

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

Stand: 27.09.2023 (Datum der letztmaligen Aktualisierung: 06.09.2023) / Anzahl der Aktualisierungen: 2

1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Bei der Art der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Objektgesellschaft Clemensplatz 1-5 mbH & 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 „Koblenz – Clemens Carré II“ 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

Objektgesellschaft Clemensplatz 1-5 mbH & Co. KG, Aubachstraße 3-5, D-56410 Montabaur, Register: Amtsgericht Montabaur HRA 21903; Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und der Verkauf des eigenen Grundbesitzes.

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 von Einheiten von zwei Bestandsobjekten, sowie eines neu zu errichtenden Mehrfamilienhauses und eines neu zu errichtenden Parkhauses auf dem zusammenhängenden Grundstück Clemensplatz 1, 3, 5, Gerichtsstraße 4, Poststraße 3 in D-56068 Koblenz zu erzielen und die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen und eine attraktive Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften.

3.1. Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Emittentin besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen, insbesondere durch Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten Bestandsobjektes unter der Adresse Clemensplatz 1, 3, 5, D-56068 Koblenz, der Neuerrichtung des Mehrfamilienhauses unter der Adresse Poststraße 3, D-56068 Koblenz und dem Verkauf von Einheiten aus diesen Gebäuden sowie dem Verkauf von Einheiten des Bestandsgebäudes und des neu zu errichtenden Parkhauses unter der Adresse Gerichtsstraße 4, D-56068 Koblenz. Die Anlagepolitik zielt auf möglichst hohe Verkaufseinnahmen aus dem Verkauf von Einheiten ab. Dies insbesondere zur Abdeckung von Zins und Tilgung für von der Emittentin aufgenommenes bzw. aufzunehmendes Fremdkapital (Kapitaldienstfähigkeit) und zur Erwirtschaftung eines Gewinns in der Gesellschaft (Emittentin). Unter aufzunehmendes Fremdkapital sind auch die dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens zu verstehen.

