

Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) der WINCON Projektgesellschaft Am Juliuerturm GmbH & Co. KG

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

Stand: 07.09.2022/ Anzahl der Aktualisierungen: 0

1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Bei der Art der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der WINCON Projektgesellschaft Am Juliuerturm GmbH & Co. KG (Emittentin) gewährt wird. Es handelt sich bei dieser Vermögensanlage um eine sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG. Die Vermögensanlage wird unter der Bezeichnung „Berlin – Am Juliuerturm“ angeboten.

2. Anbieterin der Vermögensanlage

FH 1 Berlin GmbH & Co. KG, Schumannstraße 18, 10117 Berlin, Telefon: 030 609 895 220, Amtsgericht Berlin Charlottenburg, HRA 58685.

2.1. Emittentin der Vermögensanlage und deren Geschäftstätigkeit

WINCON Projektgesellschaft Am Juliuerturm GmbH & Co. KG, Dittrichring 8, 04109 Leipzig, Deutschland, Register: Amtsgericht Leipzig HRA 18744; Gegenstand des Unternehmens: Der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung, die Vermietung und der Verkauf von Grundbesitz, insbesondere auch von bzw. als Service-Apartments.

2.2. Internetdienstleistungsplattform

www.bergfuerst.com; 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.

3. Anlagestrategie

Die Anlagestrategie der Emittentin besteht darin, Einnahmen aus dem Verkauf eines neu zu errichtenden Gewerbeobjektes auf dem zusammenhängenden Grundstück unter der Adresse Am Juliuerturm 35, 13599 Berlin, Deutschland zu erzielen und die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen und eine attraktive Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Die Finanzierungsstruktur soll im Rahmen dieser hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage ergänzt werden.

3.1. Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Emittentin besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Dies durch die Erstellung einer Bauantragsplanung und Erlangung der Baugenehmigung für die bauliche Errichtung des geplanten Gewerbeobjektes. Die Anlagepolitik zielt auf möglichst hohe Verkaufseinnahmen aus dem Globalverkauf des im Rahmen der Projektentwicklung neu zu errichtenden Gewerbeobjektes ab. Dies insbesondere zur Abdeckung von Zins und Tilgung für von der Emittentin aufgenommenes bzw. zunehmendes Fremdkapital (Kapitaldienstfähigkeit) und zur Erwirtschaftung eines Gewinns in der Gesellschaft (Emittentin).

