

vermittelt durch:

BERGFÜRST

Investment-Memorandum

zum nachrangigen Crowd Immobiliendarlehen (CID) gemäß
§ 1 Abs. 2 Nr. 4 Vermögensanlagegesetz (VermAnlG)

für das öffentliche Angebot der

FIM Grundbesitz 1 GmbH

vom 25.05.2016

Gesetzlicher Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz:

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

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG	3
ABSCHNITT A – EINLEITUNG UND WARNHINWEISE	3
ABSCHNITT B – DARLEHENSNEHMER	3
ABSCHNITT C – DARLEHEN	4
ABSCHNITT D – RISIKEN	5
2. RISIKOFAKTOREN	7
3. DAS ANGEBOT	20
3.1 VERANTWORTLICHE PERSONEN	20
3.2 GRUNDLEGENDE ANGABEN	20
3.2.1 GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE	20
3.2.2 INTERESSEN VON SEITEN NATÜRLICHER UND JURISTISCHER PERSONEN, DIE AN DEM ANGEBOT BETEILIGT SIND	21
3.2.3 ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN	21
3.2.4 ANGABEN DRITTER UND QUELLEN DER MARKTANGABEN	22
3.2.5 WÄHRUNGS- UND ZAHLENANGABEN	22
3.2.6 EINSEHBARE DOKUMENTE	22
3.2.7 ZAHLUNG UND ZAHLSTELLE, STEUERN, VORLEGUNGSFRIST UND VERJÄHRUNG	23
3.2.8 RÜCKZAHLUNG, LAUFZEIT UND KÜNDIGUNGSRECHT DES DARLEHENSNEHMERS	23
3.2.9 KÜNDIGUNGSRECHT DER DARLEHENSGEBER	24
3.2.10 DARLEHENSREGISTER UND ANZEIGEPFLICHT	24
3.2.11 ÜBERTRAGUNG DER DARLEHEN UND HANDELBARKEIT	24
3.2.12 WEITERE DARLEHEN, AUFSTOCKUNG, ANKAUF	24
3.2.13 MITTEILUNGEN DES DARLEHENSNEHMERS UND INFORMATIONSVORANSTALTUNG	25
3.2.14 ANGABE ZUR RENDITE	25
4. BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT	26
4.1 VERKAUFBSCHRÄNKUNGEN UND WICHTIGER HINWEIS	26
4.2 ZEICHNUNG ÜBER DIE PLATTFORM BERGFÜRST	27
4.3 DARLEHENSANNAHME	28
4.4 ZAHLUNG UND WEITERE ABWICKLUNG	28
4.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
4.5.1 PLATZIERUNG UND ÜBERNAHME (UNDERWRITING)	29
4.5.2 RATING	29
5. DER DARLEHENSNEHMER: FIM GRUNDBESITZ 1 GMBH	30
5.1 ANGABEN ÜBER DEN DARLEHENSNEHMER	30
5.1.1 GRÜNDUNG, HANDELSREGISTEREINTRAGUNG, FIRMA UND SITZ	30
5.1.2 UNTERNEHMENSZWECK	30
5.1.3 GESELLSCHAFTER UND KAPITAL DES DARLEHENSNEHMERS	30
5.1.4 GESCHÄFTSFÜHRUNG DES DARLEHENSNEHMER	30
5.1.5 POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE	31
5.1.6 GERICHTS- UND SCHIEDSGERICHTVERFAHREN	31

5.1.7	UNTERNEHMENSGRUPPE, AUDIT-AUSSCHUSS UND CORPORATE-GOVERNANCE REGELUNG	31
5.2	WESENTLICHE VERTRÄGE	31
5.2.1	CROWDINVESTINGVERTRAG MIT DER BERGFÜRST AG	31
5.2.2	WEITERE VERTRÄGE DES DARLEHENSNEHMERS	32
6.	DIE PLATTFORM BERGFÜRST	33
7.	STEUERLICHE GRUNDLAGEN	35
7.1	ALLGEMEINES	35
7.2	BESTEuerung DER IN DEUTSCHLAND ANSÄSSIGEN INVESTOREN	36
7.2.1	BESTEuerung DER DARLEHENSZINSEN	36
7.2.2	BESTEuerung VON VERÄUßERUNGSGEWINNEN	38
7.2.3	ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER	39
7.2.4	UMSATZSTEUER	40
7.3	BESTEuerung DER IM AUSLAND ANSÄSSIGEN ANLEGER	40
7.4	WICHTIGER STEUERLICHER HINWEIS	40
8.	DIE DARLEHENSBEDINGUNGEN	41

1. Zusammenfassung

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise

Diese Zusammenfassung („Zusammenfassung“) ist als kurze Einführung zu diesem Angebot zu verstehen. Sie wird durch die im übrigen Text dieses Angebotes enthaltenen Angaben ergänzt und ist im Zusammenhang mit diesen zu sehen.

Darlehensgeber (im Folgenden auch „Darlehensgeberin“ oder „Darlehensgeber“ oder „Darlehensgläubiger“ oder „Nutzer“ genannt) sollten sich bei jeder Entscheidung zur Anlage in die hier angebotenen Darlehen auf die Prüfung des gesamten Dokumentes stützen.

Soweit im Folgenden von Darlehen die Rede ist, handelt es sich um das hier eingeworbene Crowd-Immobilienkreditdarlehen, sei es im Ganzen oder zu den jeweils von den einzelnen Darlehensgebern gezeichneten Darlehensteilen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Dokument enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Darlehensgeber in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung der Zusammenfassung vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Die Darlehensnehmerin, die FIM Grundbesitz 1 GmbH mit Sitz in der Luitpoldstraße 48 b in 96052 Bamberg, welche die Verantwortung für dieses Dokument übernommen hat, kann für den Inhalt dieses Dokumentes haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass dieses Dokument irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist.

Abschnitt B – Darlehensnehmer

B.1 Juristische und kommerzielle Bezeichnung des Darlehensnehmers

Die juristische Bezeichnung des Darlehensnehmers ist:

1. FIM Grundbesitz 1 GmbH

Sie verfügt nicht über eine kommerzielle Bezeichnung.

B.2 Sitz, Rechtsform, geltendes Recht und Land der Gründung des Darlehensnehmers

Der Darlehensnehmer hat seinen Sitz in der Luitpoldstraße 48 b, 96052 Bamberg, Deutschland. Die FIM Grundbesitz 1 GmbH ist in das Handelsregister Bamberg unter der Handelsregisternummer HRB 8262 eingetragen. Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die dem deutschen Recht unterliegt.

B.3 Beschreibung der Haupttätigkeiten des Darlehensnehmers

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von eigenem Vermögen, insbesondere von Liegenschaften. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, pachten, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf auch Betriebsstätten und Zweigniederlassungen errichten.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Die Gesellschaften können sich an gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen beteiligen, deren Vertretung übernehmen und Zweigniederlassungen errichten.

Abschnitt C – Darlehen

C.1 Art und Gattung der angebotenen Darlehen

Gegenstand des Angebots ist ein Crowd-Immobilienkredit (nachfolgend "Darlehen" oder „CID“) von bis zu EUR 2.500.000 welches der Darlehensgeber in EUR 10 Abschnitten in Beträgen ab EUR 10 bis maximal EUR 2.500.000 begeben kann.

C.2 Beschränkungen zur freien Übertragbarkeit

Die Übertragung eines Darlehens, ganz aber auch in Teilbeträgen, ist nur insgesamt möglich. Die teilweise Übertragung von Rechten aus einem Darlehen ist nicht möglich; d.h. der Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch des Darlehens kann nicht gesondert übertragen werden.

C.3 Beschreibung der mit dem Darlehen verbundenen Rechte einschließlich der Rangordnung und einschließlich der Beschränkungen dieser Rechte.

Die FIM Grundbesitz 1 GmbH haftet für das hier begebene Darlehen. Dieses ist qualifiziert nachrangig, das heißt es tritt mit seinen sämtlichen Ansprüchen hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und künftiger anderer Gläubiger, mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger, sowie in den Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 InsO zurück. Die Tilgung des Darlehens, die Zahlungen der festen Zinsen sowie sämtliche andere Ansprüche der Investoren sind demnach insbesondere so lange und soweit ausgeschlossen, wie

- (i) im Falle der Liquidation des Emittenten die Ansprüche der nicht im Rang hinter den Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO nachrangigen Gläubiger aus dem Vermögen des Emittenten noch nicht erfüllt worden sind, oder
- (ii) die Ansprüche selbst einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens herbeiführen würden oder sich das Unternehmen bereits in Insolvenz befindet.

Sollten die Voraussetzungen aus (i) oder (ii) dieses Absatzes für den Emittenten nicht zutreffen, können diesem gegenüber alle Forderungen der Investoren aus dem hier begebenen Darlehen geltend gemacht werden solange daraus für diesen nicht der Eintritt von (ii) resultiert.

C.4 Angaben zum Zinssatz, Fälligkeit, Rückzahlungsverfahren, Rendite und Vertreter der Schuldtitelinhaber.

Das Darlehen wird, bezogen auf seinen Nennbetrag, mit jährlich 5,7 % verzinst. Dieser Zinssatz ist unveränderlich. Nach Ablauf der Widerspruchsfrist von 14 Tagen wird das jeweils eingezahlte Kapital verzinst. Danach erfolgte Einzahlungen werden ab dem Tag der Gutschrift auf dem Emissionskonto, sofern zwischenzeitlich kein Widerspruch erfolgt, verzinst. Die Berechnungsperiode der Zinsen beträgt sechs Monate. Zinsen werden taggenau nach der Actual-Actual-Methode berechnet (Act/Act). Die Zinsen sind zweimal jährlich, jeweils zum 30.06. und zum 31.12. nachträglich spätestens 14 Tage nach Ablauf einer jeden Berechnungsperiode fällig und zahlbar, ohne dass der Zinsbetrag für die ent-

sprechende Berechnungsperiode zwischen Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

Die erste Zinszahlung erfolgt nach Beendigung der Emission auf BERGFÜRST und erfolgt auf die bei BERGFÜRST hinterlegte Kontoverbindung.

Die Laufzeit des Darlehens endet nach einer Laufzeit von 5 Jahren. Soweit nicht zuvor bereits ganz zurückgezahlt, wird das Darlehen in Höhe seines Rückzahlungsbetrags spätestens 7 Bankarbeitstage nach Ablauf des letzten Tages der Gesamtlaufzeit zurückgezahlt. Der „Rückzahlungsbetrag“ in Bezug auf das Darlehen entspricht dem Nennbetrag (100 %) des Darlehens.

Abschnitt D – Risiken

D.1 Zentrale Risiken des Darlehensnehmers

Zentrale objektbezogene Risiken des Darlehensnehmers sind:

- Der Darlehensnehmer unterliegt dem Risiko eines sich negativ entwickelnden Immobilienmarktes, sowohl des allgemeinen Immobilienmarktes, als insbesondere auch der lokalen Immobilienmärkte, in denen sich die Immobilien der Gesellschaft befinden. Eine negative Entwicklung der Konjunktur und eine damit sinkende Kaufkraft können den Ertrag und die Wertentwicklung der Immobilien negativ beeinflussen.
- Der Erfolg von Handelsimmobilien ist verschiedenen Risiken ausgesetzt.
- Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten des Darlehensnehmers auswirken.
- Es bestehen Risiken aus Grund und Boden.
- Der Erfolg von Bestandsimmobilien ist verschiedenen Risiken ausgesetzt - insbesondere sind dies Zahlungsausfall-, Vermarktungs- und Instandhaltungs-/Revitalisierungs- und Vermietungsrisiken.
- Es könnten erhebliche Verluste durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, entstehen.
- Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen, insbesondere der Verlust von Herrn Hans-Joachim Fleischer könnte sich nachteilig auf den Darlehensnehmer auswirken.

Zentrale Risiken der Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers sind:

- Risiken bestehen in der Abweichung des realisierbaren vom antizipierten Mietpreis der Bestandsimmobilien.
- Ertragsminderungen können sich aus Baumängeln und/oder Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen der Immobilien ergeben. Baumängel und/oder Altlasten könnten nicht erkannt worden sein oder sie könnten erst später auftreten.
- Die Immobilien können wirtschaftlich oder hinsichtlich der damit verbundenen Belastungen falsch bewertet werden oder einen Wertverlust erleiden.

- Der Darlehensnehmer könnte zusätzliches Fremdkapital aufnehmen oder aufnehmen müssen.
- Der Darlehensnehmer haftet als Eigentümer der Immobilien für Gefährdungen, die vom Grundbesitz ausgehen.
- Die Immobilien könnten durch höhere Gewalt untergehen.
- Die bestehenden Pläne für die Nutzung von Land können durch staatlichen Eingriff verändert werden.
- Im Fall der Insolvenz des Darlehensnehmers kann es zu einem Totalverlust des investierten Kapitals kommen.

D.2 Zentrale Risiken im Zusammenhang mit dem Darlehen

Zentrale Risiken im Zusammenhang mit dem Darlehen sind:

- Es ist nicht sicher, dass es gelingt, dieses öffentliche Darlehensangebot planmäßig durchzuführen.
- Der Sekundärmarkt in Form eines Inseratssystems der BERGFÜRST AG könnte ausfallen oder nicht mehr bereitgestellt werden. Verkaufswillige Darlehensnehmer könnten keine Käufer finden.
- Es ist nicht sicher, dass sich ein liquider Handel mit den Darlehen entwickelt und bestehen bleibt. Der Kurs kann künftig stark schwanken.

2. Risikofaktoren

2.1 Vorbemerkung

Nachfolgend sind die wesentlichen Risikofaktoren dargestellt.