3.2. Anlageobjekt

Die Emittentin ist Miteigentümerin eines 3.434 m² großen, zusammenhängenden, teilweise bebauten Grundstückes (Flurstücke: 950/1, 2060/940, 3605/949, 3606/949) unter der Adresse Clemensplatz 1, 3, 5, Gerichtsstraße 4, Poststraße 3 in D-56068 Koblenz. Die einzelnen Flurstücke sind Bestandteil einer bestehenden nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gebildeten Gemeinschaft (nachfolgend als „WEG“ bezeichnet), bei der für jede einzelne Einheit ein eigenes Grundbuchblatt gebildet wurde. Die Emittentin ist mit den in ihrem Eigentum stehenden Einheiten, deren Summe der jeweiligen Miteigentumsanteile der Einheiten 77.619 von 100.000 Miteigentumsanteilen der WEG betragen, zu 77,619 % Mehrheitsgesellschafterin dieser WEG, dies entspricht einem ideellen Anteil am zusammenhängenden Grundstück von 2.665,44 m². Die restlichen 22.381 von 100.000 Miteigentumsanteilen der WEG befinden sich im Eigentum des Geschäftsführers der Komplementärin und dem wirtschaftlich Berechtigten der Emittentin, Herrn Dr. Michael Gilles. Bei den Einheiten des Herrn Dr. Michael Gilles handelt es sich ausschließlich um 31 Gewerbeeinheiten in dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude unter der Adresse Clemensplatz 1, 3, 5, D-56068 Koblenz und 2 Stellplätzen im Parkhaus unter der Adresse Gerichtsstraße 4, D-56068 Koblenz, welche mit für diese Vermögensanlage haften, aber nicht veräußert werden sollen. Auf Basis der erteilten Baugenehmigungen aus den Jahren 2020 und 2021 wird von der Emittentin auf dem zusammenhängenden Grundstück mit den Bestandsbauten und den zu errichtenden Neubauten ein mehrheitlich wohnwirtschaftlich und zum Teil gewerblich genutztes Ensemble hergestellt. Das Anlageobjekt, welches sich nur auf den Anteil der Emittentin bezieht, hatte zum Zeitpunkt des Ankaufes durch die Emittentin eine Gesamtgröße von 4.388 m² (Nutzfläche) und wird plangemäß eine Gesamtgröße von 8.057 m² Fläche (Nutzfläche) besitzen. Diese wird sich auf insgesamt 5.436 m² Wohnfläche (81 Wohneinheiten) sowie 335 m² gewerblich genutzten Flächen (4 Gewerbeeinheiten), sowie einem Parkhaus mit einer Nutzfläche von 2.286 m² und insgesamt 75 PKW-Stellplätzen verteilen. Somit wird sich eine 94,20 % wohnwirtschaftliche und 5,80 % gewerbliche Nutzung ergeben. Das Ensemble wird aus zwei Bestandsobjekten, sowie jeweils einem neu zu errichtenden Wohngebäude und Parkhaus bestehen (nachfolgend auch „Projekt“ genannt). Das Teilgrundstück des zusammenhängenden Grundstückes unter der Adresse Clemensplatz 1, 3, 5, D-56068 Koblenz ist zu einem überwiegenden Teil mit einem im Jahr 1881 errichteten denkmalgeschützten Bestandsgebäude bebaut. Das als Oberpostdirektion erbaute und bisher ausschließlich gewerblich genutzte Bestandsobjekt mit einer ehemaligen Gesamtgröße von 3.750 m² (Nutzfläche) wird mit Abschluss der seit Mai 2022 laufenden Bauarbeiten zur Kernsanierung und Aufstockung um ein weiteres Geschoss in ein Gebäude mit insgesamt 69 zu veräußernden Wohneinheiten nach gehobenem Standard und einer geplanten Wohnfläche von 4.543 m² umgenutzt. Mit der Fertigstellung der denkmalgerechten Sanierung und Aufstockung rechnet man im 4. Quartal 2024. Die Einheiten des zweiten Bestandsobjektes (Baujahr 1952) auf dem Teilgrundstück unter der Adresse Gerichtsstraße 4, D-56068 Koblenz mit einer Gesamtgröße von 638 m² (Nutzfläche) aufgeteilt auf sechs Wohneinheiten (406 m² vermietbare Wohnfläche) und drei Gewerbeeinheiten (232 m² vermietbare Gewerbefläche), werden im aktuellen Zustand im Einzelverkauf veräußert. Auf diesem Teilgrundstück wird auch das Parkhaus mit einer Nutzfläche von 2.286 m² und insgesamt 75 PKW-Stellplätzen neu errichtet werden, hierzu haben die Bauarbeiten im August 2023 begonnen und mit der Fertigstellung des Parkhauses rechnet man im 3. Quartal 2024. Auf dem Teilgrundstück unter der Adresse Poststraße 3, D-56068 Koblenz wird der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Gesamtgröße von 590 m² (Nutzfläche) und weiteren sechs Wohneinheiten (487 m² vermietbare Wohnfläche) und einer Gewerbeeinheit (103 m² vermietbare Gewerbefläche) errichtet. Die Bauarbeiten hierzu sollen im 1. Quartal 2024 beginnen und die Fertigstellung soll im 1. Quartal 2025 erfolgen. Es ist vorgesehen die Einheiten der einzelnen Gebäudeteile, welche sich im Eigentum der Emittentin befinden, im Einzelverkauf zu veräußern. Hierzu hat die Emittentin bereits die Vermarktungs- und Verkaufsaktivitäten aufgenommen. Von den 69 Wohneinheiten des Gebäudes am Clemensplatz 1, 3, 5, D-56068 Koblenz wurden bereits 45 nebst 33 Stellplätzen von der Emittentin verkauft. Die Verkaufserlöse aus der Veräußerung der Einheiten der Emittentin dienen dazu, das in der Gesellschaft (Emittentin) aufgenommene Fremdkapital zzgl. Zinsen, unter welchem auch die hier angebotene Vermögensanlage zu verstehen ist, zurückzuführen. Die Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage in Höhe von EUR 3.500.000,- dienen zur anteiligen Rückführung der seitens der Emittentin im Jahr 2020 begebenen Vermögensanlage „Koblenz – Clemens Carré“, deren Mittel seinerzeit für angefallene Projektkosten, die Rückführung einer über die Emittentin im Jahr 2018 begebenen Vermögensanlage, die zur Refinanzierung von Ankaufskosten des Grundstückes gegeben wurde, sowie für Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage verwendet wurden. Ein Teilbetrag in Höhe von bis zu EUR 3.500.000,- wird bereits von der Anbieterin vor der Platzierung dieser Vermögensanlage im Wege des Forderungskaufes erworben und wird sodann durch Anlegergelder in gleicher Höhe bei der Anbieterin als Kaufpreis verbleiben. Der Realisierungsgrad des Projektes kann in der Weise angegeben werden, dass mit den einzelnen Flurstücken (Teilgrundstücke) eine WEG gebildet wurde und sich die der Emittentin zugeordneten Einheiten im Eigentum der Emittentin befinden und die Emittentin entsprechend als Eigentümerin in den jeweiligen Grundbuchblättern eingetragen ist. Des Weiteren wurden die Baugenehmigungen erteilt und die Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen bereits begonnen. Alle wesentlichen Verträge im Zusammenhang mit dem Finanzierungsobjekt wurden abgeschlossen. Es ist eine Finanzierung bei einem vorrangig besicherten Kreditinstitut in Höhe von EUR 3.500.000,- für die Realisierung des Projektes vereinbart worden. Das vorrangig besicherte Kreditinstitut hat und wird Gelder mit für den Ankauf der seinerzeit noch einzelnen Grundstücke und Gebäude des Projektes, für die Bau- und Projektmaßnahmen des Projektes, sowie Geldmittel in Höhe von EUR 586.918,90 mit zur anteiligen Rückführung der seinerzeitigen Vermögensanlage „Koblenz – Clemens Carré“ zur Verfügung stellen. Für die dingliche Besicherung dieser Vermögensanlage ist in den Grundbüchern der einzelnen Einheiten des Projektes eine Globalgrundschuld zugunsten des Sicherheitstreuhänders eingetragen, entsprechend ist die Grundbucheintragung zur dinglichen Besicherung dieser Vermögensanlage gemäß Darstellung unter Ziffer 12 bereits erfolgt. Die Nettoeinnahmen aus dieser Vermögensanlage, sowie die anteiligen Darlehensmittel des Kreditinstitutes in Höhe von EUR 586.918,90 reichen aus, um die seinerzeit im Jahr 2020 begebene Vermögensanlage „Koblenz – Clemens Carré“ in Höhe von nominal EUR 3.950.000,- nebst Zinsen und Gebühren, insgesamt EUR 4.086.918,90 zurückzuführen. Die Vermögensanlage „Koblenz – Clemens Carré“ wurde am 06.09.2023 in zuvor beschriebener Höhe vollständig zurückgeführt. Die Gesamtkosten des Projektes werden voraussichtlich EUR 34.631.000,- betragen, und aus den Darlehensmitteln des vorrangig besicherten Kreditinstitutes, der hier gegenständlichen Vermögensanlage sowie Eigenkapital der Emittentin finanziert.