3.2. Anlageobjekt

Die Emittentin wird in das nachfolgende Projekt investieren: Die Emittentin hat das rund 1.752 m² große, vormalig zum Zwecke des Altmetallhandels und als Wertstoffhof genutzte, und zusammenhängende, derzeit unbebaute Grundstück unter der Adresse Am Juliuerturm 35, 13599 Berlin, Deutschland (Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 14890, Flur 14, Flurstück 141) (nachfolgend „Projektgrundstück“) im Dezember 2021 kaufvertraglich erworben. Das Grundstück wird derzeit freigeräumt und ist unvermietet. Es ist geplant im Rahmen einer Projektentwicklung auf dem vorgenannten Projektgrundstück ein Gewerbeobjekt mit Einheiten zur Nutzung als (Künstler-)Ateliers und Microbüroeinheiten mitsamt oberirdischen Garagen und Lagerflächen neu zu errichten. Das geplante Gewerbeobjekt, welches aus drei Vollgeschossen zzgl. einem Zwischengeschoss in den oberen Einheiten bestehen soll, wird aus einem Gebäudeteil mit 35 Einheiten nebst 7 Garagen- und Lagerflächen im Erdgeschoss und einem separaten eingeschossigen Gebäuderiegel mit 5 Garagen- und Lagerflächen bestehen („Projekt“). Die Größe der Immobilie ist mit rund 2.385 m² geplant. Das Objekt wird zu 100 % gewerblich genutzt werden. Der Bauantrag wurde kürzlich eingereicht. Mit der Erteilung der Baugenehmigung rechnet man zu Beginn des ersten Quartals 2023. Der Baubeginn soll anschließend im Mai 2023 erfolgen. Das geplante Objekt soll im Globalverkauf veräußert werden, um aus den Verkaufserlösen das in der Gesellschaft (Emittentin) aufgenommene Fremdkapital zzgl. Zinsen zurück zu führen. Vermarktungs- bzw. Verkaufstätigkeiten haben bisher im Rahmen erster Gespräche mit potenziellen Käufern für das geplante Projekt stattgefunden. Es sind noch keine Verträge zum Verkauf oder Vermietung des Projektes geschlossen worden. Es werden Nettoeinnahmen der Vermögensanlage in Höhe von EUR 1.510.055,- für „in Anlageobjekte investierte Gelder“ verwendet. Ein Teil von diesen Nettoeinnahmen in Höhe von EUR 1.100.000,- dient der Mitfinanzierung des Kaufpreises des Projektgrundstückes und ein weiterer Teil in Höhe von EUR 255.450,- der mit dem Ankauf des Projektgrundstückes verbundenen Erwerbs- und Nebenkosten sowie zur Finanzierung von Finanzierungs-, Vertriebs- und laufenden Kosten der Emittentin. Ein weiterer Teil der Nettoeinnahmen der Vermögensanlage in Höhe von EUR 80.000,- wird zur anteiligen Refinanzierung der Eigenmittel verwendet, welche die Emittentin im Rahmen der bisher erfolgten anteiligen Bezahlung des Kaufpreises i.H.v. EUR 600.000,- eingebracht hat. Die bei der Emittentin eingesetzten Eigenmittel werden sich somit auf EUR 520.000,- reduzieren. Darüber hinaus wird ein Teilbetrag der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage in Höhe von EUR 74.605,- als Liquiditätsreserve der Emittentin zur Verfügung gestellt. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von rund 4,94 % der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage. Der Realisierungsgrad des Projektes kann in der Weise angegeben werden, dass das Projektgrundstück kaufvertraglich erworben wurde und der Bauantrag in Kürze eingereicht werden soll. Weitere Verträge sind im Zuge des Projektes noch nicht abgeschlossen worden. Eine weitere (vorrangige) Finanzierung eines Kreditinstitutes gibt es aktuell nicht. Es ist vorgesehen im späteren Laufe des Projektes, also in der Hochbauphase, welche hier nicht Finanzierungsgegenstand ist, eine Hochbaufinanzierung bei einem Kreditinstitut zu beantragen und Verträge mit Kreditinstituten, weiteren Finanzierungspartnern sowie Bau- und Projektdienstleistern dann zur baulichen Realisierung des Projektes abzuschließen. Sollte die bei einem Kreditinstitut zu beantragende Hochbaufinanzierung nicht gewährt werden können, wird die Emittentin sich um eine alternative Finanzierung eines anderen Kreditinstitutes bemühen. Sollte eine alternative Finanzierung nicht zustande kommen, wird die Emittentin den Verkauf des Projektes und Projektgrundstückes anstreben. Die Grundbucheintragung zur Eigentumsumschreibung auf die Emittentin ist noch nicht erfolgt. Die Grundbucheintragungen zur dinglichen Besicherung dieser Vermögensanlage sind ebenfalls noch nicht erfolgt und werden erst gemäß Darstellung unter Ziffer 12 zur Herstellung der Auszahlungsbedingungen des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens erfolgen. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern reichen allein nicht aus, um das Gesamtprojekt inklusive der Errichtung der Projektentwicklung zu finanzieren. Dies ist, neben von der Emittentin im Rahmen des Erwerbs des Projektgrundstückes eingebrachten Eigenmitteln in Höhe von zunächst EUR 600.000,- bzw. mindestens verbleibenden EUR 520.000,-, nur mit entsprechenden Darlehensmitteln eines Kreditinstitutes und ggf. anderen Finanzierungspartnern möglich, um dann die Gesamtfinanzierung des Projektes zu schließen. Allein mit den Mitteln aus dieser Vermögensanlage ist eine spätere Errichtung der Projektentwicklung (Hochbauphase) nicht möglich. Sobald die Emittentin die Hochbauphase durchführen wird, ist geplant von einem Kreditinstitut ein Darlehen in Höhe von EUR 7,0 Mio. aufzunehmen und davon die Rückzahlung dieser Vermögensanlage vorzunehmen. Mit den dann verbleibenden Darlehensmitteln des Kreditinstitutes und der Emission einer neuen weiteren Vermögensanlage ist die Schließung der Gesamtfinanzierung der Hochbauphase geplant. Die Gesamtkosten des Projektes inklusive einer Hochbauphase werden voraussichtlich EUR 9,705 Mio. betragen.

