

HASENHEIDE

BERLIN



EXPOSÉ Stand April 2022 | WERBEMITTEILUNG NACH § 14 ABS. 1 FinVermV

VORWORT

«Berlin, die größte kulturelle Extravaganz,
die man sich vorstellen kann.»

David Bowie, 1970

Berlin in drei Worten: Jung, aufregend und kreativ.

Berlin wird für Offenheit, Freiheit und Vielfältigkeit geschätzt und hat einiges zu bieten. Jedes Jahr kommen über 34 Millionen Touristen aus aller Welt, um die Kultur und die Sehenswürdigkeiten der Metropole zu bewundern.¹ Besonders bekannt sind der Fernsehturm, das Brandenburger Tor, das politische Zentrum und die historischen Standorte der Berliner Mauer. Auch zahlreiche Museen und Kunstausstellungen machen Berlin einzigartig. Die deutsche Hauptstadt verbindet spielend leicht Geschichte mit Moderne sowie das rege Treiben der Großstadt mit der Natur. Die Metropole bietet eine hohe Lebensqualität durch zahlreiche kulturelle Einrichtungen, ein vielfältiges und internationales gastronomisches Angebot sowie ein ästhetisches Stadtbild, bestehend aus historischen und modernen architektonischen Meisterwerken. Da ist es kein Wunder, dass der Immobilienmarkt der Metropole interessant bleibt.

Das Vorhaben „Hasenheide – Berlin“ spiegelt das typische Berlin-Feeling perfekt wider: Das Projektgrundstück befindet sich in dem angesagten Szeneviertel Berlin-Kreuzberg, in unmittelbarer Nähe zum Bergmannkiez, Landwehrkanal und auch zum legendären Tempelhofer Feld, das die größte innerstädtische Freifläche der Welt² ist und seinen Besuchern einen einzigartigen Freizeit- und Erho-

lungsort bietet. Die zukünftigen Bewohner des hier vorgestellten Bauvorhabens können so alle Vorzüge eines perfekt vernetzten, urbanen und gleichzeitig überraschend naturnahen Wohnens genießen.

Diese von BERGFÜRST vermittelte Vermögensanlage ist mit einem **Festzins von 6,00 % p.a.** bei endfälliger Zinszahlung und einer **Laufzeit von 30 Monaten** ausgestattet.

Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger wird ein abstraktes Schuldanerkenntnis sowie eine dingliche Besicherung in Form von nachrangigen Grundschulden bestellt.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über Berlin, das Projekt und die Menschen hinter dem Bauvorhaben – viel Spaß bei der Lektüre

wünschen Ihnen

Ursula Seeba-Hannan
Jasper Hannan

Ursula Seeba-Hannan & Jasper Hannan
Geschäftsführung

H55 Projektgesellschaft GmbH

1 <https://about.visitberlin.de/aktuelle-zahlen>.

2 <https://www.tip-berlin.de/ausfluege/parks/tempelhofer-feld/>.

EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENTANGEBOT

Verzinsung (<i>endfällig</i>)	6,00 % p.a.
Laufzeitende	30.09.2024
Sicherheiten	<ul style="list-style-type: none">• Globalgrundschuld in Darlehenshöhe auf den bislang noch nicht verkauften Einheiten des Objektes• Persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers, Herrn Jasper Hannan, i.H.v. EUR 500.000,—
Mindestinvestment	EUR 10,—
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

PROJEKTDATEN

Gesamterlös (<i>geplant</i>)	EUR 9.260.000,—
Wohnfläche (<i>geplant</i>)	920 m ²
Baubeginn	Sommer 2021
Geplante Fertigstellung	Sommer 2023
Eigentumswohnungen	8
Kfz Stellplätze	8



GESETZLICHER HINWEIS:

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

INHALTSVERZEICHNIS

01 LAGE

Berlin Makrolage	5
Berlin-Kreuzberg Mikrolage	7

02 DAS PROJEKT

Projektbeschreibung	9
Zusammensetzung des Verkaufserlöses	10
Grundrisse	11
Grundrisse	12
Finanzierung	13
Mittelverwendung	13

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR & GESCHÄFTSFÜHRUNG

Gesellschaftsstruktur	14
Geschäftsführung	15

04 MARKT

.....	16
-------	----

05 INVESTMENTANGEBOT

Investmentangebot	18
Feste Verzinsung	18
Laufzeitende und -beginn	18
Sicherheiten	18
Abwicklung	19
Zeichnung	19
Veräußerbarkeit der Vermögensanlage	19
Rückzahlung	20
Die BERGFÜRST AG	20

06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

.....	21
-------	----

07 CHANCEN UND RISIKEN

.....	22
-------	----

08 REFERENZEN

.....	24
-------	----

09 IMPRESSUM

.....	27
-------	----

01 LAGE

BERLIN MAKROLAGE

Berlin, die pulsierende Metropole an der Spree, belegt mit knapp 3,7 Millionen Einwohnern den ersten Platz der Liste Deutschlands bevölkerungsreichster Städte. Weltbekannt für ihre Geschichte und Lebenskultur, begeistert Berlin seine Besucher mit einer Kombination aus Historie und Moderne. Das politische Zentrum Deutschlands hat hier sein Zuhause, eindrucksvoll repräsentiert von Reichstag und Kanzleramt sowie vielen weiteren politisch relevanten Institutionen. Aber auch zahlreiche Museen, Ausstellungen und Galerien, die mit Werken aus der Antike bis zur heutigen Kunst locken, faszinieren ihre Besucher und machen die Hauptstadt zu einem kulturell einmaligen Erlebnis.