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 bis zum 28.02.2025 befristet. Die Emittentin hat das Recht bis zum 15.01.2025 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 31.08.2025 („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 10,0 % p.a. endfällig verzinst. 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 zu 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 der Vermögensanlage in Höhe des investierten Anlagebetrages. Ab dem 01.12.2023 ist die Emittentin jederzeit und ohne Angabe von Gründen berechtigt (aber nicht verpflichtet), die Vermögensanlage ganz oder teilweise zurückzuzahlen. 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 (Sonderstilgungsrecht) 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 Fertigstellung und die Veräußerung des Projektes (siehe Ziffer 3.1) und ebenso die Entwicklung des Immobilienmarkts 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. Sicherheitsrisiko

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

6. Emissionsvolumen Art und Anzahl der Anteile

Das Emissionsvolumen beträgt EUR 3.950.000,-. Der Art nach handelt es sich bei dieser Vermögensanlage um eine sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnG, als Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Emittentin gewährt wird. Der Mindestzeichnungsbetrag pro Anleger beträgt EUR 10,00. Es werden maximal 395.000 Teilforderungen angeboten.

7. Verschuldungsgrad der Emittentin

Auf Grundlage des letzten – per 31.12.2022 – 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 Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes im Allgemeinen (insbesondere betreffend Verkaufspreise, Finanzierungs- und Vertriebskosten) sowie im Speziellen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Koblenz, 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 Wohnimmobilien) 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 28.02.2025 zurückgezahlt und dann nur bis zum Rückzahltermin verzinst wird. Bei negativer Marktentwicklung 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 Zinszahlungen: Bei neutraler bzw. positiver Marktentwicklung erhält der Anleger während und nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit der Vermögensanlage die ihm für den jeweiligen Zeitraum zustehenden Zinsen. Bei negativen Marktbedingungen 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 während oder nach Ablauf der vertraglich vereinbarten 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 10,00) 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 mit der Emission in Höhe von rund 0,18 % des geplanten Emissionsvolumens, die von der Emittentin selbst getragen werden und die Kosten für die Mittelverwendungskontrolle wie unter Ziffer 15 beschrieben.

