

# Vermögensanlagen-Informationsblatt nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) der Villa M 17 GmbH & Co. KG

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

Stand: 02.03.2020 / Anzahl der Aktualisierungen: 0

### 1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Bei der Art der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Objektgesellschaft Villa M 17 GmbH & Co. KG (Emittentin) gewährt wird. Es handelt sich bei dieser Vermögensanlage um eine sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG. Die Vermögensanlage wird unter der Bezeichnung „Wien – Manner Villa“ angeboten.

### 2. Anbieterin der Vermögensanlage

BERGFÜRST Service GmbH, Schumannstraße 18, 10117 Berlin, Telefon: 030 609 895 220, Amtsgericht Berlin Charlottenburg, HRB 181783 B.

#### 2.1. Emittentin der Vermögensanlage und deren Geschäftstätigkeit

Objektgesellschaft Villa M 17 GmbH & Co. KG, Thomas-Morgenstern-Platz 1, 9871 Seeboden, Österreich, eingetragen Landesgericht Klagenfurt, Firmenbuch: FN 521569 p; Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, Errichtung, Vermietung, Verpachtung und Verwertung von Immobilien.

#### 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 der Wohneinheiten eines noch zu sanierenden Bestandsobjektes, der sogenannten „Manner-Villa“, auf dem Grundstück Klampfelberggasse 2-4 in 1170 Wien, Österreich zu erzielen und die auf das eingesetzte Kapital kalkulierten Fremdkapitalzinsen und eine attraktive Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften. Die Finanzierungsstruktur soll im Rahmen dieser hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden.

#### 3.1. Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Emittentin besteht darin, sämtliche Maßnahmen – insbesondere die Durchführung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an der Villa - zu treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Die Anlagepolitik zielt auf möglichst hohe Verkaufseinnahmen aus dem Verkauf der Wohneinheiten des noch zu sanierenden Bestandsobjektes, der sogenannten „Manner-Villa“, auf dem Grundstück Klampfelberggasse 2-4 in 1170 Wien, Österreich 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

Anlageobjekt ist das Grundstück Klampfelberggasse 2-4 in 1170 Wien, Österreich nebst des zu sanierenden Bestandsobjektes, der sogenannten „Manner-Villa“, welches nach Fertigstellung der Sanierung über zehn Wohneinheiten verfügen wird. Die Baugenehmigung für die Umsetzung aller geplanten Baumaßnahmen liegt bereits vor. Es ist vorgesehen die Wohneinheiten im Einzelverkauf zu veräußern.

### 4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt individuell nach Zahlungseingang des Anlagebetrages auf dem Konto der Anbieterin BERGFÜRST Service GmbH, 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 31.03.2023 befristet. Anleger können ihre Vermögensanlage nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen gemäß § 2d VermAnlG nicht mehr zurückgeben. Für die Emittentin besteht kein ordentliches Kündigungsrecht. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Vermögensanlage während der Laufzeit der Vermögensanlage ist durch den Anleger nicht möglich. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Vertragsparteien unberührt.

#### 4.1. Konditionen der Zinszahlung

Die Vermögensanlage wird bezogen auf den vom Anleger investierten Betrag mit 6,75 % p.a. verzinst. Die Zinszusage ist nicht erfolgsabhängig. Der Zinslauf beginnt individuell nach Zahlungseingang des Anlagebetrages auf dem Konto der BERGFÜRST Service GmbH, Zuteilung in den Bestand des Anlegers und Ablauf der Widerrufsfrist des Anlegers von 14 Tagen. Die Berechnungsperiode der Zinsen beträgt ein Jahr. Die Zinsen sind zum 30.06. eines Kalenderjahres und zum Laufzeitende - ggf. anteilig - fällig. Die Zinsen sind bis zehn Tage nach jedem Fälligkeitstag zahlbar. Die letzte Zinszahlung, die den Zeitraum zwischen dem vorletzten Zinszahlungstermin und dem Laufzeitende der Vermögensanlage verzinst, erfolgt spätestens sieben Tage nach dem Laufzeitende der Vermögensanlage. Die Berechnung der Zinsen erfolgt auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Berechnungsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage eines Zinsjahres (Act/Act). 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 31.03.2021 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 mittelfristiger 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 und ebenso die Entwicklung des Immobilienmarktes 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**