Atemberaubende Sehenswürdigkeiten wie zum Beispiel der Fernsehturm, die Siegessäule, das Brandenburger Tor oder die East Side Gallery gehören zu den Wahrzeichen der Metropole und wer sich nach dem anstrengenden Sightseeing stärken möchte, wird in kaum einer anderen deutschen Stadt ein vergleichbar abwechslungsreiches Angebot finden – von australisch über kreolisch bis hin zu nepalesisch oder venezolanisch. Offenheit, Vielfältigkeit und das Gefühl von Freiheit machen Berlin einzigartig – und auch zu einem überaus attraktiven Wirtschaftsstandort. Darüber hinaus verfügt die Hauptstadt über bedeutende Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen.³ Menschen aus aller



Bildbeschreibung

3 <https://www.berlin.de/sen/wissenschaft/>.



Brandenburger Tor – Berlin

Welt lehren, arbeiten und studieren⁴ an so renommierten Einrichtungen wie der Humboldt Universität, Technischen Universität, Freien Universität Berlin sowie der Charité-Universitätsmedizin oder an den zahlreichen Fach-, Kunst- und privaten Hochschulen. Ein Umfeld, das Berlin auch überaus attraktiv für internationale Unternehmen macht. Zalando SE, Siemens AG, Deutsche Bahn AG oder Vivantes sind bereits ansässig. Ergänzt werden sie durch eine überaus lebendige Startup-Szene. Gerade für junge Unternehmen mit innovativen Geschäftsmodellen sind die Kreativität und tolerante Aufgeschlossenheit Berlins essentiell für den Erfolg – und ihrerseits bilden sie den Zukunftsmotor der Stadt.

Die ausgezeichnete Infrastruktur Berlins stellt einen weiteren wichtigen Standortfaktor dar. Alle Bezirke lassen sich bequem durch das gut ausgebaute Straßennetz und ein engmaschiges Netz des öffentlichen Nahverkehrs erreichen.⁵ Der Hauptbahnhof Berlin, der größte Kreuzungsbahnhof des Kontinents, bindet Berlin in alle Himmelsrichtungen an die Metropolen Europas an.⁶ Auch der Flughafen BER ist sehr gut erreichbar. Vom Projektstandort steht man nach etwa 45 Minuten am Terminal und kann nach Europa und in die ganze Welt abheben.

4 <https://www.berlin.de/sen/wissenschaft/>.

5 <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php>.

6 <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php>.

BERLIN-KREUZBERG MIKROLAGE

Berlin Kreuzberg zählt etwa 155.000 Einwohner und hat sich in den letzten Jahren zu einer der nachgefragtesten Wohngegenden entwickelt. Zahlreiche Cafés, Clubs, Bars, Sehenswürdigkeiten und Parks machen diesen berühmten Bezirk aufregend und abwechslungsreich. Zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten vor Ort gehören die Oberbaumbrücke, Checkpoint Charlie, das Jüdische Museum, die East Side Gallery oder der Viktoriapark.⁷ Kreuzberg lässt seine Besucher und Bewohner nicht nur in die Geschichte Berlins eintauchen, sondern auch

die künstlerische und kreative Atmosphäre der Metropole spüren.

Der originelle Bergmannkiez ist für Second-hand-Läden, Cafés und den landschaftlich gestalteten Viktoriapark bekannt. Darüber hinaus bietet der Landwehrkanal schattige Wege zum Verweilen, Spazieren und Radfahren. Diese Kombination aus abwechslungsreichen kulturellen Angeboten, Natur und einer vielfältigen Gastronomie schaffen eine hohe Lebensqualität und machen Kreuzberg zu einer



Tempelhofer Feld, Berlin

⁷ <https://www.berlin.de/sehenswuerdigkeiten/bezirk/friedrichshain-kreuzberg/>.



überaus attraktiven Wohngegend. Das hier gegenständliche Bauvorhaben unter der Adresse Hasenheide 55, 10967 Berlin kann mit dieser wunderbaren Lage aufwarten. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Volkspark Hasenheide und in den Bergmannkiez sind es nur 3 Gehminuten, einmal über die Kreuzung. Die attraktive Lage wird zusätzlich durch das vielfältige gastronomische Angebot und den vielzähligen Geschäften des täglichen Bedarfs unterstrichen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Tür, verschiedene Ärzte, eine Apotheke und das Vivantes Klinikum „Am Urban“ sind in unter 8 Gehminuten zu erreichen. Die U-Bahnstation Südsterm ist nur 100 Meter entfernt und bietet Anschluss an die Linie U7. Trotz dieser zentralen Lage bietet der Standort in seiner näheren Umgebung jede Menge

Grün: Der Volkspark Hasenheide sowie der Landwehrkanal sind unmittelbare Nachbarn und das legendäre Tempelhofer Feld befindet sich nur wenige Fußminuten entfernt: Dieser einzigartige Erholungs- und Freizeitraum hat eine Fläche von 300 Hektar, was ungefähr der Größe von 450 Fußballplätzen⁸ entspricht, und ist damit die größte innerstädtische Freifläche der Welt.⁹ Typisch nach Berliner Art, steht dieser Ort für die unterschiedlichsten Aktivitäten zur Verfügung und bietet sowohl Raum für weidende Schafe, fleißige Bienenvölker und diverse seltene Tierarten als auch für Skater, Fahrradfahrer, Jogger und Flaneure.