Bei dem dieser Zusammenfassung zugrundeliegenden Darlehensangebot handelt es sich um eine langfristige, schuldrechtliche Beziehung. Dieses Darlehensangebot ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Darlehensgeber werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger des Darlehensnehmers. Mit der Vergabe von einem Darlehen erwirbt der Darlehensgeber insbesondere das Recht auflaufende Zinszahlungen sowie auf die Rückzahlung am Ende der Laufzeit. Er beteiligt sich nicht unmittelbar als Gesellschafter an der wirtschaftlichen Entwicklung des Darlehensnehmers. Der Darlehensgeber ist als Gläubiger auf eine ausreichende Bonität des Darlehensnehmers und seiner Fähigkeit insbesondere zur Leistung der laufenden Zinszahlungen sowie der Rückzahlung der Darlehen angewiesen. Das Investment in das hier eingeworbene Darlehen kann sich anders entwickeln als erwartet. Die Darlehensvergabe ist mit dem Risiko des teilweisen oder auch vollständigen Verlusts der Investition verbunden.

Die Investition in dieses Darlehen ist nicht für Darlehensgeber geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben. Es ist nur für solche Darlehensgeber geeignet, die bei negativer Entwicklung einen teilweisen oder vollständigen Verlust der Investition finanziell bewältigen können. Dieses Darlehensangebot ist nach Auffassung des Darlehensnehmers insbesondere nicht zur Altersvorsorge geeignet. Die nachfolgenden Ausführungen sollen über die vom Darlehensnehmer als wesentlich erachteten Risikofaktoren im Zusammenhang mit dem Darlehen aufklären. Dabei folgt die Darstellung nicht der Wahrscheinlichkeit des Eintretens der einzelnen Risiken oder deren Intensität, sondern untergliedert sich nach Themenbereichen.

Die aufgeführten Risikofaktoren können zudem themenübergreifende Relevanz haben und/oder sich auf den Eintritt oder den Umfang anderer Risiken auswirken. Darlehensgeber sollten bei der Entscheidung der Vergabe eines Darlehens die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in dieser Zusammenfassung enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers haben. Sofern in der Folge eines Risikos die Rückflüsse an die Darlehensgeber betroffen sein können, ist zu beachten, dass die Rückflüsse sowohl die Verzinsungs- als auch die Rückzahlungsansprüche der Darlehensgeber umfassen. Der Kurs des Darlehens könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Darlehensgeber könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Im Falle einer Fremdfinanzierung des Erwerbs des Darlehens besteht auch das Risiko des Verlusts weiterer Vermögenswerte der Darlehensgeber, daher rät der Darlehensnehmer ausdrücklich von einer Fremdfinanzierung einer etwaigen Investition in das begebene Darlehen ab.

Nachstehend sind die für den Darlehensnehmer und seine Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit angebotenen Darlehen beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die dem Darlehensnehmer gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb des Darlehensnehmers ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers haben. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß potenzieller Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage des Darlehensnehmers dar. Mehrere mit dem Darlehen verbundene Risikofaktoren können sich kumulieren. Dies kann dazu führen, dass sich die Auswirkungen der einzelnen Risikofaktoren auf den Darlehensgeber intensivieren. Insbesondere kann das Hinzutreten

negativer wirtschaftlicher Umstände allgemeiner Art, wie sie insbesondere durch Weltwirtschafts- und/oder Finanzkrisen begründet sein können, zu einer Häufung sowie zu einer Verstärkung einzelner Risiken führen.

Auch das Vorliegen spezieller Umstände in der Person des einzelnen Darlehensgebers, von denen der Darlehensnehmer keine Kenntnis hat, können dazu führen, dass ein Risikofaktor ein höheres Gefährdungspotenzial entwickelt, als es im Folgenden dargestellt ist. Der Darlehensnehmer empfiehlt aus diesem Grund dem interessierten Darlehensgeber, vor der Begebung des Darlehens eine individuelle Prüfung der persönlichen Risikosituation durch einen sachkundigen Berater durchführen zu lassen.

2.2 Objektbezogene Risiken des Darlehensnehmers

Der Darlehensnehmer unterliegt dem Risiko eines sich negativ entwickelnden Immobilienmarktes, sowohl des allgemeinen Immobilienmarktes, als insbesondere auch der lokalen Immobilienmärkte in denen sich die Immobilien der Gesellschaft befinden. Eine negative Entwicklung der Konjunktur und eine damit sinkende Kaufkraft können den Ertrag und die Wertentwicklung der Immobilien negativ beeinflussen.

Das unternehmerische Ergebnis des Darlehensnehmers richtet sich im Wesentlichen nach dem wirtschaftlichen Erfolg der folgend aufgelisteten Grundstücke und Bestandsimmobilien (inklusive eventueller Außenanlagen), die sich im Eigentum der Gesellschaft befinden:

- i) Carl-Benz-Straße 5 in 36251 Bad Hersfeld
- ii) Münchner Ring (B22)/ Ecke Von-Ketteler-Straße in 96050 Bamberg
- iii) Leibnizstraße 6 in 95447 Bayreuth
- iv) Wiltbergstraße 29-35 in 13125 Berlin-Buch
- v) Kustrenaer Straße 75 in 06406 Bernburg
- vi) Henkestraße 5 in 91054 Erlangen
- vii) Steeler Str. 178 in 45138 Essen
- viii) Bahnhofstraße 8a+b, 10, 12 in 04668 Grimma
- ix) Schönseer Straße 1 in 90482 Nürnberg
- x) Leimberger Straße 55 in 92673 Weiden in der Oberpfalz
- xi) Wuppermannstraße 25 in 42275 Wuppertal
- xii) Frankfurter Straße 56 in 97082 Würzburg
- xiii) Burgfarnbacher Straße 10+12 in 90513 Zirndorf

nachstehend „Immobilie“ oder „Immobilien“ genannt, d.h. deren Wertentwicklung und Ertrag und ggfls. Verkaufserlös. Der wirtschaftliche Erfolg von Immobilien hängt von der nachhaltigen Ertragskraft ab und somit im Wesentlichen von Faktoren wie der Lage, dem Zustand und der Ausstattung der Immobilie, den erzielbaren Mieteinnahmen, der Konjunktur und der Entwicklung des Marktumfelds. Die Lage kann durch die Entwicklung der Umgebung, Sozialstrukturen, öffentlich-rechtlichen Auflagen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituation nachteilig negativ beeinflusst werden. Auch der Immobilienmarkt in den einzelnen Städten und Regionen, in welchen sich Immobilien der Gesellschaft befinden, unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und

Nachfrage von Immobilien, den steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, denn der langfristig zu erzielende Ertrag von Immobilien wird auch beeinflusst durch die Konjunktur. Diese selbst hat wiederum Auswirkung auf die Mieterbonität, die Höhe der Anschlussmieten und die Wettbewerbssituation sowie die Mietpreise für die Mietflächen und Stellplätze der Immobilie. Des Weiteren könnten Maßnahmen des Gesetzgebers die Möglichkeit von Mietpreiserhöhungen einschränken und sich so auch auf die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes negativ auswirken. Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit die Fähigkeit, seine Verpflichtungen gegenüber den Darlehensgebern zu erfüllen, erschweren oder unmöglich machen.

Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten des Darlehensnehmers auswirken.

Ein niedriges Zinsniveau begünstigt Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten niedrig sind und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechnen. Erhöht sich das Zinsniveau, so kann dies einen negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben, weil aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten die Nachfrage sinkt.

Der Darlehensnehmer finanziert sich aktuell aus Eigenkapital und Fremdkapital. Das Eigenkapital setzt sich nach Bilanz zum 31.12.2015 zusammen aus dem Stammkapital i.H.v. 775.000, Nachrangkapital i.H.v. EUR 7.143.000 und einem Jahresüberschuss i.H.v. 387.000 zu einem Gesamtbetrag von 8.305.000. Das Fremdkapital besteht aus den Verbindlichkeiten der oben genannten Immobilien sowie kurzfristigen Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten i.H.v. EUR 36.234.000.

Die Fremdkapitalquote der FIM Grundbesitz 1 GmbH beträgt auf Basis der Bilanz zum 31.12.2015 81,2 %. Nach planmäßiger Aufnahme dieser Vermögensanlage mit einem Maximalbetrag von EUR 2.500.000 wird das bestehende partiarische Nachrangdarlehen (i.H.v. EUR 2,5 Mio.) abgelöst. Die Aufnahme von weiterem Eigen- oder Fremdkapital zur Deckung weiteren Finanzierungsbedarfes während der Laufzeit der Vermögensanlage ist nicht ausgeschlossen.

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich daher entsprechend der Aufteilung des Fremdkapitals auch in den Finanzierungskosten des Darlehensnehmers niederschlagen. Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit die Fähigkeit, seine Verpflichtungen gegenüber den Darlehensgebern zu erfüllen, erschweren oder unmöglich machen.

Es bestehen Risiken aus Grund und Boden.

Es ist möglich, dass Altlasten, andere schädlichen Bodenverunreinigungen und/oder Kriegslasten vorliegen, welche entfernt werden müssen, sowie weitere Eigenschaften des Grundes und Bodens vorliegen, die zu erheblichen Mehrkosten für den Darlehensnehmer führen. Dies kann sich negativ auf die Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit die Fähigkeit, seine Verpflichtungen gegenüber den Investoren zu erfüllen, erschweren oder unmöglich machen.

Der Erfolg von Bestandsimmobilien ist verschiedenen Risiken ausgesetzt - insbesondere sind dies Zahlungsausfall-, Vermarktungs-, Instandhaltungs-/Revitalisierungs- und Vermietungsrisiken.

Bei der Betreuung einer Immobilie kann es passieren, dass Mieterparteien nicht mehr in der Lage sind, die Zahlungen für eine Miete der bezogenen Mieteinheit zu leisten. Mögliche Ursache kann beispielsweise eine Schiefelage, die sich auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Mieters auswirkt, sein.

Im Falle eines Leerstandes von nutzbaren Mieteinheiten kann es passieren, dass es Vermarktungsschwierigkeiten gibt. Ursache kann beispielsweise die Existenz von Konkurrenzobjekten mit effizienteren Flächen sein.

Um leergewordene Flächen wieder zu vermieten, sind eventuell Instandhaltungs- oder Revitalisierungsmaßnahmen von Nöten. Aufgrund dessen können unerwartet hohe Aufwendungen entstehen, was einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnte.

Der Erfolg der Tätigkeit der Gesellschaft ist maßgeblich von der Vermietung der einzelnen Einheiten der oben aufgeführten Immobilien abhängig. Durch befristete Mietverträge, rückläufige Einwohnerzahlen, die Preisgestaltung, neue Anforderungen an Mieteinheiten wie beispielsweise neue Mietflächengestaltungskonzepte, technische Ausrüstung innerhalb der Einheiten oder der Energieverbrauch können die Vermietungsstände während der Darlehenslaufzeit schwanken und dadurch Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Ebenso könnten durch Mobilisierung und Globalisierung i.V.m. neuen Arbeitsformen neue Bedürfnisse für die Nutzung von Immobilien entstehen oder direkten Einfluss auf die Mitarbeiterzahlen der Mieter haben, wodurch eine Vermarktung und Neuvermietung durch die natürlichen und rechtlichen Grenzen der Umnutzung i.V.m. Umbaumaßnahmen erschwert werden könnte.

Der Erfolg von Handelsimmobilien ist verschiedenen Risiken ausgesetzt.

Bei Handelsimmobilien ist es möglich, dass sogenannte Umsatzmietverträge abgeschlossen werden. Dabei besteht der Mietzins aus einem fixen Betrag zzgl. einer vom Umsatz des Mieters abhängigen (also variablen) Mietzahlung. Aus dem variablen Mietzins können im Falle einer schlechten Umsatzentwicklung des Mieters Risiken entstehen, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Weitere Risiken bestehen aus den großen Abhängigkeit von den Mietern, dabei vor allem aus deren Umsatzentwicklungen und Bonität. Die Umsatzentwicklung unterliegt weiteren Risiken aus dem stetigen Wandel im stationären Handel. Dieser ist verhältnismäßig anfällig gegen Innovationen wie beispielsweise Lieferservice und Käufe durch/über das Internet.

Weiterhin sind den Eigentümern von Handelsimmobilien mögliche Grenzen bei weiterer oder anderer Nutzung der bestehenden Mietflächen gesetzt, die im Zuge der schnellen Veränderungen an die Gegebenheiten der Immobilien nachteilige Entwicklungen für die Gesellschaft haben können.

Es könnten Schadensersatzforderungen oder Vertragsstrafen aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an der Immobilie sowie aus Vertragsstrafenvereinbarungen und ggf. gewährten Garantien entstehen.

Für den Fall, dass die Emittentin die von ihr übernommenen Bestandsobjekte ganz oder teilweise weiterveräußert, kann es später zu Verpflichtungen der Emittentin aus Garantien, Gewährleistungen, Vertragsstrafen oder ähnlichen Vereinbarungen kommen. Insbesondere könnte es sein, dass die Emittentin für Mängel der von ihr selbst erbrachten Leistungen, ebenso aber auch für Mängel der von Dritten erbrachten Leistungen haftet und im letztgenannten Fall aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, bei diesen Dritten Regress zu nehmen. Die Emittentin könnte etwa auch Vertragsstrafen ausgesetzt sein im Rahmen der Veräußerung. Denkbar ist auch, dass die Emittentin Garantien abgibt, für die sie später einstehen muss und die zu einer Haftung führen. All diese Ansprüche können unter Umständen auch noch nach vielen Jahren gegen die Emittentin geltend gemacht werden.

Es könnten erhebliche Verluste durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, entstehen.

