

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

Stand des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 25. September 2020 I

Anzahl der bisherigen Aktualisierungen des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 0

1	Art und Bezeichnung der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 Vermögensanlagengesetz mit der Emissionsbezeichnung „Deutsche Metropolen 4“ (im Folgenden „Nachrangdarlehen“)
2	Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit	Anbieterin und Emittentin ist die BIK Deutsche Metropolen 4 GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin (Geschäftsanschrift: Tempelhofer Weg 62, 12347 Berlin; eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg (Berlin) unter der Nr. HRA 56282 B). Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin sind die Beteiligung an Personen- und Kapitalgesellschaften, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, nicht als Dienstleistung für Dritte. Im Rahmen dessen wird die Emittentin Finanzierungen an noch zu gründende Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilien vergeben. Weitere Tätigkeitsbereiche sind der An- und Verkauf sowie die Entwicklung von Immobilien, die Projektentwicklung von Liegenschaften in Gestalt von Wohnimmobilien, Sanierung und Umbau einschließlich Teilung in Teil- bzw. Wohnungseigentum, sowie die anschließende Veräußerung der neu gebildeten Eigentumseinheiten.
3	Anlagestrategie, Anlagepolitik	Die Anlagestrategie der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik und der Investitionsgrundsätze aus der Vergabe von Finanzierungen an noch zu gründende Immobilienprojektgesellschaften gewinnbringende Ergebnisse aus der Geschäftstätigkeit der jeweiligen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojektgesellschaft zu erzielen. Die Emittentin wird die ihr zur Verfügung stehenden Nettoeinnahmen aus der angebotenen Vermögensanlage nicht nur in eine Immobilienprojektgesellschaft investieren, sondern ein Portfolio aus verschiedenen Immobilienprojektgesellschaften aufbauen, um so stabile Einnahmen zu erzielen. Die Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin sieht die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden und noch zu gründende Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) vor. Bei der Identifikation und Auswahl von möglichen Immobilienprojekten wird ausschließlich in Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte in die deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg oder Leipzig investiert. Es kommen nur solche Immobilienprojekte für eine Investition infrage, die die Investitionskriterien erfüllen (siehe Verkaufsprospekt (Stand: 25. September 2020) Kapitel „Investitionsvorhaben der BIK Deutsche Metropolen 4 GmbH & Co. KG - Anlageobjekte – Investitionsgrundsätze für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 55). Wichtigster Bestandteil der Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin ist eine durchgeführte Due Diligence-Prüfung jedes einzelnen Immobilienprojekts. Danach wird die Auswahl möglicher Projektentwicklungen nach qualitativen Merkmalen optimiert und die endgültige Investitionsauswahl getroffen. Konkrete Immobilienprojektgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Nach den Planungen wird der Gründungsgesellschafter und Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Sascha Falk, an den zukünftig zu gründenden Immobilienprojektgesellschaften unmittelbar als Gesellschafter beteiligt sein. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht die Rechtsform der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften sowie die Anzahl und die Personen der jeweiligen weiteren Gesellschafter noch nicht fest. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Vergabe von Finanzierungen an die jeweiligen noch zu gründenden Immobilienprojektgesellschaften über Darlehen ohne Nachrangabrede, Nachrangdarlehen oder eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung (GmbH-Anteile/Aktien/Kommanditanteile) an den Immobilienprojektgesellschaften erfolgen soll. Bei der Vergabe von Finanzierungen durch Darlehen an die noch zu gründenden Immobilienprojektgesellschaften, an welchen die Emittentin beteiligt ist, kann es sich um einen konzerninternen Darlehensvertrag ohne Nachrangabrede handeln. Die Vergabe solcher Darlehen innerhalb eines Konzerns ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz zulässig. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Nach den Prognosen plant die Emittentin Zinsen/Ergebnisbeteiligungen i.H.v. 13 % des jeweils begebenen Finanzierungsbetrages.