Die Kiezlage und gleichzeitige Nähe zu weitläufigen Grünflächen machen den Standort der Liegenschaft nahezu einzigartig und entsprechend begehrt.

8 https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/ueber-den-bezirk/spaziergaenge/2014/kiezspaziergang_05_2014-326885.php.

9 <https://www.tip-berlin.de/ausfluege/parks/tempelhofer-feld/>.



Visualisierung der Außenfassade, Hasenheide – Berlin

02 DAS PROJEKT

PROJEKTbeschreibung

Das Projekt „Hasenheide – Berlin“ unter der Adresse Hasenheide 55 in 10967 Berlin sieht die Errichtung von 8 Wohneinheiten vor. Vier der acht Wohneinheiten werden charmante Maisonette-Wohnungen. Darüber hinaus ist es geplant, zwei der acht Wohneinheiten barrierefrei zu gestalten. Alle Wohnungen orientieren sich nach Süden und besitzen Balkone, welche übereinander angeordnet sind. Darüber hinaus werden die Wohnungen über eine großzügige Geschosshöhe von 3,30 m verfügen, welche auf allen Ebenen helle Wohnräume schafft. Jede Einheit wird qualitativ hochwertig und modern gestaltet.

Das Objekt wird auch über ein Kellergeschoss verfügen, in dem jeder Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet ist. In dem Kellergeschoss sind ebenso ein Hausanschlussraum und Technikräume untergebracht. Auf die Gestaltung der Außenanlagen wird großen Wert gelegt: Sie

werden begrünt und eine dichte Heckenbepflanzung ist als Sichtschutz für die Wohnungen im Erdgeschoß und deren privaten Gartenbereichen vorgesehen. Zudem ist ein nach Süden, dem Licht und der Sonne zugewandter, privater Kinderspielplatz sowie ein Gemeinschaftsbereich geplant. Fahrradstellplätze und 8 PKW-Stellplätze sind als Annehmlichkeit für die Bewohner ebenso vorgesehen.

Abgerundet wird die Außenanlage mit Sitzmöglichkeiten direkt am Hauptzugang des Vorderhauses.

Der Baubeginn des Projektes ist bereits erfolgt. Die Fertigstellung der Wohneinheiten ist für Sommer 2023 geplant. Der Vertrieb der Wohneinheiten hat ebenfalls bereits begonnen. Es wurden bereits 4 der insgesamt 8 Wohneinheiten erfolgreich im Einzelverkauf veräußert.

ZUSAMMENSETZUNG DES GEPLANTEN VERKAUFSERLÖSES

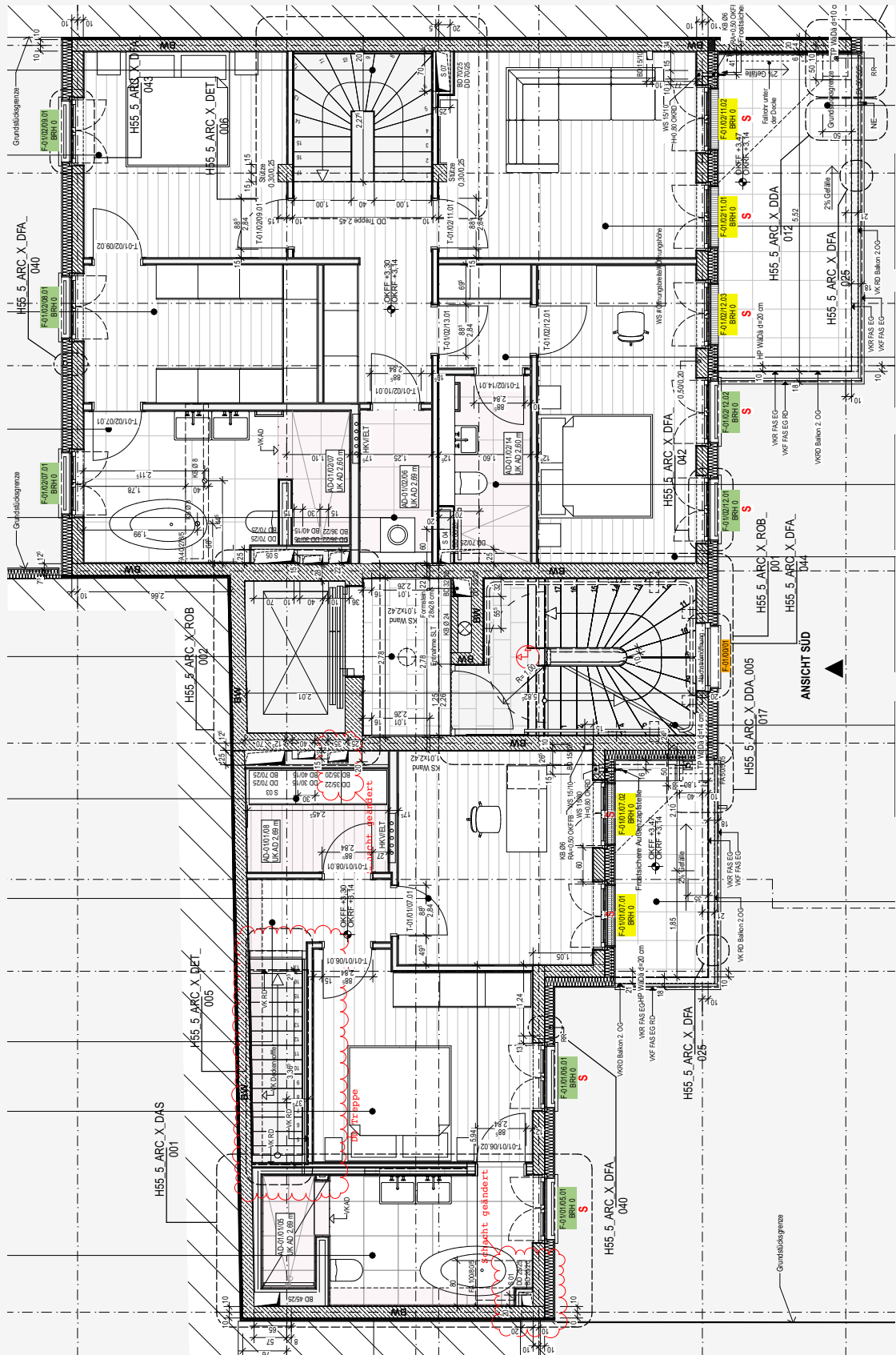
Art	Anzahl Einheiten*	Wohnfläche* (m ²)	Ø Verkaufspreis* (EUR/m ² bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
Wohnungen	8	920 m ²	9.820,—	9.034.000,—
Doppelparker Stellplätze	8		35.000,—	280.000,—
Zwischensumme				9.314.400,—
Kfw-Zuschuss (bereits genehmigt)				226.000,—
Gesamt (geplant)			–	9.540.000,—

