

iEstate GmbH – Informationen nach der Finanzanlagenvermittlungsverordnung

Wir sind gesetzlich verpflichtet, Ihnen vor der ersten Anlagevermittlung die nachfolgenden statusbezogenen Informationen mitzuteilen. Ebenfalls vor Beginn einer Anlagevermittlung und vor Abschluss eines Geschäfts haben wir Ihnen Informationen über Vergütungen und Zuwendungen sowie über Risiken, Kosten, Nebenkosten und Interessenkonflikte mitzuteilen.

Die iEstate GmbH („iEstate“) übt ihre Tätigkeit als Finanzanlagenvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 GewO aus. Durch iEstate erfolgt keine Anlageberatung oder sonstige Beratung. iEstate bietet lediglich eine Plattform zur Vermittlung von Vermögensanlagen als sog. Internet-Dienstleistungsplattform gem. § 2a Abs. 1 VermAnlG. Jeder Anleger sollte sich vor einer Entscheidung über den Erwerb einer Vermögensanlage und die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen und Risiken informieren.

Statusbezogene Informationen (§ 12 FinVermV)

Name des Gewerbetreibenden	iEstate GmbH Geschäftsführer: Michael Stephan
Betriebliche Anschrift:	Uhlandstraße 175 10719 Berlin Telefon: +49 (0)30 - 555 728 550 Fax: +49 (0)30 - 555 728 551 E-Mail: info@iFunded.de www.iFunded.de („iFunded“)
Eintragung in das Register nach § 34f Abs. 5 i.V.m. § 11a Abs. 1 GewO	Registrierungsnummer: <u>D-F-107-3W11-12</u> Firma: iEstate GmbH Tätigkeitsart: Finanzanlagenvermittler
Registrierungsbehörde	Industrie- und Handelskammer zu Berlin Fasanenstraße 85 10623 Berlin
Überprüfbarkeit	Gemeinsame Registerstelle des Deutschen Industrie und Handelskammertags (DIHK) e.V. Breite Straße 29 10178 Berlin www.vermittlerregister.info
Emittenten und Anbieter, zu deren Finanzanlagen Vermittlungsleistungen geboten werden	iEstate vermittelt von verschiedenen Emittenten begebene und Anbietern angebotene Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 4 und 7 VermAnlG zur Beteiligung an Immobilienprojekten insbesondere auf dem deutschen Markt.

**Derzeitige Emittenten
sind:**

Emittent des Projektes
,Erfurt Portfolio I'
GPPC Beteiligungs-GmbH, eingetragen im Handelsregister des
Amtsgerichts Jena unter HRB 509857.

Derzeitige Anbieter sind:

Anbieter des Projektes
,Erfurt Portfolio I'
iEstate Services GmbH, eingetragen im Handelsregister des
Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 200891B.

Art und Umfang der
Erlaubnis
Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 Nr. 1 - 3 GewO (Vermittlung von Anteilen
oder Aktien an offenen und geschlossenen Investmentvermögen und
Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG).

Für die Erlaubniserteilung
nach § 34f Abs. 1 GewO
zuständige Behörde
Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin
Ordnungs- und Gewerbeamt
Hohenzollerndamm 174-177
10713 Berlin

Berufshaftpflicht-
versicherung
Gemäß gesetzlicher Vorgaben aus § 34f Abs. 2 Nr. 3 GewO i.V.m.
§ 9 FinVermV besteht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
bei der Allianz Versicherung.

Informationen über Vergütungen und Zuwendungen (§ 12a FinVermV)

Vergütung durch Anleger
iEstate verlangt vom Anleger keine Vergütung.

Vergütungen und
Zuwendungen durch Dritte
iEstate erhält im Zusammenhang mit der Anlagevermittlung eine
Vergütung durch Zuwendungen von Dritten, welche auch behalten
werden dürfen. Hierbei handelt es sich um die vom Emittenten der
jeweiligen Vermögensanlage für die Anlagevermittlung an iEstate zu
zahlende erfolgsabhängige Vermittlungsprovision (Placement-Fee).
Darüber hinaus kann iEstate vom Emittenten eine einmalige
Einrichtungsgebühr für das Einstellen der Vermögensanlage und eine
jährliche Gebühr für die Vermarktung und Abwicklung der
Vermögensanlage erhalten (Listing-Fee). Die jeweilige Vergütung ist in
den Angebotsunterlagen zu der jeweiligen Vermögensanlage
aufgeführt.

