

**Vermögensanlageninformationsblatt (VIB) gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)
zum nachrangigen Crowd Immobiliendarlehen (CID) der FIM Grundbesitz 1 GmbH**

Stand: 25.05.2016 / Aktualisierung: 0

1	Warnhinweis:	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.
2	Bezeichnung der Vermögensanlage	Nachrangiges Crowd Immobiliendarlehen (CID) der FIM Grundbesitz 1 GmbH
3	Emittentin u. Anbieterin der Vermögensanlage	FIM Grundbesitz 1 GmbH, eingetragen im Handelsregister Bamberg unter HRB 8262, geschäftsansässig unter Luitpoldstraße 48 b, 96052 Bamberg
4	Internet-Dienstleistungsplattform	BERGFÜRST AG, Schumannstraße 18, 10117 Berlin, Telefon: 030 609 895 220, E-Mail: service@bergfuerst.com Register: Amtsgericht Berlin Charlottenburg, HRB 139567 B; Eingetragener Finanzanlagevermittler nach § 34f Abs. 1 S. 1 GewO, Registernummer: D-F-107-9DDG-20.
5	Anlageform und Beschreibung der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG. Der Investor (Gläubiger) erwirbt einen Anspruch auf Verzinsung und Rückzahlung, wobei das hier angebotene Crowd Immobiliendarlehen nachrangig ist. Die Vermögensanlage begründet keine Gesellschafterrechte und beinhaltet insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte oder sonstigen Kontrollrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin.
	Art und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage	Der Art nach handelt es sich bei der angebotenen Vermögensanlage um ein nachrangiges Darlehen, das die Emittentin begibt. Dieses dient zur Deckung ihres Finanzierungsbedarfes im Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu EUR 2.500.000,-. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt EUR 10,00.
	Verzinsung	Das nachrangige Crowd Immobiliendarlehen wird bezogen auf den vom Investor gewährten Darlehensbetrag mit 5,7 % p.a. verzinst . Die Zinszusage ist nicht erfolgsabhängig. Der Zinslauf beginnt nach Zahlungseingang des Investitionsbetrages auf dem Konto des Emittenten und nach Ablauf der Widerrufsfrist des Investors von 14 Tagen. Die Berechnungsperiode der Zinsen beträgt ein Jahr. Die Zahlung der Zinsen erfolgt halbjährlich anteilig zum 30.06. und 31.12. eines Jahres. Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als sechs Monaten zu berechnen sind, werden taggenau berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Berechnungsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage einer Berechnungsperiode (Act/Act).
	Laufzeit	Vorbehaltlich der Bestimmungen über das nachfolgend beschriebene Recht der Emittentin zur vorzeitigen Rückzahlung und zu den Kündigungsbeschränkungen werden die Vermögensanlagen nach einer Laufzeit von fünf Jahren nach Emissionsende zum Nennbetrag zurückgezahlt.
	Sondertilgungsrecht der Emittentin	Mit Ablauf einer Mindestlaufzeit von 12 Monaten ist die Emittentin berechtigt (aber nicht verpflichtet), die Vermögensanlage jeweils zum Quartalsende ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Ein Anspruch der Investoren (Gläubiger) auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung nach Ablauf der Mindestlaufzeit besteht nicht.
6	Kündigungsrechte	Anleger können ihre Vermögensanlage (CID) nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen gemäß § 2d VermAnlG nicht mehr zurückgeben. Die Emittentin darf die Vermögensanlage (CID) ganz oder in Teilen nur kündigen, wenn nach der Begebung aufgrund einer Gesetzesänderung die zu zahlenden Zinsen auf die Vermögensanlage nicht mehr für die Zwecke der deutschen Ertragssteuern voll abzugsfähig sind. Die Kündigung erfolgt unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung an die Gläubiger der Vermögensanlage gemäß § 16 Abs. 1 der Anlagebedingungen. Daneben besteht kein ordentliches Kündigungsrecht der Emittentin. Die Investoren (Gläubiger) können ihre Kündigungsrechte nur gemeinsam mit anderen Investoren gemäß § 15 der Anlagebedingungen ausüben. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des CID seitens der Investoren ist ausgeschlossen.