Zur Sicherung der Darlehensforderungen des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Bankdarlehens und damit der Rückzahlungsansprüche der Anleger, wird zugunsten des Sicherheitstreuhänders BERGFÜRST Service GmbH eine Hypothek auf Grundlage des nominalen Finanzierungsbetrages in Höhe von EUR 4.350.000,-, nach vorrangigen Hypotheken des vorrangig finanzierenden Kreditinstitutes auf Grundlage eines maximalen nominalen Darlehensbetrages in Höhe von EUR 16.434.519,- an dem Grundstück Klampfelberggasse 2-4 in 1170 Wien, Österreich bestellt und eingetragen. Klarstellend sei erwähnt, dass gemäß den österreichischen Gepflogenheiten die im Grundbuch eingetragenen Pfandhaftbeträge die nominalen Finanzierungsbeträge jeweils um rd. 20 % übersteigen. Der Sicherheitstreuhänder ist verpflichtet für verkaufte Einheiten Pfandfreigabe zu erteilen, solange dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut Forderungen gegenüber dem Darlehensnehmer aus der Finanzierung des Beleihungsobjektes zustehen. Erst nach vollständiger Bedienung der Forderungen des vorrangig finanzierenden Kreditinstitutes stehen dem Sicherheitstreuhänder die Hypotheken als Sicherheit zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus dieser Vermögensanlage aus ggf. noch vorhandenen zu veräußernden Einheiten zur Verfügung. Darüber hinaus geben die Geschäftsführer und wirtschaftlich Berechtigten der Emittentin, die Herren Peter Kleinfurter und Michael Kuenburg persönlich, jeweils eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 1.000.000,- zur Erfüllung sämtlicher Ansprüche aus dem dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehen und damit zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungsansprüche der Anleger zugunsten des Sicherheitstreuhänders BERGFÜRST Service GmbH ab. 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 4.350.000,-. 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 10,00. Es werden maximal 435.000 Teilforderungen angeboten.

### **7. Verschuldungsgrad der Emittentin**

Auf Grund der Neugründung der Emittentin im Jahr 2019 liegt kein erstellter Jahresabschluss für ein vorangegangenes Geschäftsjahr vor. Aus diesem Grund kann kein Verschuldungsgrad auf Basis des letzten aufgestellten Jahresabschlusses der Emittentin berechnet werden.

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

Diese Vermögensanlage hat mittelfristigen unternehmerischen Charakter. Je nach besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen des Immobilienmarktes im Allgemeinen (insbesondere betreffend Verkaufspreise, Finanzierungs- und Vertriebskosten) sowie im Speziellen für Wohnimmobilien in Wien (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 31.03.2023 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 negativem Verlauf und im Falle einer unerwarteten negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin ist es sehr wahrscheinlich, dass sich die Zinszahlung verzögert oder nur anteilige bzw. keine Zinszahlungen geleistet werden, so dass der Anleger 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 neutraler bzw. positiver Marktentwicklung erhält der Anleger die vollständige Rückzahlung des Anlagebetrages. Bei negativer Marktentwicklung 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:* Kosten entstehen der Emittentin vor Emissionsbeginn für Marketingaufwendungen im Zusammenhang der Emission in Höhe von rund 0,2 % des geplanten Emissionsvolumens.