	Anlageobjekte	Aufgrund der Anlageziele und der Anlagepolitik der Vermögensanlage handelt es sich bei den zukünftig mit den Immobilienprojektgesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Bei den von den noch zu gründenden Immobilienprojektgesellschaften zu realisierenden Immobilienprojekten handelt es sich jeweils um mittelbare Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte fest. Die Immobilienprojektgesellschaften sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht gegründet. Ferner kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Angabe dahingehend erfolgen, wie viele Immobilienprojektgesellschaften gegründet werden, die dann eine Finanzierung von der Emittentin erhalten. Nach den Planungen wird der Gründungsgesellschafter und Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Sascha Falk, an den zukünftig zu gründenden Immobilienprojektgesellschaften unmittelbar als Gesellschafter beteiligt sein. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht die Rechtsform der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften sowie die Anzahl und die Personen der jeweiligen weiteren Gesellschafter noch nicht fest. Aus Vereinfachungsgründen werden die noch zu gründenden Immobilienprojektgesellschaft nur als „Immobilienprojektgesellschaften“ bezeichnet. Es handelt sich um einen Blind-Pool. Jedoch bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die bei den Investitionen zu berücksichtigen sind. Eine Darstellung der Investitionsgrundsätze erfolgt im Kapitel „Investitionsvorhaben der BIK Deutsche Metropolen 4 GmbH & Co. KG“, Abschnitt „Anlageobjekte“ auf Seite 53 bis Seite 55 des Verkaufsprospektes (Stand: 25. September 2020).
4	Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage	Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt am jeweiligen Gewährungszeitpunkt (Tag der Gutschrift des Anlagebetrags nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin) und endet durch Kündigung. Das Recht zur erstmaligen ordentlichen Kündigung besteht für den Anleger zum Ende der Mindestlaufzeit von 54 Monaten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten. Somit hat die Vermögensanlage eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Nach Ende der Mindestlaufzeit ist eine Kündigung sowohl für den Anleger als auch die Emittentin jeweils zum Ablauf weiterer zwölf Monate zulässig. Die Kündigungsfrist beträgt ebenfalls zwölf Monate. Daneben besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund sowohl für den Anleger als auch die Emittentin. Darüber hinaus ist die Emittentin berechtigt, das jeweilige Nachrangdarlehen eines Anlegers nach Ablauf von 24 Monaten zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen (Sonderkündigungsrecht der Emittentin). Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.
	Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	Konditionen der Zinszahlung: Der Anleger hat während der Laufzeit der Vermögensanlage gegen die Emittentin einen Anspruch auf Zahlung eines Zinses in Höhe von 6,75 % p. a. bezogen auf den valutierte(n) (eingezahlten) Anlagebetrag. Der erste Zinslauf beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach Ablauf von zwölf Monaten zum Ende des Kalenderquartals. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen jeweils am vorherigen Zinstag und enden nach Ablauf von zwölf Monaten. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung wird die Vermögensanlage nicht verzinst. Die Zahlung der Zinsen für einen Zinslauf erfolgt am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes. Sind Zinsen für einen kürzeren Zeitraum als einen vollen Zinslauf zu zahlen, werden die Zinsen anteilig und taggenau nach der Methode act/act berechnet. Konditionen der Rückzahlung: Nach Wirksamwerden der Kündigung hat der Anleger gegen die Emittentin einen Anspruch auf Rückzahlung der Vermögensanlage. Die Rückzahlung der wirksam gekündigten Vermögensanlage erfolgt am dritten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung.
5	Die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken	Die angebotene Vermögensanlage ist mit speziellen Risiken behaftet. Nachfolgend werden nur die von der Anbieterin als wesentlich erachteten Risiken aufgeführt. Eine konkretere Risikodarstellung bezüglich der Vermögensanlage und der Emittentin erfolgt in dem Verkaufsprospekt (Stand: 25. September 2020) im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf den Seiten 33 bis 44. Maximalrisiko Über den Totalverlust der Vermögensanlage hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert, hat er Zinsen, Kosten und Rückzahlung für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keine Auszahlungen aus der Vermögensanlage erfolgen bzw. bei einem Totalverlust seines Anlagebetrags. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlage sind vom Anleger im Falle fehlender Auszahlungen aus der Vermögensanlage bzw. bei einem Totalverlust seines Anlagebetrags aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung zurückzahlen und/oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem weiteren Vermögen leisten. Alle vorgenannten Risiken könnten zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers. Risiken aus der Geschäftstätigkeit Risiken aus der Vergabe von Finanzierungen Da die Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehenden und noch zu gründende Immobilienprojektgesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) für die Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) aufgrund von noch abzuschließenden Finanzierungsverträgen investieren wird, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass die aus den Finanzierungen geplanten Ergebnisse nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden, weil die Ergebnisse der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft nicht den Erwartungen entsprochen haben; die in die jeweilige