4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt individuell nach Zahlungseingang des Anlagebetrages auf dem Konto der Anbieterin FH 1 Berlin GmbH & Co. KG, Zuteilung in den Bestand des Anlegers und Ablauf der Widerrufsfrist des Anlegers von 14 Tagen. Vorbehaltlich der Bestimmungen über das nachfolgend unter dem Punkt „Konditionen der Rückzahlung“ beschriebene Recht der Emittentin zur vorzeitigen Rückzahlung (Sondertilgungsrecht) ist die Laufzeit der Vermögensanlage zunächst bis zum 28.02. 2024 befristet. Die Emittentin hat das Recht bis zum 31.01.2024 eine einseitige Option zur Verlängerung der Laufzeit der Vermögensanlage um 6 Monate geltend und den Anlegern bekannt zu machen. Sollte die vorgenannte Option seitens der Emittentin gezogen werden, verlängert sich die Laufzeit der Vermögensanlage bis zum 31.08.2024 („verlängerte Laufzeit“). Anleger können ihre Vermögensanlage nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen nicht mehr zurückgeben. Für die Emittentin besteht kein ordentliches Kündigungsrecht. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Vermögensanlage während der Laufzeit der Vermögensanlage ist durch den Anleger nicht möglich. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Vertragsparteien unberührt.

4.1. Konditionen der Zinszahlung

Die Vermögensanlage wird bezogen auf den vom Anleger investierten Betrag mit 6,25 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind zum Laufzeitende bzw. zum Ende der ggf. verlängerten Laufzeit fällig. Die Zinszusage ist nicht erfolgsabhängig. Der Zinslauf beginnt individuell nach Zahlungseingang des Anlagebetrages auf dem Konto der FH 1 Berlin GmbH & Co. KG, Zuteilung in den Bestand des Anlegers und Ablauf der Widerrufsfrist des Anlegers von 14 Tagen. Die Zinsen sind bis sieben Tage nach Laufzeitende zahlbar. Die Berechnung der Zinsen erfolgt auf Grundlage der Act/Act-Methode. Bei einer vorzeitigen Rückzahlung erfolgt die Verzinsung bis zu dem vorzeitigen Laufzeitende.

4.2. Konditionen der Rückzahlung

Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt spätestens sieben Tage nach Ablauf der Laufzeit bzw. ggf. der verlängerten Laufzeit der Vermögensanlage in Höhe des investierten Anlagebetrages. Ab dem 31.10.2022 ist die Emittentin jederzeit und ohne Angabe von Gründen berechtigt (aber nicht verpflichtet), die Vermögensanlage ganz oder teilweise zurückzahlen. Sie wird Anlageverträge mit einem geringeren Anlagevolumen vorrangig vor Anlageverträgen mit einem höheren Anlagevolumen zurückzahlen (Wasserfall-Prinzip). D.h. beginnend mit Anlagebeträgen von EUR 10,- folgend EUR 20,- etc. werden Anlagebeträge zurückgeführt. Somit werden Anleger mit kleineren Gesamtanlagebeträgen vor größeren Gesamtanlagebeträgen zurückgeführt werden. Ein Anspruch des Anlegers auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung besteht nicht. Diese Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung (Sondertilgungsrecht) stellt kein ordentliches Kündigungsrecht und kein Sonderkündigungsrecht dar.