*geplante Flächenangaben / Einheiten

Visualisierung einer Dachterasse, Hasenheide – Berlin



GRUNDRISS - OBERGESCHOSS



FOTOS VON DER BAUSTELLE



Stand 09.02.2022



Stand 02.03.2022



Stand 10.03.2022



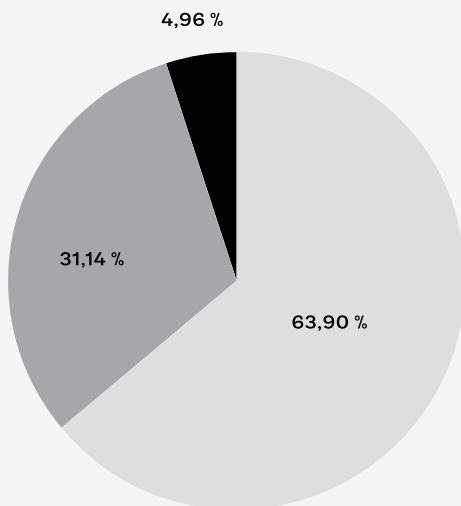
Stand 28.03.2022



Stand 25.04.2022

FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Projektes in der Ankaufs- & Entwicklungsphase erfolgte durch ein mit vorrangigen Grundschulden besichertes Darlehen eines Kreditinstitutes i.H.v. EUR 1.500.000,—, einer Zwischenfinanzierung i.H.v. EUR 1.000.000,— und Eigenmittel i.H.v. EUR 400.000,—. Zur Finanzierung der Hochbauphase hat die Emittentin ein weiteres Darlehen des Kreditinstitutes i.H.v. EUR 3.650.000,— aufgenommen, welches ebenfalls durch vorrangige Grundschulden besichert ist. Insgesamt darf eine grundbuchliche Besicherung in Höhe von bis zu nominal EUR 5.150.000,— der zur Besicherung der hier angebotenen Vermögensanlage dienenden Grundschuld im Rang vorgehen. Das mit vorrangigen Grundschulden besicherte Darlehen des Kreditinstitutes wird mit einem variablen Zins von mindestens 2,50 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2023. Die endfällige Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 6,00 % p.a. Die Rückführung des von der Emittentin aufgenommenen Fremdkapitals inklusive der hier gegenständlichen Vermögensanlage soll über den Einzelverkauf der Wohneinheiten erfolgen.



FINANZIERUNGSSTRUKTUR

● Kreditinstitut	EUR	5.150.000,—
● Emissionsvolumen	EUR	2.510.000,—
● Eigenmittel	EUR	400.000,—
Geplantes Gesamtvolumen		EUR 8.060.000,—