Ohne die Zuwendungen könnte die iEstate GmbH die Plattform
www.ifunded.de nicht betreiben und nicht ihre damit verbundenen
Dienst- bzw. Vermittlungsleistungen erbringen. Die Zuwendungen
stehen insofern der ordnungsgemäßen Vermittlung der auf der
Plattform angebotenen Vermögensanlagen im Interesse des Anlegers
nicht entgegen.

Offenlegung von Zuwendungen (§17 FinVermV)

Bei den derzeit laufenden Projekten erhält iEstate die folgenden Zuwendungen:

Projekt	Erfurt Portfolio I, Funding-Beginn: 10. Dezember 2018
Emittent	GPPC Beteiligungs-GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRB 509857.
Placement-Fee	Für die Vermittlung des Darlehensvertrages erhält iEstate vom Emittenten eine Vermittlungsgebühr („Placement-Fee“) in Höhe von 4 % des Darlehensbetrages. Die Placement-Fee ist zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen, soweit sie anfällt.
Listing-Fee	Für die fortlaufende Betreuung, d.h. insbesondere die Koordinierung und Unterstützung bei der Kommunikation mit Anlegern und Vermarktung des Projekts 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 % p.a.) von EUR 750.000 („Funding-Limit“) vom Emittenten. Die Listings-Fee kann durch eine Einmalzahlung in Höhe von 3,65 % des Funding-Limits beglichen werden. Die Listing-Fee ist zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen, soweit sie anfällt.

Informationen über Risiken, Kosten, Nebenkosten und Interessenkonflikte (§ 13 FinVermV)

Risiken

Art der Vermögensanlagen, allgemeine Risikohinweise

iEstate vermittelt Vermögensanlagen zur Beteiligung an Immobilienprojekten insbesondere auf dem deutschen Markt. Bei den Vermögensanlagen handelt es sich grundsätzlich um Darlehensforderungen. Der Anleger erwirbt damit eine unternehmerische Beteiligung mit dem Risiko des Totalverlusts. Die Vermögensanlagen sind nur für einen Anleger geeignet, der einen Verlust des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich verkraften kann; sie sind nicht für die Altersvorsorge geeignet.

Die Risiken, welche mit den von iEstate vermittelten Vermögensanlagen einhergehen, können nachfolgend nicht konkret und nicht abschließend dargestellt werden. Zusätzlich zu den nachfolgend beschriebenen allgemeinen Risiken sollte der Anleger zu jeder Vermögensanlage die konkrete Beschreibung des Projekts und dort ggf. aufgeführte spezielle Risiken beachten. In diesem Zusammenhang ist besonders das Vermögensanlagen-Informationsblatt zu jeder Vermögensanlage genau zu prüfen. iEstate

überprüft nicht, inwieweit ein Investment wirtschaftlich sinnvoll ist.