5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken

Der Anleger geht mit Erwerb dieser Vermögensanlage eine Verpflichtung mit kurzfristiger Kapitalbindung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Der Erwerb der Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage 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, welches unter www.bergfuerst.com innerhalb der angebotenen Vermögensanlage unter der Rubrik „Dokumente“ verfügbar ist. Es handelt sich bei den nachstehend genannten Risiken um die wesentlichen Risiken aus Sicht der Emittentin.

5.1. 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.

5.2. 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 planmäßige Erteilung der Baugenehmigung ausschlaggebend. Es können sich rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Kosten das geplante Projektbudget übersteigen oder Mängel vorliegen, die eine Verwertung beeinträchtigen und die Emittentin so auch in Zukunft weiterhin auf Finanzmittel Dritter angewiesen ist. Eine dann ggf. benötigte Anschlussfinanzierung kann nicht garantiert werden. Es besteht die Gefahr, dass keine Mittel mehr zur Verfügung gestellt werden. **Ein negativer wirtschaftlicher Verlauf kann dann zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Vermögens führen.**

5.3. 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 vollständigen **Verlust des Anlagebetrages und der Zinszahlungen** des Anlegers führen, da die Emittentin **keinem Einlagensicherungssystem** angehört.

5.4. Zinsänderungsrisiko/ Wiederanlagerisiko

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 im Rahmen einer Veräußerung 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**).

5.5. Sicherheitenrisiko

Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurück zu zahlen. Dies kann zum vollständigen Verlust des Anlagebetrages und der Zinszahlungen des Anlegers führen.

6. Emissionsvolumen Art und Anzahl der Anteile

Das Emissionsvolumen beträgt EUR 1.690.000,-. Der Art nach handelt es sich bei dieser Vermögensanlage um eine sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG, als Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Emittentin gewährt wird. Der Mindestzeichnungsbetrag pro Anleger beträgt EUR 10,-. Es werden maximal 169.000 Teilforderungen angeboten.

7. Verschuldungsgrad der Emittentin

Auf Grundlage des letzten – per 31.12.2020 – aufgestellten Jahresabschlusses der Emittentin kann für die Emittentin kein Verschuldungsgrad berechnet werden, da **negatives Eigenkapital** vorliegt.

8. Die Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Diese Vermögensanlage hat kurzfristigen unternehmerischen Charakter. Je nach besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen des Gewerbeimmobilienmarktes im Allgemeinen (insbesondere betreffend Verkaufspreise, Finanzierungs- und Vertriebskosten) sowie im Speziellen für Gewerbeimmobilien in der Region Berlin, Deutschland (hierbei sind u.a. folgende regionale Faktoren von Bedeutung: die demografische Entwicklung, die Arbeitslosenquote, das Wirtschaftswachstum und das Verhältnis zwischen dem Angebot und der Nachfrage für Immobilien) ändern sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit die Vermögensanlage. Entwickelt sich das Immobilienprojekt – abhängig von den Marktbedingungen – überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass die Vermögensanlage früher als zum Laufzeitende 28.02.2024 bzw. dem verlängerten Laufzeitende 31.08.2024 zurückgezahlt und dann nur bis zum vorzeitigen Rückzahlungstermin verzinst wird. Bei negativen Marktbedingungen könnte sich die Zins- bzw. Rückzahlung verzögern, nur anteilig zurückgezahlt oder gar ganz ausfallen, so dass es ggf. zu einem Teil- oder Totalverlust des investierten Anlagebetrages kommen kann.

a) Szenarien für die Zinszahlung: Bei neutralen bzw. positiven Marktbedingungen erhält der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit bzw. ggf. verlängerten Laufzeit der Vermögensanlage die ihm für den jeweiligen Zeitraum zustehenden Zinsen. Bei negativem Verlauf und im Falle einer unerwarteten negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin ist es sehr wahrscheinlich, dass sich die Zinszahlung verzögert oder nur anteilige bzw. keine Zinszahlungen geleistet werden, so dass der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit bzw. ggf. verlängerten Laufzeit der Vermögensanlage ggf. einen Teil oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Zinsen nicht erhält.

b) Szenarien für die Rückzahlung des Anlagebetrages: Bei neutralen bzw. positiven Marktbedingungen erhält der Anleger die vollständige Rückzahlung des Anlagebetrages. Bei negativen Marktbedingungen und im Falle einer unerwarteten negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin ist es sehr wahrscheinlich, dass sich die Rückzahlung des Anlagebetrages verzögert oder der investierte Anlagebetrag nur anteilig bzw. gar nicht zurückgezahlt wird, so dass es zu einem Teil- oder Totalverlust des investierten Anlagebetrages kommen kann. Die Vermögensanlage unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung.

