding-Ende. Funding-Ende liegt vor, wenn das Funding-Limit erreicht ist, spätestens aber zum 15. November 2017. Das Funding-Ende kann, soweit das Funding-Limit noch nicht erreicht ist, nach freiem Ermessen des Emittenten einmal oder mehrmals verlängert werden, längstens jedoch um insgesamt 90 Tage. Der Emittent kann ab Erreichen der Funding-Schwelle jederzeit das Funding vorzeitig beenden. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens kann nach freiem Ermessen des Emittenten einmalig um bis zu zwölf Monate verlängert werden. Die Zusatzverzinsung ab Verlängerung beträgt 1,5 % p.a. für diesen Zeitraum. Das Nachrangdarlehen kann vom Emittenten mit einer Frist von einem Monat vorzeitig gekündigt werden, erstmalig jedoch zwölf Monate nach Funding-Ende. 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 und Emittent.
<b>Risiken der Vermögensanlage</b>	<p>Die Vermögensanlage 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). Die Vermögensanlage 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 des Nachrangdarlehens. Dies gilt vor allem im Falle der Erfolglosigkeit der Immobilieninvestition. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an.</p> <p>Im Falle einer Insolvenz bzw. Liquidation des Emittenten sind die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegenüber den Ansprüchen sämtlicher Drittgläubiger des Emittenten, insbesondere finanzierender Banken, nachrangig. Es ist zu erwarten, dass im Falle der Insolvenz des Emittenten keinerlei Zahlungen an die Anleger mehr erfolgen werden. Im Übrigen sind qualifizierte Nachrangdarlehen mit einem deutlich höheren Ausfallrisiko behaftet als erstrangige Darlehen. Der Anleger darf ferner seine Forderungen aus dem Nachrangdarlehen soweit und solange nicht geltend machen, wie durch die Geltendmachung ein Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten entstehen würde.</p> <p>Die zugunsten der Anleger bestellte Nachrangssicherheit in Form der Sicherungsabtretung von Entnahmeansprüchen der Gesellschafter des Emittenten bewirkt nur, dass die Gesellschafter vor vollständiger Rückzahlung des Darlehensbetrages (einschließlich Zinsen) nur eingeschränkt Entnahmen aus dem Vermögen des Emittenten vornehmen dürfen. Eine weitere Vermögensmasse, auf die bei Ausfall des Emittenten als zusätzliche Haftungsmasse zurückgegriffen werden kann, wird durch diese Sicherungsabtretung – anders als bei klassischen Kreditsicherheiten – nicht bereitgestellt.</p> <p>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 Wertentwicklung vergleichbarer Vermögensanlagen lässt keinen Schluss auf die zukünftige Wertentwicklung zu. Vor Ablauf der Laufzeit des Nachrangdarlehens ist die Kündigung der Vermögensanlage durch den Anleger grundsätzlich ausgeschlossen. Ein geregelter Zweitmarkt existiert für diese Vermögensanlage nicht. Die Vermögensanlage ist damit grundsätzlich nicht handelbar.</p>

<b>Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge</b>	<p>Die Aussichten auf Erhalt von Zinszahlungen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens hängen unmittelbar von der wirtschaftlichen Entwicklung des Emittenten ab. Es besteht keine Gewähr dafür, dass der Emittent wirtschaftlich erfolgreich sein wird. Weder die mögliche Höhe noch der Zeitpunkt von Zinszahlungen und Tilgung des Nachrangdarlehens sind garantiert. Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten ist von einer Vielzahl unvorhersehbarer und vom Emittenten unbeherrschbarer Faktoren abhängig, insbesondere der Marktentwicklung.</p> <p>Bei erfolgreicher Geschäftsentwicklung des Emittenten ist mit einer Auszahlung der jährlichen Festverzinsung von 6,00 % und abschließender Rückzahlung des Darlehensbetrages an den Anleger zu rechnen. Bei vorzeitiger Kündigung des Nachrangdarlehens durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, zusätzlich einen Bonuszins an den Anleger zu zahlen.</p> <p>Bei weniger erfolgreicher Geschäftsentwicklung kann die Rückzahlung des Darlehensbetrags einschließlich der jährlichen Festverzinsung teilweise oder vollständig ausfallen.</p>
<b>Kosten und Provisionen</b>	<p>Die Anleger zahlen für die Vermögensanlagen ihren jeweiligen Darlehensbetrag. Nachschusspflichten des Anlegers bestehen nicht. iEstate und NFS erheben beim Anleger keine Vermittlungsprovisionen oder sonstigen Entgelte.</p> <p>NFS erhält von dem Emittenten für die Anlagevermittlung eine Placement-Fee (einschließlich Anlagevermittlungsgebühr, Zahlungsabwicklungsgebühr, Treuhandgebühr) in Höhe von bis zu 8 % des vermittelten Darlehenskapitals und eine jährlich zu zahlende Listing-Fee (Vermarktungs- / Anlegerbetreuungsservicegebühr) von bis zu 1,5 % des Funding-Limits, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer, soweit sie anfällt. Den überwiegenden Teil der Anlagevermittlungsgebühr und der Listing-Fee leitet NFS an iEstate weiter.</p> <p>Der Anleger trägt seine persönlichen Steuern auf die gezahlten Zinsen.</p>
<b>Keine Prüfung durch die BaFin</b>	Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
<b>Kein Verkaufsprospekt</b>	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.
<b>Letzter offen gelegter Jahresabschluss</b>	Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten ist der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015. Dieser ist kostenlos unter folgendem Link abrufbar: <a href="https://ifunded.de/de/download/project/schillerpromenade-berlin/document/schillerpromenade_berlin_jahresabschluss_2015.pdf">https://ifunded.de/de/download/project/schillerpromenade-berlin/document/schillerpromenade_berlin_jahresabschluss_2015.pdf</a>
<b>Haftung aus dem Vermögensanlagen-Informationsblatt</b>	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.
<b>Kenntnisnahme des Warnhinweises</b>	Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 in einer der Unterschriftsleistung nach § 15 Absatz 3 VermAnlG gleichwertigen Art und Weise durch eigenständige Texteingabe in einer Formularmaske auf <a href="http://www.ifunded.de">www.ifunded.de</a> (§ 15 Absatz 4 VermAnlG in Verbindung mit § 2 Absatz 1 Nr. 2 VIBBestV). Dieser Vertrag kommt ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande.
<b>Stand des Vermögensanlagen-Informationsblattes</b>	Stand: 18. August 2017 Letzte Aktualisierung: - Aktualisierungen seit der erstmaligen Erstellung: 0