

## Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) der Objekt Feuerbacher Straße Leonberg GmbH

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

Stand: 27.09.2023/ Anzahl der Aktualisierungen: 1

### 1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Bei der Art der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Objekt Feuerbacher Straße Leonberg GmbH (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 „Pforzheim – Mitte“ 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

Objekt Feuerbacher Straße Leonberg GmbH, Doblerstr. 1, 72074 Tübingen, Deutschland, Register: Amtsgericht Stuttgart HRB 758252; Gegenstand des Unternehmens: Das Halten und Verwalten des Objektes Westliche Karl-Friedrich-Straße 49, 75172 Pforzheim im eigenen Namen und für eigene Rechnung sowie die Verwaltung eigenen Vermögens.

#### 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 der Vermietung und dem späteren Verkauf eines Gewerbeobjektes unter der Adresse Westliche Karl-Friedrich-Straße 49, 75172 Pforzheim, Deutschland 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. Dies durch die Vermietung der Gebäudeflächen. Die Anlagepolitik zielt weiterhin auf eine möglichst hohe Verkaufseinnahme aus dem Verkauf des Gewerbeobjektes unter der Adresse Westliche Karl-Friedrich-Straße 49, 75172 Pforzheim 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).

#### 3.2. Anlageobjekt

Die Emittentin ist Eigentümerin eines rund 2.075 m<sup>2</sup> großen zusammenhängenden Grundstückes zur gewerblichen Nutzung unter der Adresse Westliche Karl-Friedrich-Straße 49, 75172 Pforzheim, Deutschland (Grundbuch von Pforzheim Blatt 19229; Flurstück, 338/2). Das Grundstück wurde von der Emittentin im Jahr 2020 erworben, es ist zu einem überwiegenden Teil mit einem im Jahr 1957 errichteten Gewerbeobjekt bebaut (nachfolgend „Finanzierungsobjekt“ oder „Objekt“). Insgesamt verfügt das fünfstöckige Finanzierungsobjekt über eine Gesamtfläche von 5.720 m<sup>2</sup> (vermietbare Fläche von rd. 3.985 m<sup>2</sup>), die ausschließlich (100%) gewerblich genutzt wird und 17 Tiefgaragenstellplätze. Nach dem Erwerb hat die Emittentin im Jahr 2021 Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen für die Flächen im vierten und fünften Stockwerk des Bestandsobjektes vorgenommen. Im Zuge der Umbaumaßnahmen erfolgte von Seiten der Emittentin auch eine Umnutzung der bis dato leerstehenden Büroflächen im vierten und der bis zu diesem Zeitpunkt wohnwirtschaftlich genutzten Mietflächen im fünften Stockwerk in gewerbliches Wohnen. Im Anschluss erfolgte eine Neuvermietung dieser kernsanierten Gewerbeflächen. Das Finanzierungsobjekt ist aktuell vollständig vermietet, zu den Mietern zählen neben der Woolworth GmbH (Marke „Woolworth“), die TJX Deutschland Ltd. & Co. (Marke „TK Maxx“), eine Steuerberatungsgesellschaft und die thallos Service GmbH. Neben dem gewerblichen Wohnen (Beherbergung bis zu sechs Monaten) in den oberen beiden Stockwerken, werden die Flächen in den beiden Untergeschossen und dem Erdgeschoss für den Einzelhandel genutzt („Woolworth“ und „TK Maxx“). Das erste bis dritte Stockwerk werden als Büroflächen genutzt. Aktuell erwirtschaftet das Objekt einen Jahresnettomiettertrag in Höhe von rund EUR 977.569,-. Das Finanzierungsobjekt soll während der Laufzeit der hier gegenständlichen Vermögensanlage an einen Globalinvestor veräußert werden. Hierzu hat die Emittentin bereits Verkaufsmaßnahmen ergriffen und Verkaufsgespräche geführt. Die Verkaufserlöse aus der Veräußerung des Finanzierungsobjektes dienen dazu, das in der Gesellschaft (Emittentin) aufgenommene Fremdkapital zzgl. Zinsen, unter welchem auch die hier angebotene Vermögensanlage zu verstehen ist, zurückzuführen. Die Nettoeinnahmen des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens in Höhe von EUR 2.823.000,- dienen zur anteiligen Ablösung einer im Jahr 2020 seitens der Emittentin begebenen Vermögensanlage, deren Mittel seinerzeit mit zum Ankauf des Finanzierungsobjektes, damit verbundener Finanzierungskosten und der Kosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage verwendet wurden. Dieser Betrag wurde 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 sich das Finanzierungsobjekt im Eigentum der Emittentin befindet, die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, das Objekt vollvermietet ist und sich die Emittentin in der Vermarktungsphase mit dem Ziel des Verkaufes des Finanzierungsobjektes befindet. Alle wesentlichen Verträge im Zusammenhang mit dem Finanzierungsobjekt wurden abgeschlossen. Die Grundbucheintragung zur Eigentumsumschreibung auf die Emittentin ist bereits erfolgt. Die Grundbucheintragung zur dinglichen Besicherung dieser Vermögensanlage gemäß Darstellung unter Ziffer 12 ist ebenfalls bereits erfolgt. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern sowie die in die Gesellschaft (Emittentin) zusätzlich eingebrachten Eigenmittel in Höhe von rund EUR 330.312,74 reichen aus, um die seinerzeit im Jahr 2020 begebene Vermögensanlage in Höhe von nominal EUR 2.671.500,- nebst Zinsen, insgesamt EUR 3.153.312,74 zurück zu führen. Die Gesamtkosten des Anlageobjektes haben EUR 17.715.000,- 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 bis zum 31.07.2025 befristet. Die Emittentin hat das Recht bis zum 31.05.2025 eine einseitige Option zur Verlängerung der Laufzeit der Vermögensanlage um 11 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 30.06.2026 („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 7,50 % p.a. verzinst. Ein Teil der jährlichen Zinsen in Höhe von 4,5 % ist jährlich zum 30.06. eines Kalenderjahres und zum Laufzeitende fällig und zahlbar. Der weitere Teil der jährlichen Zinsen in Höhe von 3,0 % ist zum Laufzeitende 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 der Vermögensanlage in Höhe des investierten Anlagebetrages. Ab dem 01.10.2023 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 (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 laufende Erzielung von Mieteinnahmen zur Sicherung der Kapitaldienstfähigkeit und des erfolgreichen Globalverkaufes (siehe Ziffer 3.1.) 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 3.350.000,-. 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 335.000 Teilforderungen angeboten.