9. Kosten und Provisionen

a) Kosten für den Anleger: Über den Erwerbspreis der Vermögensanlage hinaus können dem Anleger einzelfallbedingt folgende Kosten entstehen: Es können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, z.B. durch die Inseratsgebühr (in Höhe von derzeit EUR 10,-) bei Veräußerung oder Kauf der Vermögensanlage auf der Internet-Dienstleistungsplattform. Falls die Vermögensanlage fremdfinanziert wird, trägt der Anleger die anfallenden Zinsen, Gebühren, etwaige Vorfälligkeitsentschädigungen und andere vergleichbare Vergütungen. Im Zusammenhang mit der 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. Über die vorstehend genannten Kosten hinaus entstehen dem Anleger keine weiteren Kosten.

b) Kosten für die Emittentin: Der Emittentin entstehen Kosten vor Emissionsbeginn für Marketingaufwendungen im Zusammenhang der Emission und die Kosten für die Mittelverwendungskontrolle wie unter Ziffer 15 näher beschrieben in Höhe von rund 0,94 % des geplanten Emissionsvolumens.

c) Provisionen einschließlich Entgelte und sonstige Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält: Die Emittentin zahlt für die Abwicklung der Emission aus den Erlösen der Emission dieser Vermögensanlage eine Strukturierungsgebühr in Höhe von 4,0 % zzgl. Umsatzsteuer berechnet auf die Höhe der tatsächlich eingeworbenen Anlegergelder, als einmalige Gebühr. Die Emittentin zahlt aus den Erlösen der Emission dieser Vermögensanlage eine laufende Verwaltungsgebühr in Höhe von 2,0 % p.a. zzgl. Umsatzsteuer berechnet auf die Höhe der tatsächlich eingeworbenen Anlegergelder nebst EUR 500,- zzgl. Umsatzsteuer jährlicher Kommunikationspauschale. Diese zuvor genannten Gebühren sind nach abgeschlossener Emission vorab für die gesamte geplante Laufzeit der Vermögensanlage zu entrichten. Am Laufzeitende ist – in Abhängigkeit der tatsächlichen Laufzeit der Vermögensanlage - eine Gebühr in Höhe von bis zu 2,0 % zzgl. Umsatzsteuer berechnet auf die Höhe der tatsächlich eingeworbenen Anlegergelder seitens der Emittentin zu zahlen. Sämtliche der hier beschriebenen Entgelte sind ausschließlich an die Internet-Dienstleistungsplattform zu entrichten.

10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen der Emittentin und der BERGFÜRST AG

Zwischen der Emittentin und der die Internet-Dienstleistungsplattform betreibenden BERGFÜRST AG bestehen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen im Sinne des § 2 a Abs. 5 VermAnlG. Insbesondere sind weder Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin oder deren Angehörige im Sinne des § 15 AO gleichzeitig Mitglieder des Vorstandes der BERGFÜRST AG, noch ist die Emittentin mit der BERGFÜRST AG gemäß § 15 des AktG verbunden.