	Verfügbarkeit/Übertragbarkeit/Sekundärhandel	Die Handelbarkeit der Vermögensanlage (CID) bzw. deren Übertragbarkeit an Dritte ist eingeschränkt . Die Abtretung der Rechte aus der Vermögensanlage (CID) ist nur mit Zustimmung der Emittentin zulässig (Abtretungsverbot mit Zustimmungsvorbehalt). Die Emittentin hat die Zustimmung der Veräußerung und Abtretung erteilt, wenn dieser Sekundärhandel geordnet unter Einschaltung der Plattform bergfuerst.com erfolgt. Ein Sekundärhandel ist erst nach Abschluss der Emission auf www.bergfuerst.com zulässig. Eine weitere Zustimmung wird auf Antrag nur im Ausnahmefall und nur schriftlich erteilt, wenn dem keine berechtigten Interessen der Emittentin entgegenstehen. Die Emittentin weist darauf hin, dass aufgrund der geringen Handelsvolumina nicht sichergestellt ist, dass ein Verkauf immer gelingt. Ein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer liquider Handelsplatz existiert für diese Vermögensanlagen nicht.
7	Änderungen der Anlagebedingungen Stimmrechtspooling/Gläubigerbeschlüsse	Die Bestimmungen der Anlagebedingungen der Vermögensanlage können während der Laufzeit durch gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Investoren (Gläubigern) oder gemäß Abschnitt 2 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen ("SchVG") durch Beschluss geändert werden (kollektive Bindung). Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Investoren (Gläubiger) gemäß § 5 Abs. 1 S. 3 SchVG durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden. Das Verfahren ergibt sich aus § 15 der Anlagebedingungen und aus dem SchVG.
	Anlageobjekt	Anlageobjekt ist die Emittentin, welche ein Portfolio an Einzelhandels-Immobilien in verschiedenen deutschen Städten hält.
	Anlageziel	Anlageziel der Emittentin ist die Erzielung möglichst hoher Einnahmen aus der Vermietung der Einzelhandels-Immobilien zur Abdeckung von Zins und Tilgung auch des durch diese Vermögensanlage aufgenommene Fremdkapitals (Kapitaldienstfähigkeit) und Erwirtschaftung eines Gewinns in der Gesellschaft.
	Anlagestrategie der Emittentin	Die Anlagestrategie der Emittentin ist es die Einzelhandels-Immobilien im Bestand zu halten und ggfls. zu optimieren.

	Anlagepolitik der Emittentin	Die Anlagepolitik der Emittentin besteht darin, durch Verfolgung ihrer Anlagestrategie das Anlageziel zu erreichen.
	Finanzierung/ Fremdfinanzierung	Die Emittentin finanziert sich aktuell aus Eigenkapital und Fremdkapital. Die Emittentin ist auf Basis der Bilanz zum 31.12.2015 durch Eigenkapital in Höhe von EUR 8.305.259 und Fremdkapital in Höhe von EUR 36.272.795,17 Mio. finanziert. Der Verschuldungsgrad der FIM Grundbesitz 1 GmbH beträgt damit 4,37 und bleibt aufgrund der Ablösung eines bestehenden Darlehens in gleicher Höhe plangemäß mit Aufnahme dieser Vermögensanlage mit einem Maximalbetrag von EUR 2.500.000 unverändert. Die Aufnahme von weiterem Eigen- oder Fremdkapital zur Deckung weiteren Finanzierungsbedarfes während der Laufzeit der Vermögensanlage ist nicht ausgeschlossen.
8	Wesentliche Risiken der Vermögensanlage	Der Anleger geht mit der Zeichnung dieser Vermögensanlage eine Verpflichtung mit mittelfristiger Kapitalbindung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken erhalten die Anleger durch die Emittentin in dem Investment-Memorandum.
	Maximalrisiko	Eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den Totalverlust seiner Vermögensanlage hinaus bis hin zu einer Privatinsolvenz (sogenanntes anlegergefährdendes Risiko) kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung für den Erwerb dieser Vermögensanlage ergeben und stellt das Maximalrisiko dar.
	Geschäftsrisiko	Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Die Emittentin kann nicht garantieren, dass die geschuldeten Zins- und Tilgungsleistungen zu den vorgesehenen Zeitpunkten oder überhaupt erbracht werden. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist von mehreren Einflussfaktoren abhängig. Es ist insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarkts ausschlaggebend. Ebenso können sich rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben. Ein negativer wirtschaftlicher Verlauf kann dann zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen.
	Ausfallrisiko der Emittentin (Emittentenrisiko)	Die Emittentin kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Emittentin geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust des Darlehensbetrages und der Zinszahlungen des Anlegers führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.