MITTELVЕРWENDUNG

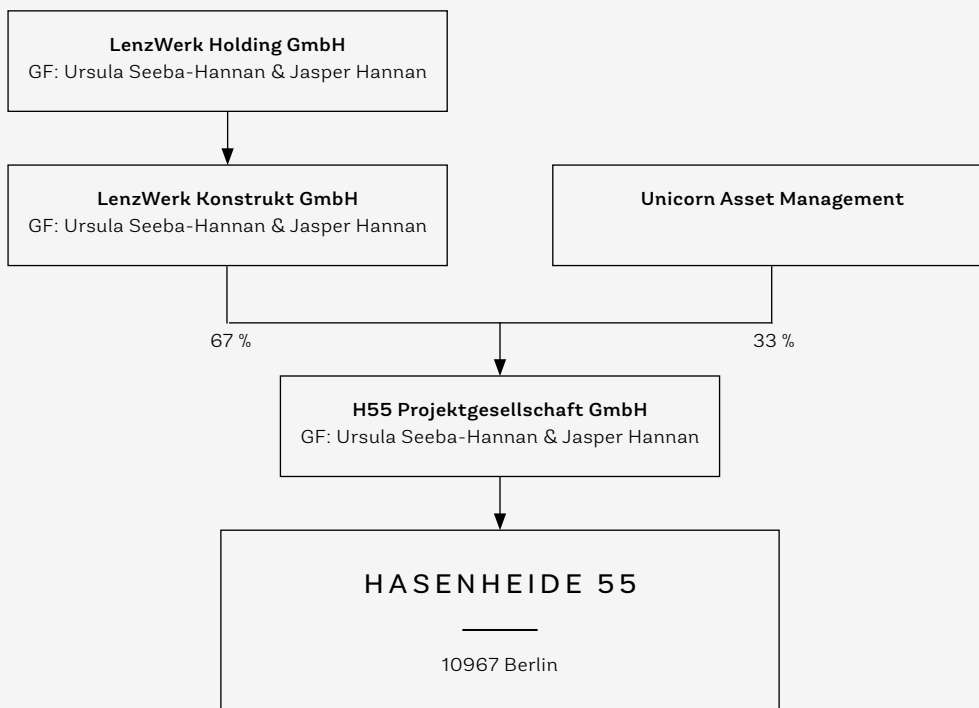
Ein Teil der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage in Höhe von EUR 1.102.000,— wurde zur Rückführung der im Rahmen des Grundstücksankaufs durch die Emittentin aufgenommenen Zwischenfinanzierung von seinerzeit nominal EUR 1.000.000,— verwendet. Weitere Nettoeinnahmen in Höhe von EUR 990.000,— werden für die Bezahlung von im Rahmen der Durchführung der geplanten Projektentwicklung laufend fällig werdenden Kosten der Projektentwicklung insbesondere für Bau-, Bauneben-, Finanzierungs-, Vertriebs- und laufende Kosten der Emittentin verwendet. Des Weiteren wird ein Teilbetrag der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage in Höhe von EUR 110.000,— als Liquiditätsreserve der Emittentin zur Verfügung gestellt. Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens wird zur anteiligen Bedienung der im Rahmen der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden Kosten und Gebühren verwendet werden.

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR & GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Die Projektgesellschaft, die das Vorhaben Hasenheide 55 umsetzt, ist die H55 Projektgesellschaft GmbH. Geschäftsführer ist Herr Jasper Hannan. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Baruther Straße 23 in 15806 Zossen. Sie ist unter der Nummer HRB 33034 P in das Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam eingetragen. Sie gehört zum Unternehmensnetzwerk der LenzWerk Holding GmbH. Diese befasst sich schwerpunktmäßig mit

dem Neubau, Umbau und der Modernisierung von Eigentumswohnungen und Häusern sowie entsprechenden maßgeschneiderten Interieur-Konzepten. Die LenzWerk Unternehmensgruppe umfasst mehrere Tochtergesellschaften. Diese wurden, entlang der unterschiedlichen Leistungsphasen von Immobilienentwicklungen, als spezialisierte Tochtergesellschaften gegründet, um Bauvorhaben von A bis Z mit bestmöglicher



Expertise inhouse realisieren zu können. Dank dieses stringenten Konzepts kann LenzWerk auf eine Reihe von renommierten, erfolgreich abgeschlossenen Innenausbau-Projekten sowie Bauvorhaben im In- und Ausland verweisen. Neben ihrer schwerpunktmäßigen Tätigkeit in Berlin verfügt die Gesellschaft auch über Projektreferenzen in Monaco und den USA. So hat LenzWerk das Thomas Mann Haus in Los Angeles, Pacific Palisades, neu gestaltet, welches 2018 vom Bundespräsidenten Frank-Walter Steinmeier im Rahmen eines offiziellen Festakts wieder eröffnet wurde. Eine weitere Projektreferenz ist die Villa Aurora, einst das Zuhause des deutschen Künstlerpaares Martha und Lion Feuchtwanger, ebenfalls in Los Angeles. Darüber hinaus hat die LenzWerk Unternehmensgruppe über BERGFÜRST bereits erfolgreich das Projekt „Witzlebenstraße – Berlin“ finanziert.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Immobilienprojekt in der Hasenheide 55 wird von den erfahrenen Projektentwicklern Frau Ursula Seeba-Hannan und Herrn Jasper Hannan vorangetrieben.



Jasper Hannan

Jasper Hannan lernte bereits während seines BWL-Studiums die Projektarbeit bei LenzWerk kennen und sammelte als Operations Manager erste Berufserfahrung in der Unternehmensgruppe. Herr Hannan ist Gesellschafter der LenzWerk Holding GmbH und seit 2018 zudem Geschäftsführer der LenzWerk manufaktur GmbH, die ihren Schwerpunkt auf die Herstellung individueller und hochwertiger Möbelausstattungen legt.