Maximalrisiko	Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlusts hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage. Darüber hinaus ist denkbar, dass beispielsweise eine individuelle Fremdfinanzierung des jeweiligen Anlagebetrags oder zu leistende Steuerbeiträge weitere Zahlungsverpflichtungen verursacht. Dies kann bis hin zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen.
Eventualverbindlichkeiten	Bei den von iEstate vermittelten Vermögensanlagen muss der Anleger keine finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen (einschließlich Eventualverpflichtungen) übernehmen, die zu den Kosten des Erwerbs der Vermögensanlage hinzukommen. Übernimmt der Anleger solche Verpflichtungen gleichwohl auf eigene Veranlassung, etwa indem er Vermögensanlagen mit Kredit finanziert, hat er diese Verpflichtungen zusätzlich zu tragen. Diese Verpflichtungen steigern das wirtschaftliche Risiko für den Anleger.
Hebelwirkung	<p>Wegen der mit den Vermögensanlagen verbundenen Risiken sollte der Anleger die Vermögensanlagen ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren und keine Fremdfinanzierung zur Erzielung einer Hebelwirkung nutzen.</p> <p>Die jeweiligen Emittenten nutzen regelmäßig Fremdfinanzierungen, insbesondere durch Grundschulden besicherte Bankdarlehen für den Erwerb und die Errichtung von Immobilien. Auch die vom Anleger erworbenen Darlehensforderungen stellen eine Finanzierungsform dar, mit der die Emittenten Hebelwirkungen erzielen können. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Überschuldung des Emittenten, insbesondere bei schlechter wirtschaftlicher Entwicklung des Geschäfts des Emittenten.</p>
Geschäftsrisiko auf Ebene des Emittenten	<p>Die vermittelten Finanzanlagen sind Darlehensforderungen. Die Aussichten auf Verzinsung und Rückzahlung des Darlehens 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 der Rückzahlung des Darlehens und der Zinszahlungen sind garantiert. Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten ist von diversen Faktoren abhängig, insbesondere der jeweiligen Marktentwicklung. Daneben können sich bei dem Emittenten insbesondere folgende Risiken verwirklichen, die jeweils die finanzielle Lage des Emittenten verschlechtern und zu dessen Insolvenz führen können:</p> <ul style="list-style-type: none">- Risiken beim Bau, Umbau oder Betrieb von Immobilien, etwa Kostensteigerungen, Verzögerungen, Baumängel, Insolvenz von Bauunternehmen, öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Auflagen, Unfälle (z.B. Brände), Naturkatastrophen;- Risiken bei der Vermietung von Immobilien, etwa Mietausfälle,

fehlende Erst- oder Nachmieter;

- Risiken beim Verkauf von Immobilien, etwa eine Verschlechterung des Marktumfelds, Zahlungsausfall von Käufern;
- Risiken von rechtlichen oder steuerlichen Änderungen;
- Risiken aus der von einem Emittenten in Anspruch genommenen Fremdfinanzierung, etwa Verwertung der Immobilie durch einen Darlehensgeber.

Ausfallrisiko, Nachrang

Sind die über iEstate vermittelten Vermögensanlagen als qualifizierte Nachrangdarlehen ausgestaltet, so wird der Anspruch des Anlegers auf Verzinsung und Rückzahlung des Darlehens erst nachrangig nach anderen Fremdkapitalgebern bedient (etwa finanzierenden Banken) und er wird dann nicht bedient, wenn durch die Zahlung die Insolvenz des Emittenten ausgelöst werden könnte. Im Falle der Insolvenz des Emittenten erfolgen Zahlungen auf das Darlehen nur dann, wenn alle vorrangigen Gläubiger vollständig bedient wurden. Es ist zu erwarten, dass im Falle der Insolvenz keinerlei Zahlungen an den Anleger mehr erfolgen. Qualifizierte Nachrangdarlehen sind mit einem deutlich höheren Ausfallrisiko behaftet als erstrangige Darlehen. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an.

Es besteht jedoch keine Verpflichtung des Anlegers, den bestehenden Darlehensbetrag zu erhöhen, um etwaige Verluste des Emittenten auszugleichen (keine Nachschusspflicht).

Besicherung

Die von iEstate vermittelten nicht qualifiziert nachrangigen Darlehensforderungen sind regelmäßig besichert.

Dafür können unter anderem Grundschulden, persönliche Bürgschaften, Harte Patronatserklärungen, Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und von Kontoguthaben sowie die Sicherungsabtretung von Kaufpreisforderungen, Mieteinnahmen, Versicherungsansprüche und des Herausgabeanspruches bzgl. des Grundschuldbriefes hinsichtlich vorrangiger Grundschulden bestehen.

Bestehende Sicherheiten, etwa Grundschulden auf Immobilien, stehen jedoch regelmäßig allein den erstfinanzierenden Banken zu. Der Anleger erwirbt durch seine Beteiligung kein Miteigentum an Vermögenswerten (etwa Immobilien) des Emittenten.

Bei den derzeit laufenden Projekten bestehen folgende Sicherheiten:

„Erfurt Portfolio I“

Grundschuld an dem Grundstück Am Roten Berg 7 in 99086 Erfurt, eingetragen im Grundbuch von Erfurt-Nord, Blatt 3007, Flurstück 58/10.