11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

Die Emittentin wendet sich mit diesem Angebot an Privatkunden und professionelle Kunden im Sinne des § 67 WpHG. Der Anleger hat mit Erwerb dieser Vermögensanlage, mit einer Laufzeit bis zum 28.02.2024 bzw. ggf. verlängerten Laufzeit bis zum 31.08.2024, einen kurzfristigen Anlagehorizont. Die Anleger sollten über Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit der Anlageform Vermögensanlagen nach dem VermAnlG insbesondere mit verzinslichen Finanzinstrumenten verfügen und sich über das Risiko einer solchen Anlage bewusst sein. Fehlende oder nur geringe Erfahrungen mit Vermögensanlagen können durch umfassende Kenntnisse von Vermögensanlagen ausgeglichen werden. Dem Anleger sollte ebenfalls bewusst sein, dass er generell mit dieser Vermögensanlage einen **Verlust des Anlagebetrages von bis zu 100 % (Totalverlust)** tragen können muss. Eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den **Totalverlust** seiner Vermögensanlage hinaus bis hin zu einer **Privatinsolvenz** kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage für den Anleger ergeben.

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

Für den Fall der Nichtbedienung der Rückzahlung- und Zinsansprüche der Anleger aus der Vermögensanlage werden Sicherheiten mittels Sicherheitentreuhandern zugunsten der Anleger bestellt. Der Haftungsfall für sämtliche Sicherheiten tritt ein, wenn die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen resultierend aus den Rückzahlungs- und Zinsansprüchen der Anleger nicht vertragsgerecht bedient hat und/oder ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet wurde. Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger aus den Darlehensforderungen, welche der hier angebotenen Vermögensanlage zugrunde liegen, wird zugunsten der BERGFÜRST Service GmbH als Sicherheitentreuhandern eine dingliche Besicherung in Form von erstrangigen Grundschulden in Darlehenshöhe von insgesamt EUR 1.690.000,- auf dem Projektgrundstück unter der Adresse Am Juliufturm 35, 13599 Berlin, Deutschland bestellt und eingetragen. Darüber hinaus wird Herr Dirk Bolmerg, als Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin und ebendort geschäftsmässig, ein selbstschuldnerisches vollstreckbares, abstraktes Schuldnerkenntnis in Höhe von EUR 200.000,- zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger abgeben. Die für die hier angebotene Vermögensanlage begebenen Sicherheiten sind unabhängig von einer eventuellen Verwertung der Sicherheiten untereinander und stehen individuell zur Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger zur Verfügung. Es kann nicht vorhergesehen werden, ob

die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurückzuzahlen. Dies kann zum vollständigen Verlust des Anlagebetrages und der Zinszahlungen der Anleger führen.

13. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen

Die Emittentin hat in den vergangenen zwölf Monaten keine Vermögensanlagen angeboten. Die Emittentin hat in den vergangenen zwölf Monaten keine Vermögensanlage verkauft. Die Emittentin hat in den vergangenen zwölf Monaten keine Vermögensanlage vollständig getilgt.

14. Nichtvorliegen von Nachschusspflichten

Es liegen für den Anleger der Vermögensanlage keine Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG vor.

15. Identität des Mittelverwendungskontrolleurs

Als Mittelverwendungskontrolleur hat die Emittentin die CROWDRIGHT Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH, Dörfpfeldstraße 30, 12489 Berlin; Register: Amtsgericht Charlottenburg HRB 234779 B bestellt. Die Geschäftstätigkeit besteht in der Beratung und Vertretung in Rechtsangelegenheiten. Die Emittentin zahlt aufgrund eines Vertrages mit dem Mittelverwendungskontrolleur für die Mittelverwendungskontrolle aus den Mitteln der Vermögensanlage eine Gebühr in Höhe von EUR 14.077,70 (0,7 % zzgl. Umsatzsteuer berechnet auf das Emissionsvolumen) an den Mittelverwendungskontrolleur. Der Vertrag zwischen der Emittentin und dem Mittelverwendungskontrolleur gemäß § 5c VermAnlG stellt sicher, dass der Mittelverwendungskontrolleur eine unabhängige Rechtsanwalts-Gesellschaft ist. Es liegen keine Umstände oder Beziehungen vor, die Interessenkonflikte begründen könnten. Insbesondere sind seit der erstmaligen Bestellung des Mittelverwendungskontrolleurs durch die Emittentin keine zehn Jahre vergangen. Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit und Erstellung des Berichtes zur Mittelverwendungskontrolle wird der Mittelverwendungskontrolleur u.a. folgende Verwendungen gemäß dem der Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehensvertrag prüfen: Es werden Beträge in Höhe von EUR 1.510.055,- für „in Anlageobjekte investierte Gelder“ und Beträge in Höhe von EUR 179.945,- für „Anlegergelder, welche für sonstige Ausgaben verwendet werden“ verwendet.