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 4,8 % zzgl. Umsatzsteuer berechnet auf das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 als einmalige Gebühr sowie eine laufende Verwaltungsgebühr in Höhe von 1,85 % p.a. zzgl. Umsatzsteuer berechnet auf das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 für den Zeitraum der ersten 12 Monate, weiterhin fällt eine jährliche Kommunikationspauschale in Höhe von EUR 500,- zzgl. Umsatzsteuer an. Diese zuvor genannten Gebühren sind aus den Erlösen der Vermögensanlage zu entrichten. Die laufende Verwaltungsgebühr in Höhe von 1,85 % p.a. zzgl. Umsatzsteuer, die für die Laufzeit nach 12 Monaten bis zum Laufzeitende der Vermögensanlage entsteht, ist am Ende der Laufzeit aus eigenen Mitteln seitens der Emittentin und nicht aus Anlegergeldern zu zahlen. Am Laufzeitende ist ebenfalls eine Gebühr in Höhe von 2,5 % zzgl. Umsatzsteuer berechnet auf das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 seitens der Emittentin und nicht aus Anlegergeldern zu zahlen. Sollte die in Ziffer 4 aufgeführte einseitige Verlängerungsoption von der Emittentin geltend gemacht werden und sich dementsprechend die Laufzeit der Vermögensanlage um weitere 6 Monate mit neuem Laufzeitende zum 31.08.2025 verlängern, so erhöht sich diese von der Emittentin zu begleichende Gebühr um 1,0 Prozentpunkten auf insgesamt 3,5 % zzgl. Umsatzsteuer berechnet auf das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 und ist ebenfalls nicht aus Anlegergeldern zu zahlen. Sämtliche der hier beschriebenen Entgelte sind ausschließlich an die Internet-Dienstleistungsplattform zu entrichten. Darüber hinaus zahlt die Emittentin aus den Erlösen der Emission dieser Vermögensanlage an die Anbieterin für die Vorfinanzierung eines Teilbetrages in Höhe von bis zu EUR 3.500.000,- eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1,0 % zzgl. Umsatzsteuer sowie eine zeitanteilige Gebühr in Höhe von 3,5 % p.a. zzgl. Umsatzsteuer bezogen auf den als Vorfinanzierung beanspruchten Betrag bis zur Platzierung des Betrags als die hier angebotene Vermögensanlage.

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 VermAnG. 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 28.02.2025 (verlängerte Laufzeit bis 31.08.2025), einen kurzfristigen Anlagehorizont. Die Anleger sollten über Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit der Anlageform Vermögensanlagen nach dem VermAnG 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 Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Vermögensanlage werden Sicherheiten mittels Sicherheitentreuhandern zugunsten der Anleger bestellt. Der Haftungsfall tritt ein, wenn die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen resultierend aus den Rückzahlungsansprüchen der Anleger nicht vertragsgerecht bedient hat und/oder ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet worden ist. Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger aus den Darlehensforderungen, welche