## 7. Verschuldungsgrad der Emittentin

Der auf Grundlage des letzten – per 31.12.2022 – aufgestellten Jahresabschlusses der Emittentin berechnete Verschuldungsgrad beträgt 4.803,04 %.

## 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 Pforzheim, 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 31.07.2025 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 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 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,-) 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 0,14 % 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 5,0 % berechnet auf das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 zzgl. Umsatzsteuer als einmalige Gebühr sowie eine laufende Verwaltungsgebühr in Höhe von 2,0 % p.a. berechnet auf das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 zzgl. Umsatzsteuer nebst EUR 500,- zzgl. Umsatzsteuer jährlicher Kommunikationspauschale. Diese zuvor genannten Gebühren sind nach abgeschlossener Emission vorab für die gesamte geplante Laufzeit der Vermögensanlage aus den Erlösen der Vermögensanlage zu entrichten. Am Laufzeitende ist eine Gebühr in Höhe von 2,5 % berechnet auf das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 zzgl. Umsatzsteuer 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 11 Monate mit neuem Laufzeitende zum 30.06.2026 verlängern, so erhöht sich diese von der Emittentin zu begleichende Gebühr um 1,0 % auf insgesamt 3,5 % berechnet auf das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 zzgl. Umsatzsteuer 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 EUR 2.823.000,00,- eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1,5 % zzgl. Umsatzsteuer sowie eine zeitanteilige Gebühr in Höhe von 6,0 % 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 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 31.07.2025, bzw. ggf. verlängerten Laufzeit bis zum 30.06.2026 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 THV 1 Berlin GmbH (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 181783 B) als Sicherheitentruhandler eine dingliche Besicherung in Form von nachrangigen Grundschulden in Höhe von EUR 3.350.000,- auf dem Projektgrundstück unter der Adresse Westliche Karl-Friedrich-Straße 49, 75172 Pforzheim, Deutschland, nach den vorrangigen Grundschulden des vorrangig besicherten Kreditinstitutes in Höhe von EUR 12.000.000,- als nominaler Grundschuldbetrag, bestellt und eingetragen. Darüber hinaus wird die alleinige Gesellschafterin der Emittentin, die Braun Vermögensverwaltung GmbH, Mönchstr. 11, 70191 Stuttgart, Deutschland ein abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 2.000.000,- und der Geschäftsführer der Emittentin und der Braun Vermögensverwaltung GmbH Herr Werner Braun persönlich 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 Sicherheitstreuhänder 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 eine Vermögensanlage unter der Bezeichnung „Pforzheim – Mitte“ mit einem Emissionsvolumen in Höhe von insgesamt EUR 3.350.000,- angeboten. Die Emittentin hat in den vergangenen zwölf Monaten Vermögensanlagen in Höhe von EUR 1.741.010,- (Stand: 27.09.2023, 14:54 Uhr) verkauft. Die Emittentin hat am 04.07.2023 die Vermögensanlage „Shopping an der Enz“ in Höhe von seinerzeit nominal EUR 2.671.500,- nebst Zinsen, insgesamt EUR 3.153.312,74 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 Rechtsanwaltskanzlei mbH, Schulstr. 9a, 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 0,6 % zzgl. Umsatzsteuer berechnet auf das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 (dies entspricht einem Betrag in Höhe von EUR 23.919,00 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 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 2.823.000,- für „in Anlageobjekte investierte Gelder“ und Beträge in Höhe von EUR 527.000,- für „Anlegergelder, welche für sonstige Ausgaben verwendet werden“.

### **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 der Emittentin der Vermögensanlage.
- Letzter offengelegter Jahresabschluss: Der letzte aufgestellte und offengelegte Jahresabschluss der Emittentin per 31.12.2022 ist im Unternehmensregister unter [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de) offengelegt worden und ist dort einsehbar. Künftige Jahresabschlüsse der Emittentin werden innerhalb der gesetzlichen Vorgaben erstellt und im Unternehmensregister unter [www.unternehmensregister.de](http://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**

a) 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 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.

b) 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.**

c) 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 THV 1 Berlin GmbH bestellt worden. Weitere detailliertere Informationen ergeben sich aus den auf der Webseite [www.bergfuerst.com](http://www.bergfuerst.com) innerhalb dieser angebotenen Vermögensanlage der Emittentin in der Rubrik „Dokumente“ veröffentlichten Anlagebedingungen.

d) 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](http://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.

e) 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](http://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](http://www.bergfuerst.com), da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden (§ 15 Abs. 4 VermAnlG i.V.m. VIBBestV).