16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells

Bei dieser Vermögensanlage handelt es sich nicht um ein Blindpool-Modell im Sinne von § 5b Abs. 2 VermAnlG.

17. Gesetzliche Hinweise

- BaFin: Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
- Verkaufsprospekt: Für diese Vermögensanlage wurde **kein** von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin oder Emittentin der Vermögensanlage.
- letzter offengelegter Jahresabschluss: Der Jahresabschluss der Emittentin für das Jahr 2020 ist beim Unternehmensregister hinterlegt worden. Der Jahresabschluss der Emittentin für das Jahr 2020 ist noch nicht offengelegt worden, dieser wird in Kürze im elektronischen Bundesanzeiger unter www.bundesanzeiger.de offengelegt und abrufbar sein. Künftige Jahresabschlüsse der Emittentin werden innerhalb der gesetzlichen Vorgaben erstellt und im Unternehmensregister offengelegt und abrufbar sein.
- Haftung: Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

18. Sonstige Informationen

- Beschreibung der Vermögensanlage: Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Emittentin als Darlehensnehmerin von einer Bank gewährt wird. Dieses Darlehen wird über die Anbieterin FH 1 Berlin GmbH & Co. KG als Intermediär dem Anleger verkauft, so dass dieser Gläubiger einer Teilforderung des Bankdarlehens gegenüber der Emittentin wird. Vor Auszahlung des Bankdarlehens werden die entsprechenden Auszahlungsvoraussetzungen insbesondere die – sofern vorhanden – vereinbarte Besicherung des Darlehens von der Bank sowie dem bestellten Sicherheitstreuhänder, der BERGFÜRST Service GmbH, geprüft und erst nach Vollständigkeit und Erfüllung die Zahlungsfreigabe erteilt. Diese Vermögensanlage begründet keine Gesellschafterrechte und beinhaltet insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte oder sonstigen Kontrollrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Der Zinslauf beginnt mit Ablauf der Widerrufsfrist, Einzahlung des Anlagebetrages und Zuteilung in den Bestand des Anlegers. Für den Anleger bestehen neben den in Ziffer 9 „Kosten für den Anleger“ benannten Verpflichtungen keine hinausgehenden Verpflichtungen, insbesondere besteht keine Pflicht, Nachschüsse zu leisten. Die Rückzahlung der Vermögensanlage ist zum Laufzeitende der Vermögensanlage – vorbehaltlich der vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit – vorgesehen.

- Verfügbarkeit/ Übertragbarkeit: Die **Übertragbarkeit** der Vermögensanlage an Dritte ist **eingeschränkt**. Die Abtretung der Rechte aus der Vermögensanlage ist nur mit Zustimmung der Emittentin zulässig (Abtretungsverbot mit Zustimmungsvorbehalt). Die Emittentin hat die Zustimmung der Veräußerung und Abtretung erteilt, wenn dies geordnet unter Einschaltung der Internet-Dienstleistungsplattform erfolgt. Hier wird dem Anleger die Möglichkeit gegeben ein Online-Inserat aufzugeben, welches die Veräußerungsabsicht seiner gehaltenen Vermögensanlage -oder Teilen davon - ausdrückt. Ein Interessent kann auf dieses Online-Inserat eingehen und sich mit dem Verkäufer extern, bilateral über die weitere Abwicklung verständigen. Dies ist erst nach Abschluss des öffentlichen Angebotes der Vermögensanlage möglich und 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 des geringen Angebots- und Nachfragevolumens nicht sichergestellt ist, dass eine Veräußerung immer gelingt. **Ein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer liquider Handelsplatz existiert für diese Vermögensanlage nicht.**