der hier angebotenen Vermögensanlage zugrunde liegen, findet zur dinglichen Besicherung eine zugunsten der THV 1 Berlin GmbH (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 181783 B) als Sicherheitstreuhandner bestellte nachrangige Grundschuld mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 3.950.000,- auf dem Finanzierungsobjekt unter der Adresse Clemensplatz 1, 3, 5, Gerichtsstraße 4, Poststraße 3 in D-56068 Koblenz Anwendung. Dieser Grundschuld gehen im Rang ausschließlich vorrangige Grundschulden des vorrangig besicherten Kreditinstitutes mit einem nominalen Grundschuldbetrag in Höhe von insgesamt maximal bis zu EUR 31.500.000,- vor. Der Sicherheitstreuhandner ist verpflichtet für verkaufte Einheiten Pfandfreigabe zu erteilen, solange dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut Forderungen gegenüber dem Darlehensnehmer aus der Finanzierung des Finanzierungsobjektes zustehen. Erst nach vollständiger Bedienung der Forderungen des vorrangig finanzierenden Kreditinstitutes stehen dem Sicherheitstreuhandner die nachrangigen Grundschulden als Sicherheit zur Bedienung der Zahlungsansprüche aus dieser Vermögensanlage und ggf. aus noch vorhandenen zu veräußernden Einheiten zur Verfügung. Darüber hinaus wird Herr Dr. Michael Gilles, persönlich, als geschäftsführender Gesellschafter der Emittentin, geschäftsansässig bei der Emittentin Objektgesellschaft Clemensplatz 1-5 mbH & Co. KG, Aubachstraße 3-5, 56410 Montabaur, Deutschland, ein notarielles, abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 2.000.000,- zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger zugunsten der THV 1 Berlin GmbH (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 181783 B) als Sicherheitstreuhandner 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. Im Rahmen der Veräußerung der einzelnen Einheiten, teilweise nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), ist der Sicherheitstreuhandner verpflichtet für einzelnen Einheiten im Rahmen des Verkaufes bereits Löschungsbewilligungen für das Grundpfandrecht auch unter Berücksichtigung des vorrangig besicherten Kreditinstitutes zu erteilen, bevor ein entsprechender Teilbetrag zur (Teil-)Tilgung der hier gegenständlichen Vermögensanlage verwendet werden kann. 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 des Anlegers führen.

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

Die Emittentin hat in den vergangenen zwölf Monaten eine Vermögensanlage unter der Bezeichnung „Koblenz – Clemens Carré II“ mit einem Emissionsvolumen in Höhe von insgesamt EUR 3.950.000,- angeboten. Die Emittentin hat in den vergangenen zwölf Monaten Vermögensanlagen in Höhe von insgesamt EUR 2.779.980,- (Stand: 27.09.2023, 14:54 Uhr) verkauft. Die Emittentin hat am 06.09.2023 die Vermögensanlage „Koblenz – Clemens Carré“ in Höhe von seinerzeit nominal EUR 3.950.000,- nebst Zinsen und Gebühren, insgesamt EUR 4.086.918,90 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 Mittelverwendungskontrolleure

Als Mittelverwendungskontrolleur hat die Emittentin die CROWDRIGHT Rechtsanwaltskanzlei mbH, Am Denkmal 4, 15528 Spreenhagen; Register: Amtsgericht Frankfurt Oder HRB 19603 FF bestellt. Die Geschäftstätigkeit besteht in der Beratung und Vertretung in Rechtsangelegenheiten durch in Diensten der Gesellschaft stehende zugelassene Rechtsanwälte, sowie die Vornahme aller sonstigen hiermit in Zusammenhang stehenden erlaubten Geschäfte sowie die geschäftsmäßige Hilfsleistung in Steuersachen. Die Emittentin zahlt aufgrund eines Vertrages mit dem Mittelverwendungskontrolleur für die Mittelverwendungskontrolle aus den Mitteln der Vermögensanlage eine Gebühr in Höhe von 0,5 % zzgl. Umsatzsteuer berechnet auf das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 (dies entspricht einem Betrag in Höhe von EUR 23.502,50 inkl. Umsatzsteuer) an den Mittelverwendungskontrolleur. Der Vertrag zwischen der Emittentin und dem Mittelverwendungskontrolleur gemäß § 5c VermAnlG stellt sicher, dass der Mittelverwendungskontrolleur eine unabhängige Rechtsanwaltskanzlei ist. Es liegen keine Umstände oder Beziehungen vor, die Interessenkonflikte begründen könnten. Insbesondere sind seit der erstmaligen Bestellung des Mittelverwendungskontrolleure 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 3.500.000,- für „in Anlageobjekte investierte Gelder“ und Beträge in Höhe von EUR 450.000,- 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 letzte aufgestellte Jahresabschluss der Emittentin per 31.12.2022 ist bei dem elektronischen Unternehmensregister unter www.unternehmensregister.de offengelegt und einsehbar. Künftige Jahresabschlüsse der Emittentin werden innerhalb der gesetzlichen Vorgaben erstellt und im Unternehmensregister unter www.unternehmensregister.de 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 Vermögensanlage 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 Sicherheitstreuhandner, der THV 1 Berlin 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: Dem Anleger ist bewusst, dass die Strukturierung dieser Vermögensanlage zu einer Bündelung von Interessen führen kann. 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 THV 1 Berlin 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 Abgeltungsteuer, 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 Steuern werden als Quellensteuer direkt von dem Steuerpflichtigen 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).