Die Emittentin hat zur Absicherung von Schäden, die möglicherweise ihr oder Dritten aus ihrem Geschäftsbetrieb entstehen können, verschiedene Versicherungen abgeschlossen. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Emittentin Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es der Emittentin zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die Emittentin nicht mehr finanzierbar sein.

Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen, insbesondere der Verlust von Herrn Hans-Joachim Fleischer könnte sich nachteilig auf die Emittentin auswirken.

Die Emittentin ist von bestimmten Schlüsselpersonen, insbesondere dem geschäftsführenden Gesellschafter Hans-Joachim Fleischer abhängig. Ein Verlust der Unterstützung von Herrn Hans-Joachim Fleischer wäre für die Emittentin nur schwer zu ersetzen.

Herr Jan Lerke ist als Prokurist mit dem Recht Grundstücke zu belasten und zu veräußern im Handelsregister eingetragen. Herr Tobias Heerwagen wurde eine umfassende Handlungsvollmacht für die Emittentin über einen Maximalbetrag bis EUR 2 Mio. erteilt, um ebenfalls ausreichend handlungsfähig für die Gesellschaft zu sein.

2.3 Risiken der Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers

Risiken bestehen in der Abweichung des realisierbaren vom antizipierten Mietpreises der einzelnen Immobilien.

Risiken bestehen in der Abweichung des realisierbaren vom antizipierten Mietpreises der einzelnen Immobilien und deren Einheiten sowie in Altlasten, Bodenbeschaffenheit, Belastungen und Baumängeln oder Bauschäden sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen, gegen Vorschriften der Bau-sicherheit oder gegen die legale Nutzung. Die erzielten Mietpreise der Immobilien und deren Einheiten hängen unter anderem ab von der ortsüblichen Vergleichsmiete, der Entwicklung der Wohn- und Gewerbegebiete sowie Bewirtschaftungskosten wie Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten und dem Grad der Vermietung. Bei einer negativen Entwicklung einer oder mehrerer dieser Faktoren können höhere Aufwendungen und/oder niedrigere Erträge entstehen. Dadurch würden die Vermietungspreise oder die – bei einem Verkauf - Verkaufspreis der Immobilie niedriger ausfallen.

Ertragsminderungen können sich aus Baumängeln und/oder Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen der Immobilie ergeben. Baumängel und/oder Altlasten einschließlich Kriegslasten könnten nicht erkannt worden sein oder sie könnten erst später auftreten.

Ertragsminderungen können sich aus nicht kalkulierten Aufwendungen, Altlastenbeseitigung, Baumängeln u. ä. ergeben. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Grundstück des Darlehensnehmers mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen und/oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet ist. Bodenverunreinigungen können Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche eines späteren Erwerbers der Immobilie auslösen. Auch kann der Darlehensnehmer zur kostenintensiven Beseitigung der Altlasten und/oder Kriegslasten verpflichtet sein. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch den Darlehensnehmer und es könnte sein, dass ihm keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen. Die Beseitigung etwaiger Lasten kann den Verkauf oder die Bewirtschaftung der Immobilie unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Dadurch könnte der Darlehensnehmer gegenüber den Darlehensgebern nicht in der Lage sein, seine Verpflichtung gegenüber den Darlehensgebern zur Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Darlehens nachzukommen. Baumängel könnten nicht erkannt werden oder sie könnten erst später auftreten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Grundstück nicht bekannte Altlasten befinden. Eventuelle Kosten aus einer Mängelbeseitigung, für die keine Gewährleistung besteht oder deren Ansprüche nicht durchgesetzt werden können, gehen zu Lasten des Darlehensnehmers und beeinträchtigen damit die Möglichkeit, Auszahlungen an die Darlehensgeber vorzunehmen.

Für die Immobilie könnte zu einem eventuell vorgesehenen Verkaufszeitpunkt kein Käufer gefunden werden. Die Immobilie kann wirtschaftlich oder hinsichtlich der damit verbundenen Belastungen falsch bewertet werden oder einen Wertverlust erleiden.

Auch bei positiver Entwicklung der Immobilie besteht das Risiko, dass zu einem eventuell vorgesehenen Verkaufszeitpunkt kein Käufer gefunden oder kein angemessener Verkaufspreis erzielt werden kann. Der Darlehensnehmer könnte gezwungen sein, den Verkauf zu verschieben oder Preisabschlüsse hinzunehmen. Um die Rückzahlung des Darlehens sowie ggf. ausstehende Zinsen leisten zu können, müsste der Darlehensnehmer ggf. umschulden und Immobilien z.B. mit einer Bankfinanzierung belasten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilien nicht im ausreichenden Maße belastbar sind, um sämtliche Zahlungen an die Darlehensgeber (Rückzahlung, Zinsen) leisten

zu können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie wertlos oder unverkäuflich wird. Es besteht außerdem das Risiko von Fehleinschätzungen bei der Bewertung. Dies kann dazu führen, dass sich die Liquidität des Darlehensnehmers verschlechtert und damit der Rückfluss an die Darlehensgeber ganz oder teilweise gefährdet ist.

Der Darlehensnehmer könnte zusätzliches Fremdkapital aufnehmen oder aufnehmen müssen.

Der Darlehensnehmer könnte zusätzliches Fremdkapital aufnehmen oder zu Finanzierungszwecken aufnehmen müssen. Damit könnte der Darlehensnehmer mittelbar in Bezug auf die hier erworbenen Darlehensgeber gleich- oder vorrangige Verpflichtungen eingehen. Dies könnte dazu führen, dass der Darlehensnehmer im Fall von wirtschaftlichen Schwierigkeiten mehr Verbindlichkeiten bedienen muss und sich die Quote und die Aussichten der Darlehensgeber verringern, Zinsen und/oder die Rückzahlung des Darlehensbetrags zu erhalten.

Der Darlehensnehmer haftet als Eigentümer der Immobilien für Gefährdungen, die vom Grundbesitz ausgehen.

Gefährdungen, die vom Grundbesitz ausgehen, können zu Ansprüchen Dritter führen, für die der Darlehensnehmer als Eigentümer der Immobilien haftet. Diese Gefährdungen können, insbesondere, wenn sie nicht versichert oder nicht versicherbar sind, zu einem Einnahmeausfall oder zu Ansprüchen Dritter gegen den Darlehensnehmer führen. Dadurch kann sich das Ergebnis des Darlehensnehmers vermindern oder ausbleiben. In diesem Fall kann der Darlehensnehmer nicht in der Lage sein, seine Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Darlehens einzuhalten.

Die Immobilien könnten durch höhere Gewalt untergehen.

Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie z.B. Naturkatastrophen, insbesondere Unwetter, Erdbeben, Überschwemmungen, Vulkanausbrüche, aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Unruhe, Bürgerkrieg, Revolution, Terrorismus, Sabotage u. ä. könnten die Immobilien untergehen. Nicht alle möglichen Schäden sind versichert oder versicherbar. Auch bei einem versicherten Schaden kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherungsschutz versagt oder sich als nicht ausreichend erweist oder sich nach einem Schadensfall die Versicherungsprämien erhöhen. Dies kann für den Darlehensnehmer den Verlust eines erheblichen Teils des eingesetzten Kapitals bis zum Totalverlust zur Folge haben. Dadurch ist auch für das von den Darlehensgebern eingesetzte Kapital ein Totalverlust möglich.

Die Emission des Darlehens verursacht beim Darlehensnehmer einmalige sowie jährlich wiederkehrende Aufwendungen.

Im Zuge der Emission entstehen dem Darlehensnehmer zusätzliche Aufwendungen. Zu diesen Kosten zählen zum Beispiel: Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung des vorliegenden Investmentmemorandums, des Vermögensanlageninformationsblatts, des Exposés, sowie Kosten für Marketingmaßnahmen, einmalige sowie jährliche Gebühren für BERGFÜRST, Kosten für die jährliche Informationsveranstaltung, Kosten für den Treuhänder und die Verwahrung bzw. Verwaltung der Sicherheiten – sofern vorhanden. Diese und andere Kosten führen zu einem Abfluss von Finanzmitteln und beeinträchtigen damit insbesondere im Jahr der Darlehensaufnahme die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Darlehensnehmers. In der Folge könnte der Darlehensnehmer nicht in der Lage sein, seine Verpflichtung zur Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Darlehens zu erfüllen.

Mögliche Interessenkonflikte zwischen Darlehensgeberinteressen und Interessen von Gesellschaftern des Darlehensnehmers können zu Lasten der Darlehensgeberinteressen ausgehen.

Bei der FIM Grundbesitz 1 GmbH ist Hans-Joachim Fleischer geschäftsführender Gesellschafter mit einer Stammkapitaleinlage von EUR 750.000. Der zweite Gesellschafter ist die FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG, deren 100%iger Kommanditist Hans-Joachim Fleischer ist, mit einer Stammeinlage von EUR 25.000.

Es besteht das Risiko, dass der Geschäftsführer oder die Gesellschafter aufgrund von Interessenkonflikten für oder wider den Darlehensnehmer einerseits oder Eigeninteressen andererseits Entscheidungen trifft oder Handlungen vornimmt, die sich unmittelbar oder mittelbar nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg des Darlehensnehmers und somit letztlich mittelbar auch negativ auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können.

Die bestehenden Pläne für die Nutzung von Land können durch staatlichen Eingriff verändert werden.

Durch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und neuen Anforderungen an Wohn- oder Gewerberäume obliegt dem Staat die Möglichkeit, die ursprünglich vorgesehenen Pläne zu verändert. Diese Pläne können beispielweise Flächennutzungs-, Bebauungs- oder Erschließungspläne sein. Die Veränderung dieser Pläne hat möglicherweise einen erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Darlehensgeberin.

Die Fortgeltung der derzeitigen steuerlichen Verhältnisse ist nicht sichergestellt.

Die steuerliche Konzeption der Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers basiert auf den zum Erstellungsdatum dieses Investment Memorandums geltenden Steuergesetzen, Verwaltungsanweisungen und der veröffentlichten Rechtsprechung. Durch zukünftige Änderungen in der Steuergesetzgebung, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung kann sich die Beurteilung der steuerlichen Konzeption und der steuerlichen Folgen für den Darlehensnehmer sowie die Darlehensgeber ändern. Auch rückwirkende nachteilige Änderungen von Steuergesetzen können nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den Fall, dass die individuellen oder persönlichen Verhältnisse der Darlehensgeber von den bei der Darstellung der steuerlichen Grundlagen zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Insofern besteht das Risiko höherer steuerlicher Belastungen sowohl für den Darlehensnehmer als auch für die Darlehensgeber. Das gleiche gilt für den Fall, dass sich im Rahmen einer Betriebsprüfung eine Steuernachzahlung ergibt. Eine abschließende durch die Finanzverwaltung vorgenommene Würdigung aller steuerlich relevanten Sachverhalte erfolgt erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung. Sollte die Finanzverwaltung im Rahmen der Betriebsprüfung zu einer abweichenden Rechtsauffassung gelangen, so könnte dies sowohl beim Darlehensnehmer als auch beim Darlehensgeber zu einer höheren Steuerbelastung und somit zu Steuernachzahlungen führen. Diese wären ab dem 16. Monat nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, mit 0,5 % für jeden vollen Monat zu verzinsen. Höhere steuerliche Belastungen auf Ebene des Darlehensnehmers könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers und damit die Fähigkeit, Zinszahlungen an die Darlehensgeber vorzunehmen und das Darlehenskapital zurückzuzahlen, auswirken.

Zinsen könnten steuerlich nicht als Betriebsausgaben abzugsfähig sein.

Zinsen für das hier eingeworbene Darlehen stellen wesentliche Aufwandspositionen für das Unternehmensergebnis des Darlehensnehmers dar und reduzieren konzeptgemäß die Steuerschuld. Eine Einschränkung des Werbungskostenabzugs für Zinsen an Darlehensgeber können die Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Darlehensnehmers daher negativ beeinflussen und die Fähigkeit, Zinsen und Tilgung für die Bankdarlehen und das Darlehenskapital fristgerecht in voller Höhe zu leisten, beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Finanzverwaltung das Darlehenskapital steuerlich nicht als Fremd-, sondern als Eigenkapital qualifizieren würde. In der Folge würden die Zinszah-

lungen einen steuerpflichtigen Gewinn des Darlehensnehmers nicht mehr mindern. Dies würde zu einer höheren Steuerbelastung des Darlehensnehmers bzw. der Gesellschafter führen. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Zins- und Rückzahlungsansprüche der Darlehensgeber nicht oder nicht in voller Höhe befriedigt werden können.

Die Einkünfte der Darlehensgeber aus dem Darlehen könnten dem persönlichen Steuersatz unterliegen oder die Steuersätze könnten erhöht werden.

Sofern das Darlehenskapital anstatt als Fremdkapital steuerlich als Eigenkapital qualifiziert würde, würden die Darlehensgeber steuerlich wie Mitgesellschafter behandelt, so dass sie keine Einkünfte aus Kapitalvermögen, sondern Einkünfte aus Beteiligung erzielen würden. Es kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Einkünfte der Darlehensgeber als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung qualifizieren würde. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen nicht der Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % sowie gegebenenfalls Kirchensteuer, sondern dem persönlichen Einkommensteuersatz des jeweiligen Darlehensgebers. Sofern der persönliche Steuersatz des Darlehensgebers über der Abgeltungssteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer liegt, ergäbe sich für den Darlehensgeber eine höhere Steuerbelastung. Zudem besteht das steuerliche Risiko, dass die Steuersätze während der Laufzeit des Darlehens angehoben werden und eine höhere Steuerbelastung für den Darlehensgeber besteht. Ebenso können auf Ebene der Darlehensgeber die Besteuerung der laufenden Verzinsung des Darlehens und die Besteuerung bei Beendigung der Darlehensvergabe, die Erbschaft- und Schenkungsteuer, die Verrechnungsmöglichkeit mit anderen Kapitalerträgen und -verlusten sowie der persönliche Steuersatz und der Sparerpauschbetrag sich ändern, so dass sich die Steuerbelastung der Darlehensgeber gegebenenfalls erhöht. Dies könnte den Nettoertrag der Darlehensgeber schmälern.