- Änderungen der Anlagebedingungen Stimmrechtspooling: Die Strukturierung dieser Vermögensanlage kann zu einer Bündelung von Interessen führen. Der Anleger fasst daher alle Entscheidungen insbesondere solche mit gestaltender Wirkung auf die Vermögensanlage, welche mit wirtschaftlichen und rechtlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft und andere Anleger verbunden sind, sowie Maßnahmen, welche die Abänderung des wesentlichen Inhalts der Anlagebedingungen zum Ziel haben (vgl. § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 9 SchVG) zusammen mit den anderen Anlegern (Gläubigern). Hierbei findet das Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) nicht unmittelbar, sondern analog für diese Vermögensanlage Anwendung, um dem Anleger einen rechtskonformen und konventionellen Ablauf zu gewährleisten. Insbesondere folgende Entscheidungen bedürfen eines Beschlusses durch alle Anleger: Maßnahmen, die darauf gerichtet sind die hier angebotene Vermögensanlage abzulösen, zu veräußern bzw. zu beenden (mit Ausnahme des vorzeitigen Tilgungsrechtes der Emittentin); Annahme einer Vertragsanpassung, um einen Verkauf des/der Objekte(s) oder der Emittentin (Gesellschaft) zu ermöglichen; Abberufung und Neubestellung eines gemeinsamen Vertreters der Gläubiger. Die Bestimmungen der Bedingungen der Vermögensanlage können während der Laufzeit durch gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anlegern geändert werden (kollektive Bindung). Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden. Zum gemeinsamen Vertreter der Gläubiger ist die BERGFÜRST Service GmbH bestellt worden. Weitere detailliertere Informationen ergeben sich aus den auf der Webseite www.bergfuerst.com innerhalb dieser angebotenen Vermögensanlage der Emittentin in der Rubrik „Dokumente“ veröffentlichten Anlagebedingungen.

- Besteuerung: Der Anleger erzielt mit den Zinszahlungen Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Ziffer 7 EStG, die der Kapitalertragsteuer, dem Solidaritätszuschlag und ggf. der Kirchensteuer unterliegen, sofern er als natürliche Person steuerpflichtig ist und seine Vermögensanlage im Privatvermögen hält. Die Rückzahlung des Anlagebetrages (Nominalbetrag der Vermögensanlage) bzw. von Teilen hiervon unterliegt hingegen nicht der Einkommensteuer. Die Kapitalertragsteuern werden als Quellensteuer direkt von dem Steuerverpflichteten einbehalten und abgeführt. Sollte sich ein Anleger mittels einer Kapitalgesellschaft beteiligen, werden für Gewinne Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer fällig. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in dem entsprechenden Kapitel des Investment-Memorandums dargestellt, welches unter www.bergfuerst.com veröffentlicht ist. 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.

- Sonstiges: Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stellt keine Aufforderung zur Zeichnung der Vermögensanlage dar. Insbesondere wird in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis der durch die Emittentin und Anbieterin auf der Internet-Dienstleistungsplattform zur Verfügung gestellten Informationen ersetzt. Diese Vermögensanlage kann ausschließlich elektronisch über die Internet-Dienstleistungsplattform erworben werden. Die öffentliche Angebotsdauer dieser Vermögensanlage beträgt bis zu zwölf Monate. Die Aufnahme von weiterem Eigen- und/oder Fremdkapital durch die Emittentin zur Deckung weiteren Finanzierungsbedarfes während der Laufzeit der Vermögensanlage ist nicht ausgeschlossen. Im Rahmen der Vermittlung über die Internet-Dienstleistungsplattform www.bergfuerst.com erfolgt eine Angemessenheitsprüfung gemäß § 2 a Abs.3 VermAnlG und § 16 Abs. 2 FinVermV.

19. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 vor Ziffer 1

Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 vor Ziffer 1 – vor Vertragsschluss – durch eine der Unterschriftsleistung gleichwertige Art und Weise (eigenständige Texteingabe gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 VIBBestV) auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter www.bergfuerst.com, da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden (§ 15 Abs. 4 VermAnlG i.V.m. VIBBestV).