Ursula Seeba-Hannan

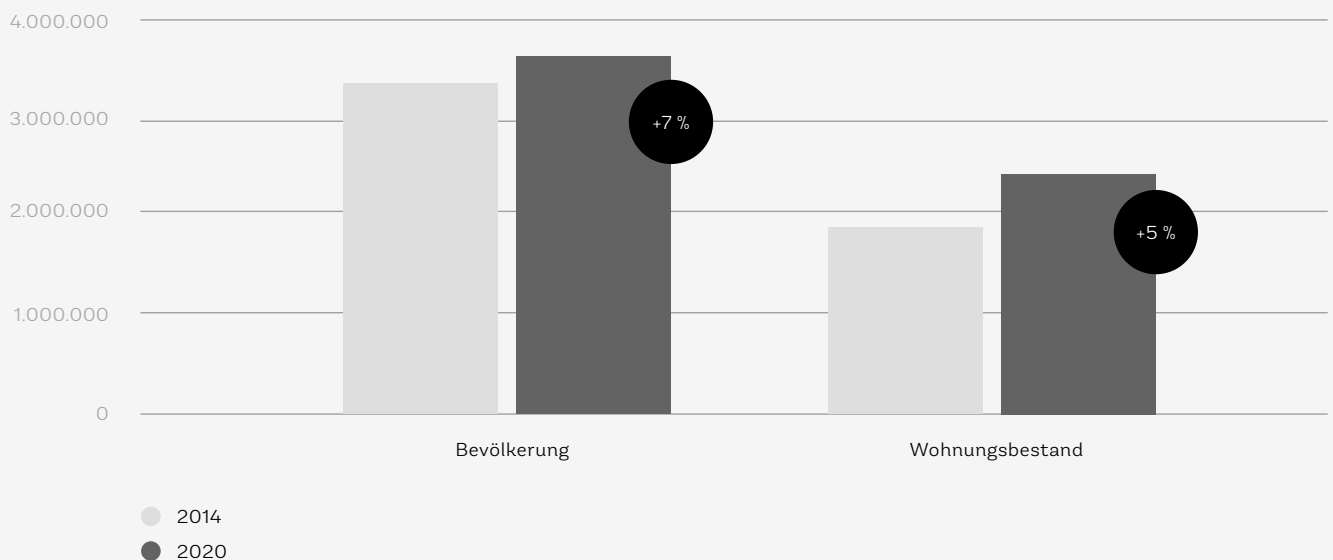
Frau Ursula Seeba-Hannan hat die LenzWerk Holding GmbH 2011 gegründet und ist geschäftsführende Gesellschafterin des Unternehmens. Sie ist der Kopf und die Ideengeberin hinter der komplementären Unternehmens-Philosophie: „Alles aus einer Hand“. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Kontinuität und der Erfahrungstransfer innerhalb der Unternehmensgruppe gewahrt bleiben.



04 MARKT

Die Attraktivität Berlins führt seit Jahren zu einem starken Bevölkerungswachstum der Metropole. Seit 2014 stieg die Zahl um sieben Prozent, was einem Wachstum um etwa 250.000 Einwohner entspricht.¹⁰ Demgegenüber ist der Wohnungsmarkt in Berlin seit 2014 nur um 5 Prozent (~ 85.000 Einheiten) gewachsen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem. Dies sorgt für eine Deckungsquote der Nachfrage von nur 71 Prozent und eine sehr geringe Leerstandsquote von 1 Prozent in der Landeshauptstadt.

ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2014-2020



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und Länder, Deutschland, 2020

Aufgrund der überaus großen Beliebtheit Berlins wurde hier ein Transformationsprozess im Wohnungsmarkt in Gang gesetzt, dessen Dynamik in Deutschland seinesgleichen sucht.¹² Das Entwicklungspotenzial als Wirtschaftsstandort ist enorm. Dies kann man besonders an den steigenden Mieten und Kaufpreisen beobachten. Die Kaufpreise für Wohnungen, egal ob als selbstgenutzter Wohnraum oder als Kapitalanlage, haben deutlich angezogen und übertreffen die Mietentwicklung sogar noch bei Weitem.¹³ Der durchschnittliche Kaufpreis für Immobilien in Berlin liegt derzeit bei EUR 5.896,— pro Quadratmeter.

10, 11, 12, 13 <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/berlin-city-report>.

In Berlin Mitte liegt der durchschnittliche Kaufpreis einer Immobilie bei EUR 8.886,— und in Berlin-Kreuzberg bei EUR 7.750,— pro Quadratmeter.¹⁴ Häufig trifft man jedoch auf Preise im fünfstelligen Bereich je nach Objekt, Ausstattung und Lage. Besonders in Szenevierteln wie etwa Kreuzberg, werden immer höhere Quadratmeterpreise verzeichnet. So kommt es immer mal wieder zu kuriosen Angeboten, wie etwa eine 9,7 Quadratmeter große Wohnung im beliebten Kreuzberger Bergmannkiez für EUR 149.000,— – was einem Quadratmeterpreis von EUR 15.361 entspricht.¹⁵

Insbesondere hochwertige und moderne Wohnungen sind sehr gefragt und erzielen hohe Verkaufspreise. Die Kaufpreisfaktoren haben in der Spitze 2020 noch einmal deutlich zugelegt – Tendenz weiter steigend.¹⁶

Bei dem hier gegenständlichen Bauvorhaben werden durch die zentrale und beliebte Lage sowie der hochwertigen Konzipierung und Ausstattung ebenfalls hohe Preise erzielt – wie der bereits erfolgte Verkauf von vier der acht Wohneinheiten zeigt.



Blick über Berlin

14 <https://www.wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Berlin/2825>.

15 <https://www.morgenpost.de/berlin/article213147685/Kreuzberger-Mini-Wohnung-steht-wieder-zum-Verkauf.html>.

16 <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/berlin-city-report>.

05 INVESTMENTANGEBOT

1. INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der H55 Projektgesellschaft GmbH i.H.v. EUR 2.510.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 30.09.2024. Dieses wird durch eine Globalgrundschuld nachrangig zu dem vorrangig besicherten Kreditinstitut besichert. Des Weiteren gibt der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Jasper Hannan, persönlich ein abstraktes Schuldanerkennnis in Höhe von EUR 500.000,— ab.

2. FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 6,00 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind endfällig zum Laufzeitende zahlbar.

3. LAUFZEITENDE UND -BEGINN

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 30.09.2024.

Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeichnungszeitpunkt, nach Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist, Zahlungseingang und Zuteilung in den Bestand des Anlegers.

Eine vorzeitige Rückzahlung der Vermögensanlage ist ab dem 31.07.2022 möglich.

4. SICHERHEITEN

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 Sicherheitentreuhänder eine dingliche Besicherung in Form von nachrangigen Globalgrundschulden in Höhe von EUR 2.510.000,— nach dem mit vorrangigen Grundschulden in Höhe von bis zu nominal EUR 5.150.000,— besicherten Kreditinstitut, auf den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblättern der Einheiten des Projektgrundstückes, welche noch nicht veräußert sind, unter der Adresse Hasenheide 55, 10967 Berlin, Deutschland bestellt und eingetragen.

Darüber hinaus wird Herr Jasper Hannan, als Geschäftsführer der Emittentin, der H55 Projektgesellschaft GmbH, persönlich ein selbstschuldnerisches vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 500.000,— zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger abgeben.

Das vorrangig besicherte Kreditinstitut ist vorrangig zu bedienen und zurückzuführen. Klarstellend bedeutet dies, dass die Anlagebeträge der Anleger erst zurückgezahlt werden können, wenn die Forderungen des vorrangig besicherten Kreditinstitutes vollständig bedient wurden.

Die zugunsten dieser Vermögensanlage bestellte nachrangige Grundschuld kann erst nach Zustimmung oder vollständiger Bedienung der Forderungen des vorrangig besicherten Kreditinstitutes individuell zur Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger bereitstehen. Sofern das vorrangig besicherte Kreditinstitut wiederum eine Verwertung seiner vorrangigen Grundschuld betreibt, entfällt die vorgenannte Verwertungsbeschränkung. 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.

5. ABWICKLUNG

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto der Anbieterin FH1 Berlin GmbH & Co. KG eingezahlt. Nach Einzahlung, Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen und der Zuteilung in den Bestand des Anlegers wird die Anlage verzinst.

6. ZEICHNUNG

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.510.000,— in Abschnitten von EUR 10,— gezeichnet werden.

Das Mindestzeichnungsvolumen pro Anleger beträgt EUR 10,—.

Die Zeichnung der Vermögensanlage ist nur über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG möglich.

Der Angebotszeitraum, in welchem die Vermögensanlage gezeichnet werden kann, beträgt bis zu zwölf Monate.

Nach Ablauf der Widerrufsfrist und Einzahlung des Anlagebetrages, wird die von dem Anleger gezeichnete Vermögensanlage zugeteilt und in der persönlichen Übersicht des Anlegers auf der BERGFÜRST Plattform eingebucht und angezeigt.

7. VERÄUSSERBARKEIT DER VERMÖGENSANLAGE

Nach Beendigung des öffentlichen Angebotes und Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen wird es dem Anleger möglich sein, dieses Investment im Rahmen von Angebot und Nachfrage über das Inseratssystem der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zu veräußern.

8. RÜCKZAHLUNG

Zum Laufzeitende wird die Vermögensanlage zzgl. Zinsen an die Anleger der Vermögensanlage zurückgezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 31.07.2022 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 14 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 30.09.2024.

9. DIE BERGFÜRST AG

BERGFÜRST ist eine der führenden deutschen Online-Plattformen für digitale Immobilien-Investments und setzt auf die Symbiose zwischen innovativer Technologie und nachhaltigen Sachwerten. Anleger profitieren vom exklusiven Zugang zu einer modernen Asset-Klasse mit attraktiven Zinsen bei gleichzeitiger Sicherheit eines klassischen Bankdarlehens.

Immobilien-gesellschaften bietet BERGFÜRST einen standardisierten Zugang zu Mezzanine-Kapital für ihre Projektentwicklungen oder auch für die Refinanzierung ihrer Bestandsobjekte.

2019 ist BERGFÜRST eine strategische Partnerschaft mit der Commerzbank-Tochter Commerz Real eingegangen und unterstreicht damit seine Zukunftsfähigkeit und Innovationskraft.

BERGFÜRST wurde 2011 von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E*Trade Bank AG) und Dennis Bemann (Gründer von studiVZ) gegründet.

06 ECKDATEN DER PROJEKT-FINANZIERUNG

KONDITIONEN

Volumen	EUR 2.510.000,—
Laufzeitende	30.09.2024
Verzinsung (endfällig)	6,00 % p.a.

PROJEKTKALKULATION

Ankauf	EUR 2.320.000,—
Errichtungskosten (inkl. Nebenkosten und Reserve)	EUR 4.767.000,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERG-FÜRST (kumuliert über die Projektlaufzeit)	EUR 1.327.000,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 8.414.000,—

07 CHANCEN & RISIKEN

CHANCEN

- Die Vermögensanlage ist durch eine Grundschuld und ein abstraktes Schuldanerkenntnis besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist nicht qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,00 % p.a. (endfällig zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in sehr guter Lage.
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung im Bereich Neubau, Umbau und der Modernisierung von Eigentumswohnungen und Häusern sowie entsprechenden maßgeschneiderten Interieur-Konzepten.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Anleger.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Anleger an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

RISIKEN

- Der Verkauf der Wohnungen kann stagnieren, bis hin zu dem Fall, dass keine weiteren Wohnungen mehr verkauft werden. Dies kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Die Fertigstellung des Immobilienprojekts könnte sich verzögern.
- Falls die Kosten den eingehenden Kaufpreis übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden. Die dann verbleibende Forderung gegen die Gesellschaft könnte in diesem Fall möglicherweise nicht (vollständig) realisiert werden.
- Da das vorrangig finanzierende Kreditinstitut zuerst zu bedienen ist, kann der verbleibende Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.
- Da die Grundschuld nachrangig hinter der Grundschuld des vorrangig besicherten Kreditinstituts bestellt wird und dieses im Falle der Vollstreckung aus der Grundschuld daher zuerst befriedigt wird, besteht das Risiko, dass der Erlös aus einer Zwangsversteigerung zur Befriedigung des Rückzahlungsanspruchs der Anleger nur zum Teil oder gar nicht ausreicht.