2.4 Risiken im Zusammenhang mit dem Darlehen

Der Darlehensnehmer könnte nicht in der Lage sein, die vertraglich vereinbarten Zinszahlungen sowie die Rückzahlung des Darlehenskapitals an die Darlehensgeber zu leisten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Darlehensnehmer die vertraglich vereinbarten Zinszahlungen sowie die Rückzahlung des Darlehenskapitals an die Darlehensgeber ganz oder teilweise nicht leisten kann. Sofern der Darlehensnehmer die geplanten Mieteinnahmen oder ggfls. Verkaufserlöse nicht erzielen kann, kann die vorhandene Liquidität nicht ausreichend sein, um Ansprüche der Darlehensgeber zu befriedigen. Sofern die Darlehensgeber die hier eingeworbenen Darlehen mit Fremdkapital finanzieren, ist auch ein Verlust über das eingesetzte Kapital hinaus möglich.

Das Darlehen ist nur nachrangig ausgestaltet.

Das Darlehen begründet eine Verbindlichkeit des Darlehensnehmers, die nachrangig nach jeglicher Fremdfinanzierung des Darlehensnehmers ist. Es besteht das Risiko, dass im Falle der Insolvenz oder Liquidation der verbleibende Überschuss nach Bedienung der vorrangigen Bankschulden nicht für die Zinsansprüche und/oder die Rückzahlung des Darlehenskapitals ausreicht und die Darlehensgeber ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

Die BERGFÜRST AG, welche die Plattform BERGFÜRST betreibt, ist ein Startup-Unternehmen.

Bei der BERGFÜRST AG handelt es sich um ein Startup-Unternehmen. Das Angebot des Darlehensnehmers ist eines der ersten Darlehensangebote auf der Plattform BERGFÜRST. Als Startup-Unternehmen ist die BERGFÜRST AG in besonderem Maße wirtschaftlichen, aber auch rechtlichen Risiken ausgesetzt, deren Eintritt auch den Erfolg der Durchführung des Darlehensangebotes des Darlehensnehmers sowie den Handel auf der Plattform negativ beeinflussen kann. Solche Risiken der BERGFÜRST AG bestehen insbesondere im Hinblick auf ihre aktuelle und künftige Marktbekanntheit, ihre Reputation, die Zahl der Nutzer und der weiteren Wertpapier- oder Vermögensanlagenemittenten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies einen negativen Einfluss auf den Umsetzungserfolg des Darlehensangebots sowie auf den anschließenden Handel im Zweitmarkt hat, und dass die Vertragsbeziehungen des Darlehensnehmers mit der BERGFÜRST AG gleich aus welchem Grund, nicht unerheblich gestört oder sogar beendet werden. Insbesondere im Hinblick auf den Zweitmarkt könnte dies zur Folge haben, dass ein möglicher Käufer nur schwer gefunden und ein Marktpreis für die zu veräußernden Darlehen nur erschwert ermittelt werden kann. Darlehensgeber könnten somit nicht in der Lage sein, die Darlehen zu ihrem Nennwert, einem höheren Handelspreis oder überhaupt wieder zu verkaufen und könnten unter Umständen einen Totalverlust erleiden.

Technische Probleme der Plattform BERGFÜRST oder ein unbefugter Zugriff durch Dritte auf diese kann den Darlehenshandel verhindern oder zu betrügerischen Übertragungen von Darlehen führen.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Plattform BERGFÜRST unter www.bergfuerst.com durch technische Probleme, unbefugten Zugriff durch Dritte oder sonstige Umstände nicht mehr erreichbar ist und somit die Darlehen der Darlehensgeber nicht mehr gehandelt werden können. Durch einen unbefugten Zugriff durch Dritte kann es darüber hinaus möglicherweise auch zu einem unrechtmäßigen oder betrügerischen Übertrag von Darlehen auf Dritte kommen.

Eine Insolvenz der BERGFÜRST AG und eine daraus folgende Schließung der Plattform www.bergfuerst.com kann den Handel des Darlehens einschränken; die Handelbarkeit der Darlehen ist im Übrigen eingeschränkt.

Es besteht die Möglichkeit, dass die BERGFÜRST AG ihre Geschäftstätigkeit einstellen muss, insbesondere im Falle ihrer Insolvenz. In diesem Zusammenhang würde voraussichtlich auch die Plattform unter www.bergfuerst.com geschlossen. In diesem Fall sind die Darlehen des Darlehensnehmers nicht mehr über www.bergfuerst.com handelbar. Darlehensgeber wären darauf angewiesen, selbst einen Käufer zu finden und einen Preis zu verhandeln.

Die Darlehen des Darlehensnehmers werden an keinem weiteren elektronischen Handelsplatz gehandelt. Es besteht keine Sicherheit, dass die Veräußerung von Darlehen überhaupt oder zu für den Darlehensgeber vertretbaren Konditionen möglich ist. Dies kann dazu führen, dass ein Darlehensgeber seine Darlehen nicht oder nicht zu dem von ihm gewünschten Zeitpunkt oder Preis veräußern kann. Die Veräußerbarkeit und der Wert des Darlehens sind daher maßgeblich davon abhängig, ob ein Käufer gefunden werden kann und welchen Kaufpreis dieser zu zahlen bereit ist. Dabei besteht auch das Risiko, dass die von einem potenziellen Erwerber angebotene Gegenleistung für das Darlehen geringer ist als ihr Nominalbetrag, d.h. der ursprünglich vom Darlehensgeber für den Erwerb erbrachte Betrag.

Die Darlehensgeber sind zu einer ordentlichen Kündigung nicht berechtigt.

Die Darlehensgeber sind zu einer ordentlichen Kündigung der Darlehen nicht berechtigt. Aufgrund der Laufzeit der Darlehen von fünf Jahren können Darlehensgeber über das investierte Kapital während der gesamten Laufzeit des Darlehens nicht verfügen. Sofern Darlehensgeber auf Liquidität vor Ende der Laufzeit angewiesen sind, könnten sie zu einem Verkauf vom Darlehen gezwungen sein. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Darlehensgeber mangels Handelsliquidität nicht in der Lage sind, das Darlehen zu veräußern oder nur zu einem deutlich niedrigeren Handelspreis.

Wenig oder kein liquider Handel an Darlehen des Darlehensnehmers auf der Plattform BERGFÜRST kann die Handelbarkeit einschränken.

Ein Handel mit Darlehen des Darlehensnehmers soll ausschließlich über die Plattform BERGFÜRST geführt werden. Die Zahl der potenziell handelnden Personen beschränkt sich folglich auf das teilnehmende Publikum auf der Plattform BERGFÜRST. Die Preise für die hier gehandelten Darlehen bestimmen sich ausschließlich aus Angebot und Nachfrage auf diesem Handelsplatz.

Es ist möglich, dass Darlehensgeber nach der Handelsaufnahme ihre Darlehen nicht oder nicht im gewünschten Umfang verkaufen können.

Bei Verkauf größerer Anzahlen von Darlehen kann ein hoher Abgabedruck entstehen, der den Handelspreis erheblich beeinträchtigen kann.

Bei einem Verkauf einer größeren Anzahl von Darlehen des Darlehensnehmers über die Plattform BERGFÜRST kann ein Abgabedruck entstehen, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Handelspreis des Darlehens haben kann. Darlehensgeber könnten somit nicht in der Lage sein, die Darlehen zu ihren historischen Anschaffungskosten, ihrem Nennwert, einem höheren Handelspreis oder überhaupt wieder zu verkaufen und könnten unter Umständen einen Totalverlust erleiden.

Der Handelspreis der Darlehen des Darlehensnehmers kann erheblich schwanken.

Der Handelspreis der Darlehen des Darlehensnehmers kann erheblichen Schwankungen unterworfen sein. Dies kann auf mangelnde Liquidität oder Abgabedruck (siehe oben) oder auch auf erhöhte Volatilität an den Aktien- und Finanzmärkten im Allgemeinen zurückzuführen sein. Weitere Faktoren können den Handelspreis und seine Volatilität beeinflussen: Erwartungen des Marktes über die Bewertung des Darlehensnehmers, Gewinnprognosen der Gesellschaft, Einschätzungen der Marktteilnehmer zur Marktposition, zu Wettbewerbsstärken und –schwächen oder zur Geschäftsstrategie des Darlehensnehmers, mögliche regulatorische Untersuchungen oder Maßnahmen, Rechtsstreitigkeiten, Änderungen der Bewertung anderer Unternehmen aus dem Marktumfeld des Darlehensnehmers, die Kreditwürdigkeit der Gesellschaft, mögliche Insolvenzen oder wesentliche Umstrukturierungen des Darlehensnehmers und der ihm vergleichbaren Unternehmen sowie Änderungen der Bewertung der allgemeinen Kapital- und Finanzmärkte insbesondere der Zinssätze, der Inflationsraten, Wechselkurse und der Gesamtwirtschaft und der spezifischen Branchen des Darlehensnehmers.

In der Vergangenheit erfolgten bereits wiederholt erhebliche Kurs- und Umsatzschwankungen der allgemeinen Aktien- und Finanzmärkte. Dies könnte auch in Zukunft geschehen und unabhängig von der tatsächlichen wirtschaftlichen und finanziellen Situation des Darlehensnehmers erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Handelspreis der Darlehen haben.

Darlehensgeber zahlen möglicherweise einen höheren Erwerbspreis im Rahmen dieses Angebotes als der nachfolgende Marktpreis.

Es besteht die Möglichkeit, dass Darlehensgeber Darlehen des Darlehensnehmers im Rahmen des diesem Investment Memorandum zugrundeliegenden Angebots zu einem höheren Preis beziehen als im Vergleich zu dem Preis, der sich im anschließenden Handel auf der Plattform BERGFÜRST bildet. Es ist nicht garantiert, dass der Angebotspreis der Darlehen im Rahmen dieses Angebots mindestens dem Preis entspricht, zu dem die Darlehen des Darlehensnehmers nach Durchführung des Angebots auf der Plattform BERGFÜRST gehandelt werden. Es ist möglich, dass der Handelspreis auf der Plattform BERGFÜRST nach Durchführung des Angebots eine längere Zeit oder sogar dauerhaft unter dem Angebotspreis liegt.

Die Erlöse des Darlehensnehmers könnten bei einer Verwertung von Sicherheiten nicht ausreichen, um die Ansprüche des Darlehensgebers zu befriedigen.

Soweit den darlehensgewährenden Banken Eigentums- und Sicherheitenrechte, Dienstbarkeiten, Baulasten oder sonstige Nutzungsrechte gewährt werden, stehen die entsprechenden Gegenwerte nicht oder nicht unbeschränkt mehr dem Darlehensgeber als Sicherheit zur Verfügung. Im Fall der Verwertung von Sicherheiten könnten die Erlöse dann nicht ausreichen, um die Ansprüche des Darlehensgebers auf Zinszahlung und Rückzahlung des Darlehenskapitals ganz oder teilweise zu erfüllen.

Maximales Risiko der persönlichen Insolvenz des Darlehensgebers bei persönlicher Fremdfinanzierung der Investition.

Der Darlehensnehmer rät von einer persönlichen Investitionsfinanzierung seitens des Darlehensgebers ab. Im Zusammenhang mit der Investition in die angebotenen Darlehen drohen dem Darlehensgeber Risiken, die nicht nur zu einem Totalverlust der Investition führen können, sondern darüber hinaus den Darlehensgeber auch in seiner weiteren persönlichen wirtschaftlichen Situation betreffen können. Das Angebot eignet sich nicht auf Ebene der Darlehensgeber ganz oder teilweise durch Fremdkapital finanziert zu werden. Es wird ausdrücklich von einer persönlichen Fremdfinanzierung der Darlehen abgeraten. Unabhängig davon, ob er Zinsauszahlungen aus den Darlehen erhält, wäre

der einzelne Darlehensgeber verpflichtet, den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für eine etwaige persönliche Anteilsfinanzierung zu leisten oder die Finanzierung vorzeitig zurückzuführen. Es besteht das Risiko, dass aus diesen Gründen die Darlehen veräußert werden müssen. Eine (vorzeitige) Verwertung der Darlehen kann unter Umständen nicht oder nur zu einem Betrag möglich sein, der für die Begleichung etwaiger persönlicher Verbindlichkeiten aus der Anteilsfinanzierung nicht ausreicht. Der Darlehensgeber trägt auch das Risiko, bei einer etwaigen Liquidation des Darlehensnehmers, einen Totalverlust zu erleiden. In diesen Fällen müsste ein zur Finanzierung der Darlehen aufgenommenes Darlehen aus anderen Mitteln als den Darlehen selbst zurückgeführt werden. Sind derartige Mittel nicht ausreichend vorhanden oder können sie nicht beschafft werden, besteht das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Darlehensgebers. Dies könnte im Extremfall bis hin zur persönlichen Insolvenz des Darlehensgebers als maximales Risiko führen.

3. Das Angebot

3.1 Verantwortliche Personen

Die FIM Grundbesitz 1 GmbH übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Dokumentes und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die Angaben in diesem Dokument ihres Wissens richtig sind und keine Tatsachen weggelassen wurden, die die Aussage dieses Dokumentes wahrscheinlich verändern können.