	Zinsänderungsrisiko /Wiederanlage-risiko	Das Zinsänderungsrisiko ist eines der zentralen Risiken einer festverzinslichen Vermögensanlage. Schwankungen im Zinsniveau sind am Geldmarkt (kurz- bis mittelfristig) und Kapitalmarkt (langfristig) an der Tagesordnung und können den Wert der Vermögensanlage am Sekundärmarkt stark beeinflussen. Das Zinsänderungsrisiko ergibt sich aus der Ungewissheit über die zukünftigen Veränderungen des Marktzinsniveaus. Der Anleger einer verzinslichen Vermögensanlage ist einem Zinsänderungsrisiko in Form eines Kursverlustes ausgesetzt, wenn das Marktzinsniveau steigt. Dieses Risiko wirkt sich grundsätzlich umso stärker aus, je deutlicher der Marktzinssatz ansteigt, je länger die Restlaufzeit der Vermögensanlage ist und je niedriger die vereinbarte Nominalverzinsung ist. Befinden sich die Marktzinsen am Rückzahlungstag auf einem niedrigen Niveau, können die Anleger den Rückzahlungsbetrag u. U. nur zu ungünstigen Bedingungen wieder neu anlegen (Wiederanlagerisiko).
	Nachrangigkeit	Die sich aus dem vom Anleger gewährten Darlehen ergebenden Ansprüche sind qualifiziert nachrangig. Ansprüche können nicht geltend gemacht werden, wenn ihre Geltendmachung einen Grund für ein Insolvenzverfahren herbeiführen würde. Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin werden zuerst die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger aus dem Vermögen der Emittentin bedient, bevor die Ansprüche der nachrangigen Darlehensgeber bedient werden können.
	Haftung und Nachschusspflicht	Im Verhältnis zur Emittentin haften die Anleger auf Zahlung in Höhe der von ihnen gezeichneten und nicht widerrufenen Vermögensanlage. Diese Haftung erlischt mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Summe. Zinszahlungen und Tilgung der Vermögensanlage führen nicht zum Wiederaufleben der Haftung gegenüber der Emittentin. Im Insolvenzfall können unter bestimmten Umständen bereits geleistete Auszahlungen vom Insolvenzverwalter zurückgefordert werden. Weitergehende Umstände, aus denen der Erwerber der Vermögensanlage verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, bestehen nicht. Insbesondere besteht keine Pflicht, Nachschüsse zu leisten.
	Sicherheiten	Die Emittentin stellt für das Nachrangdarlehen keine Sicherheiten.
9	Aussichten für die Kapitalrückzahlung	Prognostiziert sind die folgenden Auszahlungen, die bei ungünstiger Entwicklung der Vermögensanlage geringer oder vollständig ausfallen können.
	Gesamtauszahlungen (Prognose), davon: laufende Auszahlungen Schlussauszahlung	Die Nachrangdarlehen sind mit einem Zins von 5,7 % p.a. verzinst. Die Berechnungsperiode beträgt ein Jahr. Zinszahlungen erfolgen zweimal jährlich, jeweils spätestens 14 Tage nach dem 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres. Hierbei werden die Zinsen taggenau berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Berechnungsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage einer Berechnungsperiode (Act/Act). Dies gilt auch für die erste Zinszahlung die den Zeitraum von Beginn des Zinslaufes bis zum ersten Zinszahlungstermin verzinst. Die letzte Zinszahlung, die den Zeitraum zwischen dem vorletzten Zinszahlungstermin und dem Laufzeitende des Darlehens verzinst, sowie die Rückzahlung des Nominalbetrages erfolgt spätestens 7 Tage nach dem Laufzeitende dieses Nachrangdarlehens.
10	Kosten und Provisionen	a) <i>In der Emissionsphase</i> 1. Für die Zeichnung der Vermögensanlage werden keine Kosten erhoben. 2. Die Emittentin zahlt für die Abwicklung des Crowdfundingprojektes aus den Erlösen der Emission dieser Vermögensanlage eine Erfolgsprovision in Höhe von 3,5 % des in der Emission gezeichneten Kapitals, zzgl. MwSt. 3. Am Ende der Laufzeit zahlt die Emittentin eine Erfolgsprovision in Höhe von 1,5 % des in der Emission gezeichneten Kapitals zzgl. MwSt.