	<p>Finanzierung investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt keine Ergebnisse ergeben. Bei Eintritt eines Risikos oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu geringeren Ergebnissen der Emittentin kommen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen. Ferner sind die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von den erzielten Ergebnissen der jeweiligen noch zu gründenden Immobilienprojektgesellschaft, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, abhängig. Insoweit stellen die Risiken aus dem jeweiligen Geschäftsbereich mittelbar auch Risiken für die Emittentin sowie für den Anleger dar. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete mittelbare Anlageobjekte noch nicht fest, so dass eine abschließende Betrachtung sämtlicher Geschäftsrisiken der Immobilienprojektgesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, nicht möglich ist. Bei Eintritt eines Geschäftsrisikos oder mehrerer der Risiken bei einer Immobilienprojektgesellschaft, an welcher die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, kann es zu geringeren Ergebnissen der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen würden und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.</p> <p>Risiko aus Immobilien Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit sind die Ergebnisse der Emittentin von der Entwicklung der Immobilien und von der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Eine konkretere Darstellung der Risiken aus dem Bereich Immobilien ist dem Verkaufsprospekt (Stand: 25. September 2020) im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf den Seiten 34 und 35 zu entnehmen.</p> <p>Risiken aus der Vergabe von Nachrangdarlehen an Immobilienprojektgesellschaften Nach den Planungen kann die Vergabe der Finanzierungen auch durch den Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages mit der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erfolgen. D.h., für alle Zahlungsansprüche der Emittentin aus dem Nachrangdarlehen (Zinsen und Rückzahlung) gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Eine konkretere Darstellung des Risikos ist dem Verkaufsprospekt (Stand: 25. September 2020) im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf den Seiten 35 und 36 zu entnehmen.</p> <p>Blind-Pool-Risiko Konkrete unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen unmittelbaren Anlageobjekte (Vergabe von Finanzierungen an noch zu gründende Immobilienprojektgesellschaften) ab. Hier besteht das Risiko, dass ungünstige unmittelbare Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten unmittelbaren Anlageobjekte geringere Ergebnisse erzielen. Es besteht ebenfalls das Risiko, dass auf Ebene der noch zu gründenden Immobilienprojektgesellschaften ungünstige zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende mittelbare Anlageobjekte (Immobilien) ausgewählt werden. Es besteht das Risiko, dass die Zahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.</p> <p>Fremdfinanzierungsrisiko der Emittentin Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist neben dem mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Nachrangdarlehen eine Fremdfinanzierung der geplanten Investitionen (Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilien) durch Bankdarlehen seitens der Emittentin nicht vorgesehen. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen sowie der Aufwendungen für die Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht jedoch das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste die Emittentin möglicherweise durch Aufnahme von weiterem Fremdkapital schließen. Es besteht das Risiko, dass Verträge mit finanzierenden Banken nicht zustande kommen oder nur zu Konditionen, die erhebliche Kosten (z.B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Ein Abschluss zu solchen ungünstigen Konditionen kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen. Ferner besteht das Risiko, dass abgeschlossene Verträge mit Kreditinstituten vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.</p> <p>Risiko aufgrund vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Für alle Zahlungsansprüche der Anleger aus dem Nachrangdarlehen (Zinsen und Rückzahlung) gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Daher sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, soweit die Zahlungen zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen führen. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe von bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Das investierte Kapital des Anlegers wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital bei der Emittentin und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen der Emittentin zu Gunsten dieser Gläubiger aufgezehrt wird. Dem Anleger wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Im Rahmen von Gesellschafterversammlungen können die Gesellschafter z.B. entscheiden, ob sie eine unter Umständen verlustreiche Geschäftstätigkeit fortsetzen und damit riskieren wollen, auch das eingebrachte Kapital vollständig aufzubrauchen. Der Anleger hat mit dem Nachrangdarlehen keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse. Für Anleger besteht insoweit das Risiko, dass im Falle eines entsprechenden Verlustes die Gesellschafter entgegen den Interessen des Anlegers die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit beschließen und eine Einstellung nicht erfolgt. Hierdurch besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit führen würde. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Der Anleger übernimmt mit dem Nachrangdarlehen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Wird die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre nicht beseitigt, hat dies den Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge.</p> <p>Risiko aufgrund des Rangrücktritts In einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin und im Falle der Liquidation der Emittentin treten die Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Nachrangdarlehen im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Dies kann zum Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags führen. Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin kann der Anleger die Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Nachrangdarlehen gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. Zahlungen an den Anleger aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf die nachrangigen Forderungen des Anlegers im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge.</p> <p>Fremdfinanzierungsrisiko durch den Anleger Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Vermögensanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel (z. B. Bankdarlehen) zu finanzieren. Bei einer Fremdfinanzierung besteht das Risiko, dass der Anleger unabhängig von Auszahlungen aus der Vermögensanlage bzw. dem Totalverlust seines Anlagebetrags zzgl. Agio verpflichtet ist, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung aus seinem weiteren Vermögen zu bedienen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.</p>
6	<p>Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile</p> <p>Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage „Deutsche Metropolen 4“ beträgt Euro 5.000.000,-. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Bei einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage von Euro 5.000.000 und einem Mindestanlagebetrag von Euro 10.000 werden maximal 500 Nachrangdarlehen begeben.</p>
7	<p>Verschuldungsgrad der Emittentin auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses</p> <p>Die Emittentin wurde am 12. Juli 2019 errichtet und ist am 31. Juli 2019 unter der Nr. HRA 56282 B beim Amtsgericht Charlottenburg (Berlin) in das Handelsregister eingetragen worden. Da das erste Geschäftsjahr mit Ablauf des 31. Dezember 2019 endet, liegt zum Datum des VIB noch kein Jahresabschluss vor, so dass kein auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin ermittelbar ist.</p>
8	<p>Aussichten für die vertrags-gemäße Zinszahlung und</p> <p>Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen Charakter. Die Emittentin ist aufgrund der geplanten Vergabe von Finanzierungen an Immobilienprojektgesellschaften für die Realisierung von Immobilienprojekten mittelbar von den Marktbedingungen des Immobilienmarktes abhängig. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung verschiedener Marktbedingungen (betreffend des Immobilienmarkts im Raum Berlin, Hamburg und Leipzig, der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Erwerbspreise von Immobilien, Mietpreise, Aufwendungen für Sanierungen</p>

	Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	<p>und Renovierungen) ändern sich die Erfolgsaussichten für den Erwerb und die Bestandhaltung von Immobilien durch die jeweiligen Immobilienprojektgesellschaften und damit die Ergebnisse der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen und damit die Vermögensanlage. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Marktbedingungen – die zukünftigen Immobilien der Immobilienprojektgesellschaften überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass die Emittentin die Auszahlung sämtlicher Zinsen, die ihr über die Laufzeit der Finanzierungsverträge zustehen, sowie die Rückzahlung des vollen Finanzierungsbetrages erhält und damit der Anleger die Auszahlung sämtlicher Zinsen, die ihm über die Laufzeit vertraglich zustehen, sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erhält. Gleiches gilt bei prognosegemäßem Verlauf. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass die Emittentin die prognostizierten Zinseinnahmen sowie die Rückzahlung der Finanzierungsbeträge nicht erhält und damit der Anleger nach Wirksamwerden der Kündigung einen Teil oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Zinsen und Rückzahlung des Anlagebetrags nicht erhält. Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, das jeweilige Nachrangdarlehen eines Anlegers nach Ablauf von 24 Monaten zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Emittentin in der Lage ist, die aufgrund Ausübung des Sonderkündigungsrechts gekündigten Nachrangdarlehen allein aus den Zinserträgen oder Ergebnisbeteiligungen aus den Finanzierungsverträgen sowie aus den Rückzahlungen von Finanzierungsverträgen aufgrund Beendigung zurück zu zahlen. Aufgrund dessen unterliegt die Ausübung des Sonderkündigungsrechts hinsichtlich der Zinszahlungen der Darstellung unter „Bei für die Emittentin neutraler/positiver Entwicklung“ und hinsichtlich der Rückzahlung am Ende der Laufzeit der Darstellung „Bei für die Emittentin neutraler/positiver Marktentwicklung“.</p> <p>Szenarien für die Zinszahlung:</p> <p>- Bei für die Emittentin neutraler/positiver Marktentwicklung: Die prognostizierte Ausschüttung von 6,75 % p. a. bezogen auf den Anlagebetrag und je nach Laufzeit wird erreicht.</p> <p>- Bei für die Emittentin negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz des Emittenten besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Zinszahlungen kommen.</p> <p>Szenarien für die Rückzahlung am Laufzeitende:</p> <p>- Bei für die Emittentin neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages</p> <p>- Bei für die Emittentin negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages kommen.</p>
9	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen	<p>Kosten für den Anleger Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 10.000. Höhere Beträge müssen restfrei durch 1.000 teilbar sein. Ein Agio (Ausgabeaufschlag) wird nicht erhoben. Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus der Vermögensanlage sowie eigene Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten trägt der Anleger. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden. Gleiches gilt bezüglich der ggf. anfallenden Kosten einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage.</p> <p>Kosten für die Emittentin Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, in Höhe von Euro 475.000 und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe. Für die Konzeption der Vermögensanlage, die Prospekterstellung, das Verfahren zur Billigung des Prospektes bei der BaFin, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa Euro 200.000 an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung des Gesamtanlagebetrages voraussichtlich Euro 675.000.</p> <p>Provisionen Die Gesamthöhe der Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, betragen bei Vollplatzierung Euro 475.000. Das entspricht 9,5 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage (Euro 5.000.000).</p>
10	Anlegergruppe auf die die Vermögensanlage abzielt	Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (natürliche oder juristische Personen) gemäß § 67 Absatz 3 des Wertpapierhandelsgesetzes, die über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen mit Vermögensanlagen verfügen, um die Risiken aus der angebotenen Vermögensanlage (siehe Verkaufsprospekt (Stand: 25. September 2020) Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ Seite 33 bis Seite 44) angemessen beurteilen zu können. Die Anleger müssen über einen Wohnsitz/Sitz in der Bundesrepublik Deutschland und deutscher Steueridentifikationsnummer verfügen. Der Anlagehorizont des Anlegers muss auf eine mittelfristige Investition von mindestens 54 Monaten (Mindestlaufzeit) in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden und noch zu gründenden Immobilienprojektgesellschaften zur Realisierung von Immobilien ausgerichtet sein. Der Anleger sollte wirtschaftlich fähig sein, Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, zu tragen. Insbesondere sollte er wirtschaftlich fähig sein, einen Totalverlust des eingesetzten Anlagebetrags bis zu 100 % des eingesetzten Kapitals tragen zu können, wobei eine Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers nicht ausgeschlossen ist. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers. In diesem Zusammenhang wird auf das den Anleger treffende Maximalrisiko, welches im Verkaufsprospekt (Stand: 25. September 2020) Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf Seite 33 ausführlich dargestellt ist, verwiesen. Es wird empfohlen, individuellen fachlichen Rat durch eine unabhängige Beratung einzuholen.
11	Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche	Eine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche existiert nicht.
	Gesetzliche Hinweise	
	a) BaFin	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
	b) Verkaufsprospekt	Der Verkaufsprospekt sowie etwaige Nachträge können bei der BIK Deutsche Metropolen 4 GmbH & Co. KG, Tempelhofer Weg 62, 12347 Berlin kostenlos angefordert werden.
	c) Jahresabschluss	Zum Datum des VIB wurde noch kein Jahresabschluss offengelegt. Zukünftig offenzulegende Jahresabschlüsse und Lageberichte werden zukünftig zur kostenlosen Ausgabe bei der BIK Deutsche Metropolen 4 GmbH & Co. KG, Tempelhofer Weg 62, 12347 Berlin bereitgehalten und im elektronischen Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) abrufbar sein.
	d) Anlageentscheidung	Der Anleger sollte eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der betroffenen Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts (Stand: 25. September 2020) stützen.
	e) Haftung	Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angaben können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar 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.

Ich habe das vorliegende Vermögensanlagen-Informationsblatt – einschließlich des auf Seite 1 unter der Überschrift hervorgehobenen Warnhinweises – vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

Ort; Datum

Vorname des Anlegers

Nachname des Anlegers

Unterschrift des Anlegers