3.2 Grundlegende Angaben

3.2.1 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Das mittels Nachrangdarlehen eingeworbene Kapital wird die FIM Grundbesitz 1 GmbH als Eigentümerin der Grundstücke und darauf befindliche Objekte (inkl. ggfls. Außenanlagen):

- i) Carl-Benz-Straße 5 in 36251 Bad Hersfeld
- ii) Münchner Ring (B22)/ Ecke Von-Ketteler-Straße in 96050 Bamberg
- iii) Leibnizstraße 6 in 95447 Bayreuth
- iv) Wiltbergstraße 29-35 in 13125 Berlin-Buch
- v) Kustrenaer Straße 75 in 06406 Bernburg
- vi) Henkestraße 5 in 91054 Erlangen
- vii) Steeler Str. 178 in 45138 Essen
- viii) Bahnhofstraße 8a+b, 10, 12 in 04668 Grimma
- ix) Schönseer Straße 1 in 90482 Nürnberg
- x) Leimberger Straße 55 in 92673 Weiden in der Oberpfalz
- xi) Wuppermannstraße 25 in 42275 Wuppertal
- xii) Frankfurter Straße 56 in 97082 Würzburg
- xiii) Burgfarnbacher Straße 10+12 in 90513 Zirndorf

zur teilweisen oder vollständigen Ablösung des bestehenden Nachrangdarlehens über EUR 2.500.000 verwenden.

Teilbeträge des qualifizierten Nachrangdarlehenskapitals können gegebenenfalls für Revitalisierungsmaßnahmen der Immobilien verwendet werden.

Die Gesamtkosten der Emission, sofern diese in vollem Umfang erfolgreich durchgeführt wird, werden auf bis zu EUR 87.500, geschätzt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus der Vergütung, die die BERGFÜRST AG für die Begleitung der Darlehensvergabe erhebt, sowie weiteren Kosten für Beratungsleistungen etc., die im Zusammenhang mit dem Darlehen entstehen sowie Kosten für die Erstel-

lung der zur Emission benötigten Dokumenten. Die Kosten, die auf den Darlehensnehmer entfallen, werden aus dem Darlehen beglichen.

3.2.2 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind

Die Interessen des Darlehensnehmers sind im vorstehenden Kapitel „Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge“ beschrieben. Die Emission der angebotenen Darlehen erfolgt über die Plattform der BERGFÜRST AG. Diese übernimmt außerdem weitere Aufgaben im Hinblick auf die Emission und die Verwaltung der Darlehen. Sie übernimmt die Darlehensregisterverwaltung im Auftrag des Darlehensnehmers und stellt derzeit auf ihrer Plattform den Darlehensgebern die Möglichkeit zur Einstellung von Verkaufsangeboten der Beteiligung zur Verfügung (Inseratssystem). Für diese Tätigkeiten erhält die BERGFÜRST AG jeweils entsprechende Vergütungen vom Darlehensnehmer bzw. für das Einstellen von Angeboten ggfls. eine Inseratsgebühr von den jeweils handelnden Darlehensgebern. Weitere Interessen einschließlich möglicher Interessenkonflikte von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind, gibt es nach Kenntnis des Darlehensnehmers nicht. Hinsichtlich möglicher Interessenkonflikte wird auf das Kapitel „Potenzielle Interessenkonflikte“ sowie auf die entsprechenden Abschnitte im Kapitel „Risikofaktoren“ verwiesen.

3.2.3 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieses Dokument enthält an verschiedenen Stellen zukunftsgerichtete Aussagen, die sich insbesondere auf das Geschäft, die finanzielle Entwicklung und die Erträge des Darlehensnehmers beziehen. Diese betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Sie sind regelmäßig durch Worte wie „voraussichtlich“, „möglicherweise“, „erwartet“, „prognostiziert“, „geplant“, „vorhergesagt“ und ähnliche Formulierungen gekennzeichnet. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen. Sie geben ausschließlich die Auffassung des Darlehensnehmers wieder, unterliegen Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintritts und sind folglich in ihrer Verwirklichung nicht garantiert, auch wenn sie zum Erstellungsdatum dieses Dokumentes nach Ansicht des Darlehensnehmers angemessen sind.

In diesem Dokument getroffene, zukunftsgerichtete Aussagen betreffen insbesondere:

- die Erwartungen des Darlehensnehmers in Bezug auf wirtschaftliche, operative, rechtliche und sonstige Risiken und deren Auswirkungen,
- die Erwartungen des Darlehensnehmers in Bezug auf seine zukünftige Geschäftsentwicklung sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen,
- die Durchführung und den Erfolg des in diesem Dokument abgebildeten Darlehensangebotes,
- die Verwendung des Erlöses aus dem hier eingeworbenen Darlehen,
- die Verwirklichung der strategischen Vorhaben des Darlehensnehmers,
- die Entwicklung der Wettbewerbssituation des Darlehensnehmers und seiner Wettbewerber,
- die Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes sowie der entsprechenden Nachfrage.

Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die der Darlehensnehmer seinen zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt hat, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was vom Darlehensnehmer in dieser Zusammenfassung für die Zukunft angenommen oder prognostiziert wurde. Der Darlehensnehmer könnte hierdurch an der Umsetzung seiner aktuellen Geschäftsstrategie und Planung gehindert sein.

Weder der Darlehensnehmer, noch seine Geschäftsführung oder sonstigen Organe haften für den tatsächlichen Eintritt der in dieser Zusammenfassung getroffenen zukunftsgerichteten Aussagen.

Der Darlehensnehmer ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. Er beabsichtigt auch nicht, eine Aktualisierung dieses Dokumentes vorzunehmen.

3.2.4 Angaben Dritter und Quellen der Marktangaben

Angaben in diesem Dokument, die ggf. von Dritten übernommen wurden, hat der Darlehensnehmer seinerseits nicht auf ihre Richtigkeit überprüft. Der Darlehensnehmer hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und soweit es dem Darlehensnehmer bekannt ist und er es aus den öffentlich zugänglichen Informationen ableiten konnte, sind darin keine Tatsachen unterschlagen worden, welche die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend erscheinen ließen.

Des Weiteren basieren Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen der Darlehensnehmer tätig ist, auf Einschätzungen des Darlehensnehmers. Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern des Darlehensnehmers oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

3.2.5 Währungs- und Zahlenangaben

Dieses Dokument enthält Währungsangaben in Euro, die ggf. mit „EUR“ abgekürzt wurden. Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ abgekürzt und gegebenenfalls entsprechend kaufmännisch gerundet.

Zahlen- und Prozentangaben in diesem Dokument, insbesondere in Größeneinheiten von größer Tausend (zum Beispiel auch Millionen bzw. „Mio.“), können kaufmännisch gerundet sein. In Tabellen enthaltene Summen (Zwischen- oder Gesamtsummen) können aufgrund kaufmännischer Rundungen möglicherweise geringfügig von der tatsächlichen Summe der ungerundeten Werte, auf die sie sich beziehen, sowie von an anderer Stelle in der Zusammenfassung angegebenen ungerundeten Werten abweichen. Zahlen- und Prozentangaben summieren sich möglicherweise aufgrund von kaufmännischen Rundungen nicht exakt zu den Zwischen- oder Gesamtsummen, die in den Tabellen enthalten oder an anderer Stelle in dem Dokument aufgeführt sind.

3.2.6 Einsehbare Dokumente

Während der Angebotsphase dieses Darlehens können die folgenden Dokumente bzw. deren Kopien während der Geschäftszeiten der BERGFÜRST AG (bankarbeitstäglich 9:30 Uhr bis 18:00 Uhr) nach vorheriger Terminabsprache am Sitz der Gesellschaft BERGFÜRST AG, Schumannstraße 18, Berlin eingesehen werden:

- der Gesellschaftsvertrag per 31.07.2015 der FIM Grundbesitz 1 GmbH

- die Bilanz per 31.12.2015 der FIM Grundbesitz 1 GmbH

Künftige Geschäftsberichte sowie etwaige Zwischenberichte des Darlehensnehmers werden bei dem Darlehensnehmer sowie auf der Plattform BERGFÜRST auszugsweise erhältlich sein. Jahresabschlüsse des Darlehensnehmers werden außerdem nach den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften offengelegt und sind entsprechend verfügbar.

Dieses Dokument wird auf der Internetseite der BERGFÜRST AG (<http://www.bergfuerst.com>) veröffentlicht und für die Dauer des Angebots des Darlehens zum Download zur Verfügung gestellt.

3.2.7 Zahlung und Zahlstelle, Steuern, Vorlegungsfrist und Verjährung

Der Darlehensnehmer wird die zu zahlenden Beträge der Forderungen aus den Darlehen zur Zahlung an die Darlehensgeber transferieren. Auszahlungen erfolgen durch den Darlehensnehmer oder durch einen von ihm beauftragten Dritten.

Der Darlehensnehmer behält sich das Recht vor, die Aufgaben als Zahlstelle selbst auszuführen oder auf einen Dritten zu übertragen. Die Rechte und Pflichten des Darlehensnehmers werden durch eine Auslagerung der Tätigkeiten als Zahlstelle an einen Dritten nicht berührt.

Soweit der Darlehensnehmer oder ein von ihm beauftragter Dritter zur Abführung von Abzug- und Ertragsteuern von Verbindlichkeiten aus den Darlehen verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Sämtliche auf die Darlehen zahlbaren Kapital- und/oder Zinsbeträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von Steuern oder Abgaben gleich welcher Art zu leisten, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Der Darlehensgeber trägt sämtliche auf die Erträge aus dem Darlehen entfallenden persönlichen Steuern, insoweit wird auch verwiesen auf die Erläuterungen im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“.

Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus dem Darlehen beträgt zwei Jahre von dem Ende der Darlehenslaufzeit an.

3.2.8 Rückzahlung, Laufzeit und Kündigungsrecht des Darlehensnehmers

Die Laufzeit der Darlehen ist auf fünf Jahre befristet, beginnend mit dem ersten Tag des Zinslaufs. Soweit nicht zuvor bereits ganz zurückgezahlt oder zurückgekauft, werden die Darlehen in Höhe ihres Rückzahlungsbetrags 7 Tage nach Ablauf des letzten Tages der Gesamtlaufzeit zurückgezahlt („Fälligkeitstag“).

Der Darlehensnehmer ist berechtigt, jedes gewährte Darlehen jeweils zum Quartalsende ganz oder in Teilen jedoch frühestens zum Ende des zwölften Monats der Laufzeit („Mindestlaufzeit“), zurück zu zahlen. Spezieller Gründe bedarf es für den Darlehensnehmer hierzu nicht. Der Darlehensnehmer entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung an den Darlehensgeber.

Der „Rückzahlungsbetrag“ in Bezug auf jedes Darlehen entspricht dem Nennbetrag (100 %) des Darlehens. Für die Zeit zwischen der Endfälligkeit und Rückzahlung des Darlehens bestehen keine Ansprüche auf Verzinsung.

3.2.9 Kündigungsrecht der Darlehensgeber

Die Darlehensgeber sind zu einer ordentlichen Kündigung nicht berechtigt. Das Recht zur fristlosen, außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt mit der Folge, dass das entsprechende Darlehen sofort in Höhe des gekündigten Rückzahlungsbetrags zum Nennwert zzgl. die zu diesem gekündigten Teil aufgelaufenen Zinsen fällig und rückzahlbar wird. Die Kündigungserklärung ist schriftlich gegenüber dem Darlehensnehmer zu erklären und per Einschreiben an den Darlehensnehmer zu übermitteln.

3.2.10 Darlehensregister und Anzeigepflicht

Die BERGFÜRST AG führt im Auftrag des Darlehensnehmers über die Darlehensgeber ein Register, in das insbesondere Name und Vorname bzw. Firma, Anschrift, E-Mailadresse, Bankverbindung, Finanzamt, ggf. Steueridentifikationsnummer und/oder Steuernummer sowie die Höhe des jeweiligen Darlehens eingetragen werden. Der Darlehensgeber ist verpflichtet, der BERGFÜRST AG Änderungen vorbenannten Angaben unverzüglich in Textform mitzuteilen.

3.2.11 Übertragung der Darlehen und Handelbarkeit

Die Übertragung der Darlehen erfolgt nach §§ 929, 931 BGB durch Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs.

Die Übertragung eines Darlehens ist nur insgesamt, ganz aber auch in Teilbeträgen, möglich. Die teilweise Übertragung von Rechten aus einem Darlehen ist nicht möglich; d.h. der Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch des Darlehens kann nicht gesondert übertragen werden.

Die Darlehen des Darlehensnehmers sind weder zum amtlichen Handel im geregelten Markt oder im Freiverkehr oder in sonstigen gleichwertigen Märkten einbezogen noch zugelassen, noch ist ein solches für die Zukunft vom Darlehensnehmer geplant. Ein Handel der Darlehen außerhalb der Plattform der BERGFÜRST AG ist nicht vorgesehen. Ein Darlehensgeber, der seine Darlehen veräußern möchte, muss sich selbst um einen Kaufinteressenten bemühen. Die Handelbarkeit der Darlehen ist folglich eingeschränkt. Die Veräußerbarkeit und der Wert der Darlehen sind daher maßgeblich davon abhängig, ob ein Käufer gefunden werden kann und welchen Kaufpreis dieser zu zahlen bereit ist.

Der Darlehensnehmer verweist insofern auch auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt „Risikofaktoren“.

3.2.12 Weitere Darlehen, Aufstockung, Ankauf

Der Darlehensnehmer behält sich vor, weitere Darlehen ohne Zustimmung der Gläubiger einzuwerben. Der Darlehensnehmer behält sich außerdem vor, weitere Darlehen ohne Zustimmung der Gläubiger zu gleichen Bedingungen zu begeben, um sie mit diesen Darlehen und einem daraus resultierenden erhöhten Gesamtnennbetrag zusammenzufassen (Aufstockung). Ein Bezugsrecht der Darlehensgeber auf weitere Darlehen ist nicht gegeben.