		<p><i>b) In der Bestandsphase</i></p> <p>Die Emittentin zahlt eine jährliche Verwaltungsgebühr in Höhe von 1,0 % + EUR 300,- zzgl. MwSt. auf das gezeichnete Kapital.</p>
	Mögliche weitere Kosten beim Anleger	<p>Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, z.B. durch die Inseratsgebühr (in Höhe von derzeit EUR 7,50) des Vermittlers bei Veräußerung der Vermögensanlage. Leistet ein Anleger den Erwerbspreis nach Ablauf der Widerrufsfrist verspätet, kann die Emittentin Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz p.a. (§ 288 Abs. 1 BGB) verlangen. Hinzu kommen können weitergehende Ansprüche der Emittentin, insbesondere auf Schadensersatz. Daneben kann sie den ausstehenden Betrag klageweise geltend machen und die Zeichnung auf den gezahlten Betrag oder einen Teil davon herabsetzen. Falls die Vermögensanlage fremdfinanziert wird, trägt der Anleger die anfallenden Zinsen, Gebühren, etwaige Vorfälligkeitsentschädigungen und andere vergleichbare Vergütungen. Im Zusammenhang mit den Vermögensanlage können beim Anleger weitere Kosten entstehen, wie Bankgebühren, Telefongebühren, Porto oder Steuerberatungskosten, die der jeweilige Anleger ebenfalls selbst zu tragen hat. Soweit die Höhe der genannten Kosten nicht angegeben ist, können diese nicht genau quantifiziert werden.</p> <p>Über die vorstehend genannten Kosten hinaus entstehen dem Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine solchen Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.</p>
11	Besteuerung	<p>Der Anleger erzielt mit den Zinszahlungen Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Ziffer 7 EStG, die der Abgeltungsteuer, dem Solidaritätszuschlag und ggf. der Kirchensteuer unterliegen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Vermögensanlage im Privatvermögen hält. Die Rückzahlung der Zeichnungssumme (Nominalbetrag) bzw. von Teilen hiervon unterliegt hingegen nicht der Einkommensteuer. Die Steuern werden als Quellensteuer direkt von der Emittentin abgeführt. Sollte sich ein Anleger mittels einer Kapitalgesellschaft beteiligen, werden für Gewinne Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer fällig. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind im entsprechenden Kapitel -Steuerliche Grundlagen- des Investment-Memorandums der Emittentin dargestellt. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</p>
12	Durch die Vermögensanlage angesprochener Anlegerkreis	<p>Das Angebot der Emittentin richtet sich an natürliche und juristische Personen, die über Kenntnisse und Erfahrungen mit der Anlageform Vermögensanlagen nach dem VermAnlG insbesondere mit verzinlichen Darlehen verfügen und sich über das Risiko einer solchen Anlage bewusst sind.</p>
13	Vermittlungsexklusivität	<p>Diese Vermögensanlage kann ausschließlich elektronisch über die Internetplattform unter www.bergfuerst.com erworben werden. Im Rahmen der Vermittlung über die Onlineplattform erfolgt eine Angemessenheitsprüfung gemäß § 2a Abs.3 VermAnlG und § 16 Abs. 2 FinVermV.</p>
14	Hinweise	<p>Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</p> <p>Für diese Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitere Informationen über die Anlage kann der Anleger nur vom der Emittentin erhalten, die diese auf der Internetseite der BERGFÜRST AG unter www.bergfuerst.com veröffentlicht.</p> <p>Dieses VIB stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung der Vermögensanlage dar. Insbesondere wird in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis der Anlagebedingungen und den weiteren Informationen der Emittentin ersetzt.</p> <p>Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt, insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken sowie die zugrunde liegenden Verträge sind dem Investment-Memorandum und den Anlagebedingungen zu entnehmen. Die Bilanz der FIM Grundbesitz 1 GmbH zum 31.12.2015 ist für registrierte Nutzer von BERGFÜRST unter https://de.bergfuerst.com/static/target/selektion-einzelhandel/dokumente/selektion-einzelhandel-bilanz-2015.pdf abrufbar.</p> <p>Das Vermögensanlagen-Informationsblatt ist für registrierte Nutzer von BERGFÜRST als Download unter https://de.bergfuerst.com/static/target/selektion-einzelhandel/dokumente/selektion-einzelhandel-vermoegensanlageninformationsblatt.pdf abrufbar.</p> <p>Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlageninformationsblatt (VIB) enthaltenen Angaben können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.</p>
15	Kenntnisnahme des Warnhinweises	<p>Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 6 des Vermögensanlagegesetzes erfolgt elektronisch gemäß § 15 Abs. 4 des Vermögensanlagegesetzes.</p>