c) *Provisionen einschließlich Entgelte und sonstige Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält:* Über die zuvor dargestellten Kosten hinaus zahlt die Emittentin für die Abwicklung der Emission aus den Erlösen der Emission dieser Vermögensanlage eine Beratungsprovision in Höhe von 4,85 % des platzierten Emissionsvolumens, zzgl. etwaiger MwSt. als einmalige Gebühr. Die Emittentin zahlt weiterhin eine laufende Verwaltungsgebühr in Höhe von 1,85 % p.a. zzgl. etwaiger MwSt. auf das platzierte Emissionsvolumen und zum Laufzeitende eine Erfolgsprovision in Höhe von 2,5 % zzgl. etwaiger MwSt. auf das platzierte Emissionsvolumen als einmalige Gebühr. Sämtliche der hier beschriebenen Entgelte sind ausschließlich an die Internet-Dienstleistungsplattform zu entrichten.

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

Zwischen der Emittentin und der die Internet-Dienstleistungsplattform betreibenden BERGFÜRST AG bestehen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen im Sinne des § 2 a Abs. 5 VermAnlG. Weder sind 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 31.03.2023, einen mittelfristigen 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 Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Vermögensanlage werden Sicherheiten mittels Sicherheitentreuhand 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 das der Vermögensanlage zugrundeliegende Darlehen durch die Gläubiger gekündigt wurde und/oder ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet worden ist. Zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Darlehensforderungen, welche der hier angebotenen Vermögensanlage zugrunde liegen, wird durch die BERGFÜRST Service GmbH als Sicherheitentreuhand für die Anleger eine dingliche Besicherung in Form einer nachrangigen Hypothek auf Grundlage des nominalen Finanzierungsbetrages in Höhe von EUR 4.350.000,- nach dem vorrangig finanzierenden und mit vorrangigen Hypotheken auf Grundlage eines maximalen nominalen Darlehensbetrages in Höhe von EUR 16.434.519,- besicherten Kreditinstitutes, auf dem Grundstück Klampfelberggasse 2-4 in 1170 Wien, Österreich bestellt und eingetragen. Klarstellend sei erwähnt, dass gemäß den österreichischen Gepflogenheiten die im Grundbuch eingetragenen Pfandhaftbeträge die nominalen Finanzierungsbeträge jeweils um rd. 20 % übersteigen. Darüber hinaus geben die Geschäftsführer und wirtschaftlich Berechtigten der Emittentin, die Herren Peter Kleinfurher und Michael Kuenburg persönlich, zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungsansprüche der Anleger, eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von jeweils EUR 1.000.000,- ab. 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.

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

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

## **14. Gesetzliche Hinweise**

a) BaFin: Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

b) 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.

c) letzter offengelegter Jahresabschluss: Auf Grund der Neugründung der Emittentin im Jahr 2019 hat diese bisher keinen Jahresabschluss aufgestellt und offengelegt. Künftige Jahresabschlüsse der Emittentin werden innerhalb der gesetzlichen Vorgaben erstellt und im deutschen elektronischen Bundesanzeiger unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) offengelegt werden und abrufbar sein.

d) Haftung: Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

## **15. 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 BERGFÜRST Service GmbH 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 Sicherheitentreuhand, der BERGFÜRST Service GmbH, geprüft und erst nach Vollständigkeit und Erfüllung die Zahlungsfreigabe erteilt. Diese Vermögensanlage begründet keine Gesellschafterrechte und beinhaltet insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte oder sonstigen Kontrollrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Der Zinslauf beginnt mit Ablauf der Widerrufsfrist, Einzahlung des Anlagebetrages und Zuteilung in den Bestand des Anlegers. Für den Anleger bestehen neben den in Ziffer 9 „Kosten für den Anleger“ benannten Verpflichtungen keine hinausgehenden Verpflichtungen, insbesondere besteht keine Pflicht, Nachschüsse zu leisten. Die Rückzahlung der Vermögensanlage ist zum Laufzeitende der Vermögensanlage –vorbehaltlich der vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit – vorgesehen.

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: 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 BERGFÜRST Service 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 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. 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 Monaten. 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 VermAnIG und § 16 Abs. 2 FinVermV.

## **16. 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 VermAnIG i.V.m. VIBBestV).