Der Darlehensnehmer ist berechtigt, Darlehen am Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die vom Darlehensnehmer erworbenen Darlehen können nach Wahl des Darlehensnehmers von ihm gehalten oder weiterverkauft werden.

3.2.13 Mitteilungen des Darlehensnehmers und Informationsveranstaltung

Alle die Darlehen betreffenden Mitteilungen des Darlehensnehmers erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der BERGFÜRST AG (<http://www.bergfuerst.com>). Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Mitteilungen, die von einem Darlehensgeber gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an den Darlehensnehmer geleitet werden.

Die Darlehensgeber werden einmal jährlich über die Entwicklung des Darlehensnehmers, durch Veröffentlichung auf der Homepage der BERGFÜRST AG, im Wege einer auszugsweisen Abschrift des nach den gesetzlichen Vorschriften erstellten Jahresabschlusses bzw. dessen Zusammenfassung informiert.

Der Darlehensnehmer strebt an, einmal jährlich auf eigene Kosten für die Darlehensgeber eine Informationsveranstaltung abzuhalten, bei der die Darlehensgeber im Rahmen einer Präsentation Informationen zum Darlehensnehmer, zum Objekt und ggf. zur weiteren Planung erhalten. Ort und Zeitpunkt der Veranstaltung werden den Darlehensgebern vorher, mit einer angemessenen Frist von mindestens 4 Wochen, schriftlich oder in elektronischer Form mitgeteilt. Zudem erfolgt eine Veröffentlichung auf der Homepage der BERGFÜRST AG.

3.2.14 Angabe zur Rendite

Die Rendite der Darlehen errechnet sich aus dem festen Zinssatz von jährlich 5,7 % und entspricht diesem.

4. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

4.1 Verkaufsbeschränkungen und wichtiger Hinweis

Dieses Darlehensangebot wird ausschließlich nach deutschem Recht in der Bundesrepublik Deutschland und ausschließlich über die Plattform der BERGFÜRST AG angeboten. Es richtet sich ausschließlich an auf der Plattform der BERGFÜRST AG registrierte Personen.

Dieses Dokument darf weder unmittelbar noch mittelbar in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan verteilt oder dorthin übermittelt werden. Darüber hinaus ist als Darlehensgeber nur zugelassen, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist, noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat, noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Entsprechendes gilt für Staatsbürger etc. von Kanada, Japan und Australien. Sofern für Darlehensgeber mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit, einem im Ausland befindlichen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt oder aus sonstigen Gründen ausländische Vorschriften zur Anwendung kommen, haben diese Darlehensgeber diese Vorschriften eigenverantwortlich zu prüfen.

Die in dieser Zusammenfassung genannten Darlehen wurden und werden nicht nach dem Wertpapiergesetz der Vereinigten Staaten von Amerika von 1933 in der heute gültigen Fassung („Securities Act“) registriert und dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch verkauft werden, sofern sie nicht nach dem Securities Act registriert oder davon befreit sind. Der Darlehensnehmer beabsichtigt nicht, Finanzinstrumente, insbesondere nicht die Darlehen, die Gegenstand dieses Dokumentes sind, in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern noch in sonstiger Weise dort zu registrieren oder Zulassungen gleich welcher Art zu beantragen.

Die Platzierung von Darlehen und die Verteilung dieses Dokumentes oder anderer Informationen im Zusammenhang mit dem vorliegenden öffentlichen Angebot von Darlehen können gesetzlichen Beschränkungen unterliegen. Jede Nichteinhaltung kann einen Verstoß gegen Gesetze der betreffenden Rechtsordnungen begründen. Personen, die das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen, werden daher aufgefordert, sich selbständig über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen sowie sonstige rechtliche oder steuerliche Folgen zu informieren und diese Vorschriften zu beachten.

Die Darlehensgeber können nicht darauf vertrauen, sich auf Bestimmungen zum Schutz der Darlehensgeber nach einer anderen Rechtsordnung als der der Bundesrepublik Deutschland berufen zu können.

Der Darlehensnehmer hat die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlagen oder anderer mit dem Darlehensangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen durch Dritte außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nicht gestattet. Der Darle-

hensnehmer ist nicht verantwortlich für die Vereinbarkeit der Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Zusammenfassung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als denen der Bundesrepublik Deutschland.

4.2 Zeichnung über die Plattform BERGFÜRST

Eine Zeichnung der angebotenen Darlehen kann nur über die Plattform BERGFÜRST erfolgen.

Überblick	
Rechtliche Grundlagen	Vermögensanlage gemäß § 1 Absatz 2 Nummer 4 ("Nachrangdarlehen") Vermögensanlagegesetz
Zeichnungsfrist	60 Tage
Verlängerungsoption	um insgesamt bis zu 4 Monate
Mindestzeichnungssumme	EUR 10 je Zeichnung
Maximale Zeichnungssumme	<p><u>Natürliche Personen:</u></p> <p>EUR 1.000 bzw.</p> <p>EUR 10.000, sofern der jeweilige Darlehensgeber bestätigt, dass dieser über ein frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten von mindestens EUR 100.000 verfügt, oder der Darlehensbetrag den zweifachen Betrag des durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens nicht übersteigt.</p> <p><u>Kapitalgesellschaften:</u></p> <p>Unbegrenzt, jedoch maximal in Höhe des maximalen Finanzierungsbedarfs</p>

Die Darlehen werden sowohl natürlichen, als auch juristischen Personen angeboten, die auf der Plattform von BERGFÜRST registriert bzw. legitimiert sind. Weitere Kategorien potenzieller Darlehensgeber bestehen nicht.

Darlehensgeber haben im eingeloggt Zustand Zugang zum Zeichnungsformular. Im Zeichnungsformular müssen Darlehensgeber eintragen welchen Darlehensbetrag sie insgesamt begeben möchten.

Die Währung der Darlehen ist Euro. Der Mindestdarlehensbetrag beträgt EUR 10. Zeichnungsgebühren, Kosten oder Steuern werden dem Darlehensgeber nicht in Rechnung gestellt.

Die Darlehensgeber können ihr Zeichnungsangebot während der Widerrufsfrist von 14 Tagen ab dem Tag der Zeichnung widerrufen.

Damit die Zeichnungen von Darlehensgebern berücksichtigt werden können, müssen sie den entsprechenden Zeichnungsbetrag auf das Konto des Darlehensnehmers unter Angabe ihrer Kundennummer fristgerecht eingezahlt haben.

Zeichnungen werden nur in Höhe des tatsächlich durch die Einzahlung gedeckten Anteils berücksichtigt, wobei dieser Anteil die Voraussetzung des Mindestzeichnungsvolumens von EUR 10 erfüllen muss.

Der Darlehensnehmer behält sich vor, die Zeichnungsfrist insbesondere abhängig von der Orderlage jederzeit vorzeitig zu beenden. Die Zeichner werden über das Ende der Zeichnungsfrist mit einer Nachricht in ihrem persönlichen Postfach unterrichtet. Änderungen sind dann nicht mehr möglich. Die Widerrufsfrist bleibt hiervon unberührt. Ferner wird dies auf der Plattform BERGFÜRST (www.bergfuerst.com) veröffentlicht.

Der Darlehensnehmer behält sich außerdem vor, bis zum letzten Tag dieses Darlehensangebots die Zeichnungsfrist um insgesamt bis zu vier Monate zu verlängern.

Der Darlehensnehmer ist nicht zur Annahme der Zeichnungsangebote der Darlehensgeber verpflichtet. Er ist auch nicht zur Gleichbehandlung von Darlehensgebern verpflichtet. Es liegt im freien Ermessen des Darlehensnehmers, ob er Zeichnungen der Darlehensgeber ganz oder nur teilweise annimmt.

Sollte der auf das Konto des Darlehensnehmers eingezahlte Betrag eines Darlehensgebers nicht ausreichen, um dessen Zeichnungsangebot vollständig zu erfüllen, kann der Darlehensnehmer daher auch eine teilweise Darlehensannahme vornehmen, wobei ein Mindestzeichnungsbetrag von EUR 10 erreicht werden muss.

4.3 Darlehensannahme

Das Darlehen gilt als angenommen, sobald dies dem Darlehensgeber per Postfachnachricht mitgeteilt wird.

Bis zur endgültigen Platzierung des Darlehens behält sich der Darlehensnehmer vor bei Überschreitung des Emissionsvolumens die angenommene Darlehenssumme zu reduzieren.

Die dann gegebenenfalls die endgültige Darlehenssumme übersteigenden, eingezahlten Teilbeträge werden vom Darlehensnehmer an die jeweiligen Darlehensgeber zurück überwiesen.

4.4 Zahlung und weitere Abwicklung

Der Darlehensnehmer führt ein gesondertes Konto für die Einzahlung der Darlehensbeträge der Darlehensgeber. Die Kontoverbindung zur Überweisung des Darlehensbetrags wird den Darlehensgebern während des Zeichnungsprozesses mitgeteilt. Die Darlehensgeber zahlen auf das Konto unter Nennung ihrer Kundennummer im Verwendungszweck ihren Darlehensbetrag ein, der dort zins- und provisionsfrei gehalten wird.

Nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen sind die Zeichnungen der Darlehensgeber verbindlich und können nicht mehr widerrufen werden.

Über die Annahme der Darlehen erhält jeder Darlehensgeber eine Nachricht in sein persönliches Postfach auf der Plattform von BERGFÜRST. Darin wird insbesondere die Höhe des angenommenen Darlehens mitgeteilt. Der Darlehensnehmer überträgt die eingezahlten Darlehensbeträge erst nach Ablauf der jeweiligen Widerrufsfrist auf sein laufendes Geschäftskonto. Währenddessen werden die angenommenen Darlehen von BERGFÜRST im Darlehensregister erfasst.

Zwischen der Annahme der Darlehen und deren Abbildung in "Meine Übersicht" der Darlehensgeber vergehen mindestens 14 Tage, sofern der Eingang des Darlehensbetrages vollständig und fristgerecht bis dahin erfolgt ist. Zeitgleich mit der Abbildung der angenommenen Darlehen in der persönlichen Übersicht des Darlehensgebers schickt BERGFÜRST eine Nachricht an das persönliche Postfach der Darlehensgeber über die erfolgte Einbuchung der Darlehen.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Platzierung und Übernahme (Underwriting)

Es gibt keine Institute, die bereit sind, eine Emission auf Grund einer bindenden Zusage zu übernehmen, und die bereit sind, eine Emission ohne bindende Zusage oder gemäß Vereinbarungen „zu den bestmöglichen Bedingungen“ zu platzieren. Es gibt auch keine Institute, die aufgrund einer bindenden Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel tätig sind, um Liquidität zur Verfügung zu stellen. Es gibt daher auch keinen Emissionsübernahmevertrag.

4.5.2 Rating

Die Creditreform Wirtschaftsauskunftei hat die Emittentin mit einem Bonitätsindex von 144 eingestuft. Dies bedeutet ausgezeichnete Bonität. Die Ausfallwahrscheinlichkeit wird hierbei mit 0,0 bis 0,3 % angenommen.

5. Der Darlehensnehmer: FIM Grundbesitz 1 GmbH

5.1 Angaben über den Darlehensnehmer

5.1.1 Gründung, Handelsregistereintragung, Firma und Sitz

Darlehensnehmer der diesem Dokument zugrundeliegenden Darlehensanfrage ist die FIM Grundbesitz 1 GmbH mit Sitz in Bamberg. Der Darlehensnehmer verfügt über keine kommerzielle Bezeichnung.

Die Gesellschaft ist in Deutschland als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht gegründet und erstmalig am 20.08.2015 in das Handelsregister Bamberg unter der Handelsregisternummer HRB 8262 eingetragen worden.

Der Darlehensnehmer ist wie folgt erreichbar:

Geschäftsanschrift: Luitpoldstraße 48 b, 96052 Bamberg

Telefon: +49 (0)951-407 361-120

Telefax: +49 (0)951-407 361-111

Email: anlage@fim-online.de

Web: www.fim-online.de

5.1.2 Unternehmenszweck

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von eigenem Vermögen, insbesondere von Liegenschaften. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, pachten, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf auch Betriebsstätten und Zweigniederlassungen errichten.

5.1.3 Gesellschafter und Kapital des Darlehensnehmers

Bei der FIM Grundbesitz 1 GmbH ist Hans-Joachim Fleischer geschäftsführender Gesellschafter mit einer Stammeinlage von EUR 750.000. Die FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG ist ebenso Gesellschafterin mit einer Stammeinlage von EUR 25.000.

Die Gesellschafter sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

5.1.4 Geschäftsführung des Darlehensnehmer

Die Geschäftsführung und Vertretung der FIM Grundbesitz 1 GmbH erfolgt durch Hans-Joachim Fleischer. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Darlehensnehmer verfügt über die Gesellschafter Hans-Joachim Fleischer und der FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG hinaus über keine weiteren Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane.

5.1.5 Potenzielle Interessenkonflikte

Es besteht das Risiko, dass Geschäftsführer aufgrund von Interessenkonflikten für oder wider dem Darlehensnehmer einerseits oder Eigeninteressen andererseits Entscheidungen trifft oder Handlungen vornimmt, die sich unmittelbar oder mittelbar nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg des Darlehensnehmers und somit letztlich mittelbar auch negativ auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können.

5.1.6 Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren

Im Zeitraum der mindestens letzten 12 Monate fanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren statt, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität des Darlehensnehmers auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten. Dem Darlehensnehmer sind auch keine anhängigen oder drohenden staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren bekannt, die sich erheblich auf seine Finanzlage oder seine Rentabilität auswirken könnten.