- Die Anleger dieser Vermögensanlage sind mit ihren Ansprüchen und Erlösen hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten des erstrangig – und damit vorrangig – finanzierenden Kreditinstitutes zurückgetreten und können ihre Sicherheiten erst nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut oder nur mit dessen Zustimmung verwerten. 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.



Ecke Hasenheide, Wissmannstr.

08 REFERENZEN

Die LenzWerk Unternehmensgruppe verfügt über eine umfassende Expertise im Bereich Neubau sowie der Sanierung von Immobilien. So kann die Gesellschaft unter anderem diese bereits verkauften Projekte vorweisen:



Weißer Villa Berlin-Westend

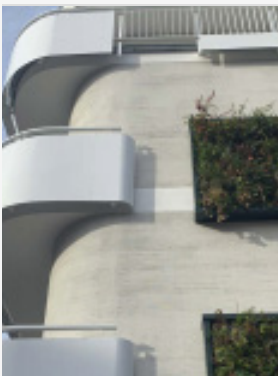
Projektentwicklung und Ausführung eines Neubaus in Berlin-Westend.

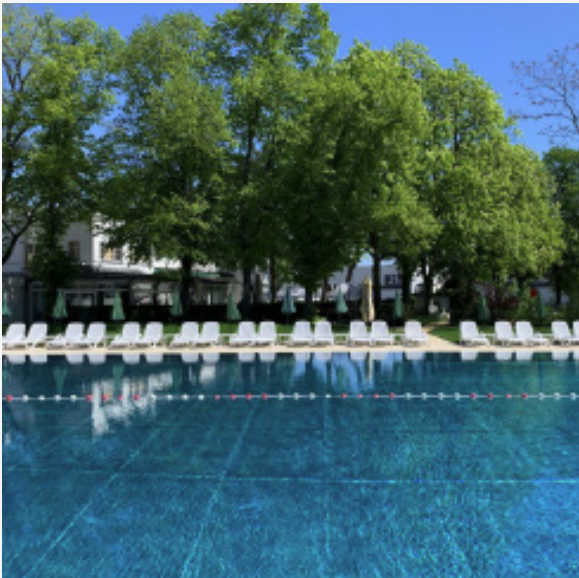
Projektzeitraum **2016 – 2018**

Nutzfläche **861 m²**

Brutto-Grundfläche **998 m²**

Verkaufsvolumen **EUR 6.457.500,—**





International Club Berlin

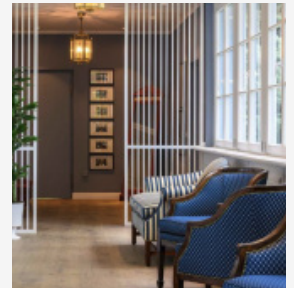
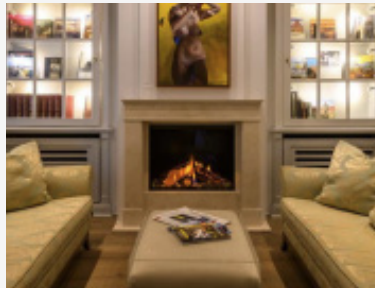
Sanierung des aus dem Jahre 1890 stammenden Clubhauses inkl. eines neuen Interior Designs. Neugestaltung der Außenanlagen (25 m Swimmingpool, 8 Tennisplätze) und energetische Modernisierung der kompletten Anlage (u.a. Tennishalle) mittels dem Ersetzen des alten Ölkessels durch ein hocheffizientes 20 kw BHKW und eine Luftwärmepumpe.

Projektzeitraum **2018 – 2019**

Nutzfläche **700 m²**

Brutto-Grundfläche **4.000 m²**

Verkaufsvolumen **EUR 2.400.000,—**



Villa Insterburghalle

Projektentwicklung und Umwandlung eines Einfamilienhauses in 5 Eigentumswohnungen.

Projektzeitraum **2018 – 2020**

Nutzfläche **450 m²**

Brutto-Grundfläche **540 m²**

Gesamtbauvolumen **EUR 1.600.000,—**

Gesamtverkaufsvolumen **EUR 3.600.000,—**



Der Garten des Oberst von Riedel, Berlin

Projektentwicklung von fünf Reihenhäusern in Berlin-Zehlendorf.

Projektzeitraum **2015 – 2017**

Nutzfläche **1.160 m²**

Brutto-Grundfläche **1.250 m²**

Verkaufsvolumen **EUR 5.200.000,—**



09 IMPRESSUM

EMITTENTIN

H55 Projektgesellschaft GmbH

Baruther Straße 23

15806 Zossen

Deutschland

Geschäftsführung: Ursula Seeba-Hannan & Jasper Hannan

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zur Vermögensanlage, zum Projekt oder zur Emittentin ist allein die vorgenannte Emittentin verantwortlich

! Werbemitteilung nach § 14 Abs. 1 FinVermV.