Risiken im Rahmen der Laufzeit, der fehlenden Handelbarkeit und

Die vermittelten Darlehensforderungen sind langfristige Vermögensanlagen. Es besteht keine Pflicht zur Rücknahme der Vermögensanlagen durch den Emittenten. Eine vorzeitige Kündigung

Liquidität der Finanzanlage	der Vermögensanlage ist regelmäßig ausgeschlossen. Für die Vermögensanlagen besteht kein der Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine vorzeitige, individuelle Veräußerung der Vermögensanlagen kann daher mangels eines Marktes unmöglich sein. Im jeweiligen Fall ist mit finanziellen Einbußen zu rechnen; dies gilt ebenfalls für eine vorzeitige Kündigung, sofern diese vertraglich zulässig ist. Sofern für die Vermögensanlagen überhaupt ein Markt bestehen sollte, kann der Preis auf diesem Markt erheblichen Schwankungen unterworfen sein (Volatilität). Der Anleger muss insgesamt davon ausgehen, dass die Vermögensanlagen nicht veräußerbar sind.
Keine Einflussnahmemöglichkeiten	<p>Die Investition durch den Anleger ist als Kauf einer Darlehensforderung ausgestaltet. Sie gewährt keinen Anspruch auf Gesellschaftsanteile oder Mitbestimmungsrechte. Der Anleger bleibt trotz seiner Investition im Verhältnis zum Emittenten Dritter. Er wird weder Gesellschafter des Emittenten noch ist er anderweitig stimmberechtigt oder erwirbt Miteigentum an Vermögenswerten (etwa Immobilien) des Emittenten. Eine Einflussnahme auf den Betrieb und die Geschäftsführung des Emittenten durch den Anleger ist ausgeschlossen.</p> <p>Auch iEstate hat keine gesellschaftsrechtlichen oder sonstigen Einflussnahmemöglichkeiten auf den Emittenten.</p>
Keine belastbaren Prognosen	Prognosen, die in den Angeboten der 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.
Weitere Risikohinweise	In unseren „Risikohinweisen“ befinden sich weitere Informationen hinsichtlich der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken.

Kosten und Nebenkosten

Kosten und Nebenkosten	<p>Der Anleger zahlt für die Vermögensanlagen lediglich seinen jeweiligen Anlagebetrag (Gesamtpreis). iEstate erhebt beim Anleger keine Vermittlungsprovisionen oder sonstigen Entgelte.</p> <p>iEstate erhält von dem Emittenten des jeweiligen Anlageproduktes für die Anlagevermittlung eine Vermittlungsprovision und eine Listing Fee (siehe oben „Informationen über Vergütungen und Zuwendungen“ und „Offenlegung von Zuwendungen“). Von den im Rahmen der Vermittlung von Vermögensanlagen entstehenden Kosten trägt iEstate lediglich die Zahlungsabwicklungsgebühr und Gebühren für den Treuhänder. Weitere Entgelte bzw. Auslagen trägt der Emittent.</p> <p>Dem Anleger können aus Geschäften im Zusammenhang mit der Finanzanlage weitere Kosten und Steuern entstehen.</p>
------------------------	--

Zahlungen und Gegenleistungen

Die Bestimmungen zur Zahlung des Darlehensbetrages durch den Anleger an den Emittenten sowie zur Verzinsung und Rückzahlung des Darlehens, einschließlich einer möglichen Gewinnbeteiligung (Gegenleistung), sind in dem jeweiligen Darlehensvertrag enthalten und in den Angebotsunterlagen des jeweiligen Emittenten näher beschrieben.

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte können zwischen iEstate, Mutter- bzw. Schwesterunternehmen von iEstate, der Geschäftsleitung, den Mitarbeitern, externen Unternehmen und Personen, die mit iEstate vertraglich verbunden sind, und sonstigen Dritten bestehen. Ein solcher Interessenkonflikt kann sich etwa dann ergeben, wenn iEstate Vermögensanlagen ihr nahestehender Personen oder Gesellschaften vermittelt. Derartige Interessenkonflikte werden in den jeweiligen Angebotsunterlagen näher beschrieben.