5.1.7 Unternehmensgruppe, Audit-Ausschuss und Corporate-Governance Regelung

Der Darlehensnehmer ist zum Prospektdatum nicht Teil einer Gruppe. Es besteht lediglich die bereits dargestellte Verflechtung mit den Gesellschaftern Hans Joachim Fleischer und der FIM Beteiligungs-holding GmbH & Co. KG. Der Gesellschafter Hans-Joachim Fleischer besitzt weitere Unternehmen unter der Marke FIM, die ebenso wie die FIM Grundbesitz 1 GmbH den Zweck einer vermögensverwaltenden Immobiliengesellschaft haben. Angaben zum Konzern, zur Stellung des Darlehensnehmers innerhalb der Gruppe und zu etwaigen Abhängigkeiten von anderen Einheiten innerhalb der Gruppe können daher nicht gemacht werden.

Der Darlehensnehmer verfügt über keinen Audit-Ausschuss.

Der Darlehensnehmer ist als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nicht verpflichtet, einer „Corporate Governance Regelung“ zu folgen, und tut dies auch nicht auf freiwilliger Basis.

5.2 Wesentliche Verträge

Im folgenden Abschnitt werden die wesentlichen Vertragsbeziehungen des Darlehensnehmers beschrieben. Es handelt sich hierbei um alle abgeschlossenen wesentlichen Verträge, die nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers abgeschlossen wurden, und die dazu führen könnten, dass eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt wird, die bzw. das für die Fähigkeit des Darlehensnehmers, seinen Verpflichtungen gegenüber den Darlehensgebern in Bezug auf die angenommenen Darlehen nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung ist. Da nicht solche Verträge beschrieben werden, die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers eingegangen wurden, entfällt beispielsweise die Darstellung von Mietverträgen.

5.2.1 Crowdfundingvertrag mit der BERGFÜRST AG

Der Darlehensnehmer hat am 24.05.2016 mit der BERGFÜRST AG, Berlin, einen Crowdfundingvertrag über die Abwicklung des öffentlichen Angebots, der dieser Zusammenfassung zugrundeliegenden Darlehenseinwerbung, über die Plattform BERGFÜRST geschlossen.

Der Crowdfundingvertrag beinhaltet insbesondere die Festlegung des Angebotsverfahrens und seiner Abwicklung, wie es im Kapitel „Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot“ beschrieben ist. Des Weiteren sind die Rahmenbedingungen der zu emittierenden Darlehen festgelegt, wie sie letztlich auch in dieser Zusammenfassung beschrieben sind.

5.2.2 Weitere Verträge des Darlehensnehmers

Der Darlehensnehmer hat verschiedene Verträge mit Versorgungsdienstleistern abgeschlossen bzw. von den vorherigen Eigentümern der Immobilien übernommen.

Die Finanzierung „Selektion Einzelhandel“

Verkehrswert (nach interner Berechnung)	EUR 58.759.136
Anzahl der Immobilien	13
Mietfläche (gesamt)	43.766 m ²
Grundstücksfläche (gesamt)	89.699 m ²
Nutzung	Gewerbe, geringer Anteil an Wohnen
durchschnittliche Miete pro m ²	EUR 8,33
Vermietungsstand (zum 15.04.2016)	97,56 %
Nettokaltmiete p.a. (Stand: 17.05.2016)	EUR 4.403.629

Mithilfe des hier eingeworbenen Darlehens wird das bestehende Nachrangdarlehen abgelöst und die Unternehmensfinanzierung langfristig gesichert.

6. Die Plattform BERGFÜRST

Die BERGFÜRST AG, Schumannstraße 18, 10117 Berlin, („BERGFÜRST“) ist eine Online-Plattform, auf der das hier eingeworbene Darlehen des Darlehensnehmers zur Platzierung im Wege der Eigenemission angeboten wird. Eine Zeichnung des Darlehens ist ausschließlich von bei BERGFÜRST registrierten bzw. legitimierten Investoren möglich. Im Anschluss an die Emission können die Investoren auf BERGFÜRST ihre begebenen Darlehen zum Verkauf anbieten und im Rahmen der Nachfrage handeln. BERGFÜRST selbst leistet keine Anlageberatung, betreibt keinen Handel und richtet sich an den informierten und selbstbestimmten Investor.

Im Vorfeld zur Platzierung werden umfangreiche Informationen zum Darlehensnehmer und der Emission auf der von BERGFÜRST betriebenen Plattform und Sub-Domains zur Verfügung gestellt. Hierzu gehört insbesondere auch diese Zusammenfassung.

Registrierte Nutzer können Darlehen aus einer solchen Emission nicht unmittelbar beim Darlehensnehmer zeichnen.

BERGFÜRST bietet derzeit ferner registrierten bzw. legitimierten Investoren die Infrastruktur für den Kauf und Verkauf der begebenen Darlehen im Rahmen von Angebot und Nachfrage (Inseratssystem).

Voraussetzung für ein Investment in die hier angebotenen Darlehen ist die Registrierung bzw. Legitimation des potentiellen Investors (zu diesen und den weiteren Voraussetzungen vgl. das Kapitel 4.4. „Bedingungen und Voraussetzungen des Angebots“). Für die Registrierung muss sich der Nutzer unter wahrheitsgemäßer Angabe der im Rahmen der Registrierung abgefragten Daten legitimieren.

Im Rahmen der Registrierung und Aufnahme einer Geschäftsbeziehung als Investor nimmt dieser die „Allgemeinen Nutzungsbedingungen“, die „Besonderen Geschäftsbedingungen“ und die „Bedingungen für die Online Nutzung“ der BERGFÜRST AG an. Durch Setzen von einem Häkchen erklärt er, diese zur Kenntnis genommen zu haben und zu akzeptieren.

Die Registrierung und Aufnahme einer Geschäftsbeziehung als Investor ist natürlichen und juristischen Personen erlaubt.

Nach erfolgter Registrierung kann der registrierte Nutzer eine Legitimationsprüfung nach den gesetzlichen Maßgaben, insbesondere des Geldwäschegesetzes, durchführen lassen. Die Investoren werden angehalten, sämtliche Angaben insbesondere zu ihrer Person stets aktuell zu halten und etwaige Änderungen der Daten unverzüglich BERGFÜRST mitzuteilen.

Im Rahmen der Emission werden die Zeichnungsangebote der Investoren durch BERGFÜRST an den Darlehensnehmer übermittelt.

Die „Allgemeine Nutzungsbedingungen“, die „Besondere Geschäftsbedingungen“, die „Bedingungen für die Online Nutzung“, die „Wichtige Hinweise“ und weitere Informationen der BERGFÜRST AG sind jeweils unter www.bergfuerst.com erhältlich und abrufbar. Diese Informationen und Dokumente sind jeweils in ihrer aktuellsten Fassung auf der Homepage der BERGFÜRST AG veröffentlicht und bereitgestellt. Sie gelten für die gesamte Geschäftsverbindung zwischen den Investoren (Nutzern) und BERGFÜRST. Dies gilt insbesondere für Abschlüsse von Verträgen mit BERGFÜRST bzw. dem Darlehensnehmer über die Zeichnung sowie den Kauf und Verkauf der Darlehen.

Der Darlehensnehmer rät jedem interessierten Anleger, vor Zeichnung eines Darlehens die vorbezeichneten Dokumente sowie die weiteren Informationen über die von BERGFÜRST angebotenen Leistungen und die damit verbundenen Konditionen unter www.bergfuerst.com aufmerksam zu lesen.

Für die Inhalte und den Betrieb der Plattform zeichnet allein die BERGFÜRST AG verantwortlich. Der Darlehensnehmer übernimmt insoweit keine Haftung gegenüber den Nutzern der Plattform.

7. Steuerliche Grundlagen

7.1 Allgemeines

Nachfolgend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Aspekte der Darlehen in der Bundesrepublik Deutschland beschrieben, die im Zusammenhang mit der Zeichnung, dem Halten und der Übertragung von Darlehen typischerweise von Bedeutung sein können. Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten keine umfassende oder abschließende Darstellung aller denkbaren steuerlichen Aspekte. Es handelt sich um eine allgemeine Darstellung der wesentlichen Aspekte aus steuerlicher Sicht.

Der Darlehensnehmer weist darauf hin, dass die Ausführungen allgemeiner Art sind und die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption einer Investition in Darlehensnehmer für den Anleger darstellen. Die nachfolgenden Ausführungen dürfen nicht als steuerrechtliche Beratung verstanden werden. Eine steuerliche Beratung kann durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden. Es wird jedem Anleger geraten, sich von seinem steuerlichen Berater über die individuellen Auswirkungen einer Investition an das hier angebotene Darlehen beraten zu lassen. Ergänzend sind die Angaben zu den steuerlichen Risiken im Kapitel 2 „Risikohinweise“ zu beachten.

Grundlage einer Investition in die Darlehen sollte nicht die Erzielung steuerlicher Vorteile sein. Sie ist dafür auch nicht geeignet. Von einer Fremdfinanzierung der Investition wird ausdrücklich abgeraten.

Die Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Sie beruhen auf den aktuellen deutschen Steuergesetzen, der Rechtsprechung und den einschlägigen Erlassen und Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Datum der Abfassung dieser Zusammenfassung. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel, was sich auf die steuerliche Situation der Darlehensnehmer und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie der anschließenden Außenprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Die nachfolgenden steuerlichen Erläuterungen beruhen auf Rechtsstand, der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Zusammenfassung.

Der Darlehensnehmer trägt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften die Verantwortung für den Einbehalt der Kapitalertragsteuer. Der Darlehensnehmer übernimmt die Verantwortung für den Einbehalt der Kapitalertragsteuer.

Nachstehend werden „Darlehensgeber“ auch als „Investoren“ oder „Anleger“ bezeichnet, da diese Begriffe teilweise auch in den einschlägigen Gesetzen oder in der Rechtsprechung verwendet werden!

7.2 Besteuerung der in Deutschland ansässigen Investoren

7.2.1 Besteuerung der Darlehenszinsen

Bei der nachfolgenden Darstellung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass es sich bei den Investoren (Darlehensgebern) um in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personen handelt, die das Darlehen im Privatvermögen halten. Erfolgt die Zeichnung von Darlehen durch juristische Personen (z.B. Kapitalgesellschaften oder Stiftungen) oder durch Personen, die die Darlehen im Betriebsvermögen halten, so weicht die Besteuerung davon ab, wie ebenfalls nachfolgend dargestellt.

Darlehen im Privatvermögen

Bei natürlichen Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und Darlehen im Privatvermögen halten (private Anleger), gehören die Zinsen aus den Darlehen (nachfolgend „Zinsen“) zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG).

Zinsen, die ein privater Anleger bezieht, werden grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Sie unterliegen einer Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % darauf, also insgesamt 26,375 % (Abgeltungsteuer), und ggf. der Kirchensteuer. Mit dem Einbehalt der Kapitalertragsteuer ist die Einkommensteuer des privaten Anlegers hinsichtlich der Zinsen grundsätzlich abgegolten. Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die ausgezahlten Zinsen ohne jeglichen Abzug. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist nicht zulässig (Bruttobesteuerung). Der Darlehensnehmer bzw. die auszahlende Stelle (inländisches Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut) ist zur Einbehaltung der Steuern verpflichtet.

Private Anleger können unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere, wenn sie eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung oder einen Freistellungsauftrag vorlegen und das darin genannte Freistellungsvolumen noch nicht ausgeschöpft wurde, ihre Zinsen ohne Abzug von Kapitalertragsteuer vereinnahmen. In diesem Fall müssen sie diesen Freistellungsauftrag vor der jeweiligen Zinszahlung der Zahlstelle vorlegen.

Der einzelne private Anleger unterliegt mit seinen gesamten Kapitaleinkünften, abzüglich des Sparer-Pauschbetrages in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten), der Abgeltungsteuer. Werbungskosten im Zusammenhang mit privaten Kapitaleinkünften sind grundsätzlich nicht abzugsfähig.

In besonderen Fällen – wenn zum Beispiel der persönliche Einkommensteuersatz des privaten Anlegers unter 25 % liegt – besteht gemäß § 32d EStG („Günstigerprüfung“) für den privaten Anleger die Möglichkeit, die Veranlagung mit dem persönlichen Steuersatz zu wählen (Veranlagungsoption). Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum nur einheitlich für alle Kapitalerträge des Anlegers gestellt werden. Werbungskosten sind nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung (entgegen der finanzgerichtlichen Rechtsprechung) auch in diesen Fällen nicht zu berücksichtigen. Eine höchstrichterliche Klärung steht hier noch aus.

Verluste aus Kapitalvermögen (ohne Verluste aus Aktiengeschäften) dürfen nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Ein Ausgleich bzw. eine Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten oder mit Verlusten aus Aktiengeschäften ist nicht möglich.

Die Kirchensteuer auf Kapitalerträge wird ab dem 1. Januar 2015 von den sogenannten Abzugsverpflichteten (z.B. den Kreditinstituten bzw. dem Darlehensnehmer) automatisch einbehalten. Hierzu wird der Abzugsverpflichtete – sofern ihm die Identifikationsnummer des Anlegers noch nicht bekannt ist – diese zunächst beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) abfragen. Unter Verwendung der

Identifikationsnummer fragt der Abzugsverpflichtete dann beim BZSt die Kirchensteuerabzugsmerkmale des jeweiligen Anlegers ab und führt die auf Basis dieser Abzugsmerkmale ermittelte Kirchensteuer an die steuererhebenden Religionsgemeinschaften ab. Sofern die Kirchensteuer nicht vom Abzugsverpflichteten einbehalten werden soll, sondern der Abzugsverpflichtete diese selbstständig von dem für ihn zuständigen Finanzamt im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung erheben lassen möchten, muss er der Übermittlung seiner Kirchensteuermerkmale gegenüber dem BZSt widersprechen (Sperrvermerk). Die Erklärung des Widerspruchs muss der Anleger auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck bei dem BZSt einreichen oder elektronisch über das BZStOnline-Portal übermitteln („Sperrvermerkserklärung“). Der Vordruck steht auf der Internetseite www.formulare-bfinv.de unter dem Stichwort „Kirchensteuer“ bereit. Der Abfrage der Identifikationsnummer kann der Anleger hingegen nicht widersprechen.

Darlehen im Betriebsvermögen

Gehören die Darlehen zu einem inländischen Betriebsvermögen (betriebliche Anleger), ist danach zu unterscheiden, ob der betriebliche Anleger eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft ist. Für Zinsen auf Darlehen im Betriebsvermögen eines in Deutschland steuerlich ansässigen betrieblichen Anlegers gilt die Abgeltungssteuer nicht.

Die Darlehenszinsen unterliegen unabhängig von der Rechtsform des betrieblichen Anlegers jedoch grundsätzlich dem Einbehalt der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % und Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % darauf (insgesamt 26,375 %) zuzüglich etwaiger Kirchensteuer für natürliche Personen. Die Kapitalertragsteuer wird unter bestimmten Voraussetzungen auf die jeweilige Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des betrieblichen Anlegers angerechnet. Soweit die einbehaltenen Beträge die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des betrieblichen Anlegers übersteigen, werden sie unter bestimmten Voraussetzungen erstattet.

Darlehen im Betriebsvermögen von Körperschaften

Handelt es sich bei dem betrieblichen Anleger um eine im Inland unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft, z.B. einer AG oder GmbH, dann unterliegen die Darlehenszinsen grundsätzlich der Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 15,825 % und der Gewerbesteuer, deren Höhe sich nach dem Hebesatz der Gemeinde richtet. Auch in diesem Fall ist der Darlehensnehmer zur Einbehaltung der Kapitalertragsteuer in Höhe von 26,375 % (inkl. Solidaritätszuschlag) verpflichtet. Die Kapitalertragsteuer ist grundsätzlich auf die Körperschaftsteuer der Kapitalgesellschaft anrechenbar.

Darlehen im Betriebsvermögen von Einzelunternehmern

Handelt es sich bei dem betrieblichen Anleger um eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person, die die Darlehen im Betriebsvermögen seines Einzelunternehmens hält, dann unterliegen die Darlehenszinsen der Einkommensteuer nach dem individuellen Einkommensteuertarif zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt bis zu ungefähr 47,5 % zuzüglich etwaiger Kirchensteuer und Gewerbesteuer. Betriebsausgaben, die mit den Darlehenszinsen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, sind grundsätzlich abzugsfähig. Die Gewerbesteuer ist grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Verfahrens – abhängig von der Höhe des kommunalen Hebesatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen – vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer des Einzelunternehmers anrechenbar. Auch in diesem Fall ist der Darlehensnehmer zur Einbehaltung der Kapitalertragsteuer in Höhe von 26,375 % (inkl. Solidaritätszuschlag) verpflichtet. Die Kapitalertragsteuer ist grundsätzlich auf die Einkommensteuer der natürlichen Person anrechenbar.

Darlehen im Betriebsvermögen von Personengesellschaften

Handelt es sich bei dem betrieblichen Anleger um eine gewerblich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), wird die Einkommen- oder Körperschaftssteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung eines jeden Gesellschafters hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine natürliche Person oder eine Körperschaft ist. Demnach wird die Einkommen- respektive Körperschaftsteuer nur auf Ebene des Gesellschafters festgesetzt und erhoben, wobei im Allgemeinen die Grundsätze einer unmittelbaren Investition wie oben für einen Einzelunternehmer beschrieben entsprechend anwendbar sind.

Sind die Darlehen einer inländischen Betriebsstätte des Gewerbebetriebs der Personengesellschaft zuzurechnen, wird auf Ebene der Personengesellschaft Gewerbesteuer festgesetzt und erhoben. Die von der Personengesellschaft gezahlte und den jeweiligen Gewinnanteilen der natürlichen Personen zuzurechnende Gewerbesteuer wird nach einem pauschalierten Verfahren teilweise oder vollständig auf die Einkommensteuer dieser Gesellschafter angerechnet.

Auch in diesem Fall ist der Darlehensnehmer zur Einbehaltung der Kapitalertragsteuer in Höhe von 26,375 % (inkl. Solidaritätszuschlag) verpflichtet. Die Kapitalertragsteuer ist grundsätzlich auf die Einkommensteuer der beteiligten natürlichen Personen bzw. auf die Körperschaftsteuer der beteiligten Körperschaften anrechenbar. Sie wird im Rahmen der Gewinnverteilung den Beteiligten zugerechnet.

7.2.2 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Darlehen im Privatvermögen natürlicher Personen

Bei privaten Anlegern unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Darlehen als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Einkommensteuer (§ 20 Abs. 2 Nr. 7 EStG). Es findet auch diesbezüglich die Abgeltungssteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von insgesamt 26,375 % ggf. zuzüglich Kirchensteuer Anwendung. Der steuerbare Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten für die Darlehen und den Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung und der Anschaffung stehen. Von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen eines Jahres (also der Zinsen und eines möglichen Veräußerungsgewinns) ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten) möglich. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist grundsätzlich nicht zulässig.

Werden die Darlehen von einem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Zweigstellen ausländischer Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitute), einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank verwahrt oder verwaltet oder wird die Veräußerung der Anleihen von diesen durchgeführt und der Erlös ausgezahlt oder gutgeschrieben („Inländische Zahlstelle“), wird die Besteuerung des Veräußerungsgewinns durch Einbehalt der inländischen Zahlstelle grundsätzlich mit abgeltender Wirkung vorgenommen (Abgeltungssteuer), welche Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 26,375 % (ggf. zuzüglich Kirchensteuer) des Veräußerungsgewinns von dem Erlös einbehält und abführt. Die Besteuerung erfolgt unabhängig von der Haltedauer. Eine Auszahlung des Veräußerungsgewinns ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich, insbesondere wenn eine Nichtveranlagungsbescheinigung oder ein Freistellungsauftrag des privaten Anlegers vorliegt und das Freistellungsvolumen noch nicht ausgeschöpft ist. Negative Kapitaleinnahmen (z.B. gezahlte Stückzinsen) und Verluste aus Kapitalvermögen (z.B. Veräußerungsverluste) sind grundsätzlich nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen des laufenden bzw. der folgenden Jahre, jedoch nicht mit Verlusten aus Aktiengeschäften, verrechenbar.

Darlehen im Betriebsvermögen

Gehören die Darlehen zu einem inländischen Betriebsvermögen (betriebliche Anleger), richtet sich die Besteuerung der Veräußerungsgewinne danach, ob der betriebliche Anleger eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft ist. Für Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen eines in Deutschland steuerlich ansässigen betrieblichen Anlegers gilt die Abgeltungssteuer nicht. Die Besteuerung der Veräußerungsgewinne der betrieblichen Anleger entspricht der Besteuerung der betrieblichen Anleger bei den Darlehenszinsen. Werden die Darlehen von einem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Zweigstellen ausländischer Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitute), einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank verwahrt oder verwaltet oder wird die Veräußerung der Darlehen von diesen durchgeführt und der Erlös ausgezahlt oder gutgeschrieben („Inländische Zahlstelle“), wird unabhängig von der Rechtsform des betrieblichen Anlegers grundsätzlich Kapitalertragsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in Höhe von insgesamt 26,375 % zuzüglich etwaiger Kirchensteuer für natürliche Personen einbehalten. Die Kapitalertragsteuer wird unter bestimmten Voraussetzungen auf die jeweilige Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des betrieblichen Anlegers angerechnet. Soweit die einbehaltenen Beträge die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des betrieblichen Anlegers übersteigen, werden sie unter bestimmten Voraussetzungen erstattet.

7.2.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb der Darlehen durch Tod des Investors sowie die Schenkung der Darlehen unterliegen der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wenn der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstiger Erwerber zum Zeitpunkt der Vermögensübernahme in Deutschland einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort haben oder deutscher Staatsangehöriger ist und weitere Voraussetzungen vorliegen. Die Höhe der Erbschaftsteuer richtet sich nach dem Wert des gesamten übertragenen Vermögens, dem Verwandtschaftsgrad zum Schenker bzw. Erblasser und der Höhe des für den Beschenkten bzw. Erben anzuwendenden Freibetrags.

Die Steuerklasse richtet sich nach dem Grad der Verwandtschaft mit dem Erblasser oder Schenker. Für Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und Stiefkinder gilt die Steuerklasse I. Die Steuerklasse II gilt unter anderem für Geschwister, Schwiegerkinder und Schwiegereltern. Nicht verwandte übrige Erwerber unterliegen der Steuerklasse III. In Abhängigkeit vom Wert des erbschaftssteuerlichen Erwerbs und der Steuerklasse des Empfängers kommen in der Steuerklasse I Steuersätze von 7 % bis 30 % zur Anwendung. In der Steuerklasse II liegen die Steuersätze zwischen 15 % und 43 %, in der Steuerklasse III betragen die Steuersätze 30 % und 50 %.

Dem Erben bzw. dem Beschenkten steht ein persönlicher Freibetrag zu, der sich wie die Steuerklasse nach dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser bzw. Schenker richtet. Der Freibetrag beträgt beispielsweise für Ehegatten und Lebenspartner EUR 500.000, für Kinder EUR 400.000 und für Enkel EUR 200.000.

Hinsichtlich der Bewertung der Darlehen bei einer unentgeltlichen Übertragung gibt es nach der Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsgesetzes noch keine einheitliche Rechtsprechung, Verwaltungsauffassung und Literatur. Denkbar ist sowohl eine Bewertung mit dem Nennwert als auch eine Bewertung mit dem sogenannten gemeinen Wert der Darlehen, der dem Verkehrswert entspricht. Weichen diese beiden Werte voneinander ab, könnte das zuständige Finanzamt im Falle einer Schenkung oder Erbschaft den höheren der beiden Werte zugrunde legen. Dies könnte dazu führen, dass der Beschenkte oder Erbe eine höhere Steuerbelastung zu tragen hat. Da im Falle einer unentgeltlichen Übertragung die Auswirkungen auf die Erbschaft- oder Schenkungsteuer entscheidend von

den individuellen Gegebenheiten der an der Übertragung beteiligten Personen abhängen, wird die persönliche Beratung durch einen Steuerberater empfohlen.

7.2.4 Umsatzsteuer

Der Erwerb, das Halten, die Zinszahlungen sowie die Veräußerung der Darlehen unterliegen nicht der Umsatzsteuer.

7.3 Besteuerung der im Ausland ansässigen Anleger

Personen, die in Deutschland steuerlich nicht ansässig sind, unterliegen mit ihren Einkünften aus den Darlehen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung. Allerdings wird grundsätzlich deutsche Kapitalertragsteuer einbehalten. Dies kann dann vermieden werden, wenn der ausländische Investor der auszahlenden Stelle eine Freistellungsbescheinigung des Bundeszentralamts für Steuern vorlegt. Anderenfalls kann der ausländische Investor unter den weiteren Voraussetzungen eines Abkommens zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zwischen seinem Ansässigkeitsstaat und der Bundesrepublik Deutschland (Doppelbesteuerungsabkommen) die (teilweise) Erstattung der einbehaltenen Kapitalertragsteuer beantragen. Eine weitere Besteuerung findet dann in Deutschland nicht statt.

Das gilt nicht, soweit (1) die Darlehen Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte des Anlegers sind oder einem ständigen Vertreter des Anlegers in Deutschland zugeordnet werden können, (2) die Darlehen nicht aus anderen Gründen einer beschränkten Steuerpflicht in Deutschland unterliegen (z.B. weil sie, abgesehen von bestimmten Ausnahmen, mit deutschem Grundbesitz oder inländischen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, besichert sind). Soweit die Einkünfte aus den Darlehen der deutschen Besteuerung nach (1) bis (2) unterliegen, wird auf diese Einkünfte im Regelfall Kapitalertragsteuer gemäß den oben unter den Abschnitten Kapitalertragsteuer beschriebenen Bestimmungen erhoben. Ferner können die Erträge in diesem Fall auch der Gewerbesteuer unterliegen.

Die Besteuerung der Erträge aus den Darlehen im jeweiligen Ansässigkeitsstaat hängt ausschließlich von dessen nationalem Steuerrecht ab. Hierzu kann an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden. Es wird empfohlen, hierzu fachlichen Rat in dem jeweiligen Staat einzuholen.

7.4 Wichtiger steuerlicher Hinweis

Die vorstehenden steuerlichen Erläuterungen beruhen auf Rechtsstand, der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Zusammenfassung. Weiterentwicklungen und Änderungen des Steuerrechts sowie der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung sowie deren Interpretation lassen sich jedoch nicht ausschließen, so dass auch Abweichungen und Verschiebungen der steuerlichen Ergebnisse, insbesondere auch in zeitlicher Hinsicht, möglich sind.

Alle vorgenannten Weiterentwicklungen und Änderungen können zu einer anderen steuerrechtlichen Bewertung der Sachverhalte führen. Anlegern wird dringend empfohlen, im Hinblick auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen der Darlehen eine qualifizierte Beratung durch den eigenen steuerlichen Berater einzuholen. Eine derartige Beratung kann durch die vorstehenden, allgemeinen steuerlichen Ausführungen nicht ersetzt werden.

8. Die Darlehensbedingungen

Die Darlehensbedingungen sind den, auf der Plattform BERGFÜRST zur Verfügung gestellten, Anlagebedingungen zum nachrangigen Crowd Immobiliendarlehen (CID) zu entnehmen.