

ESSEN AM BUSCHGARTEN



*Von klarer offener Natur, Unverlässlich, sonnig stur
So weit so pur, Komm zur Ruhr.
Leute geben, Leute sehn
Sie bewegen, Sie verstehn.
Alle vom Flussrevier, dass der Rhein sich neu genießt
Liegt an diesem Glücksgebiet, Alles fließt alles von hier.
aus "Komm zur Ruhr" von Herbert Grönemeyer*

VORWORT

Im Westen Deutschlands, entlang des Rheins und der Ruhr, erstreckt sich die gleichnamige Metropolregion Rhein-Ruhr. Auf einer Gesamtfläche von 7.000 km² beheimatet die bevölkerungsreichste Region Deutschlands rund zehn Millionen Einwohner. Östlich wird die Metropolregion von der Stadt Hamm und westlich von Mönchengladbach begrenzt.¹ Mitten im Herzen des Ruhrpotts liegt die Stadt Essen, die als ehemalige Industriehochburg und heute als grüne Lunge des Ruhrgebiets bekannt ist.

Die Stadt genießt international ein hohes Ansehen und konnte sich in den letzten zehn Jahren über einige Auszeichnungen freuen. Im Jahr 2010 wurde Essen, stellvertretend für das gesamte Ruhrgebiet, zur Kulturhauptstadt Europas gekürt. Des Weiteren wurde der Ruhrmetropole 2017 von der europäischen Kommission der Titel "Grüne Hauptstadt Europas" verliehen. Die Stadt überzeugt ihre Einwohner und Besucher durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Grünflächen sowie kulturelle Vielfalt. Essen ist über die Jahre der

Wandel von einer grauen Industriestadt hin zur grünsten Stadt Nordrhein-Westfalens gelungen, die auf Platz drei der grünsten Städte Deutschlands rangiert.²

Herr Stefan Schepers plant im Stadtteil Essen-Steele mit der Ultima Ratio Buschgarten GmbH & Co. KG ein Wohnkonzept mit 27 Wohnungen und zwei Wohngemeinschaften für demenzkranke Menschen. Nach einer Studie des Bundesgesundheitsministeriums werden allein in Nordrhein-Westfalen 6.000 dieser Wohngemeinschaften für demente Menschen benötigt.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch eine Grundschuld besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von 6,5 % p.a. bei halbjährlicher Zinszahlung und einer Laufzeit von drei Jahren ausgestattet.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über Essen, das Projekt und das Unternehmen hinter dem Bauvorhaben – viel Spaß bei der Lektüre!

¹ <http://www.rhein-ruhr-region.de/>

² https://media.essen.de/media/emg_1/essen_tourismus/dokumente_18/2017_13/Stadtportrait_Essen_2017.pdf

EXECUTIVE SUMMARY

Investmentangebot

Jährliche Verzinsung	6,5 %
Laufzeitende	31.10.2022
Sicherheiten	Grundschild zunächst im ersten Rang und später nach den vorrangigen Finanzierungsgläubigern nebst notariellem abstraktem vollstreckbaren Schuldanerkenntnis
Mindestinvestment	EUR 10,-
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

Projektdaten (geplant)

Gesamterlös	EUR 9.357.300,-
Vermietbare Fläche	2.734 m ²
Geplanter Baubeginn	Frühjahr 2020
Geplante Fertigstellung	Sommer 2021
Anzahl Eigentumswohnungen	27
Anzahl Wohngemeinschaften	2
Anzahl Gewerbeeinheiten	1



Gesetzlicher Hinweis

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

INHALT

01 LAGE

Essen Makrolage.....	5
Essen - Steele Mikrolage	7

02 DAS PROJEKT

Projektbeschreibung.....	9
Grundrisse.....	11
Finanzierung.....	12
Mittelverwendung.....	12

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTeam

Gesellschaftsstruktur	13
Das Unternehmen	14
Die Geschäftsführung.....	14

04 MARKT

Markt.....	15
------------	----

05 INVESTMENTANGEBOT

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

06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

Eckdaten der Projektfinanzierung.....	20
---------------------------------------	----

07 CHANCEN UND RISIKEN

Chancen und Risiken.....	21
--------------------------	----

07 GALERIE

Galerie.....	22
--------------	----

01 LAGE

Essen Makrolage

Essen ist eine der fünf Metropolen des Ruhrgebiets und zählt rund 580.000 Einwohner, die sich auf die insgesamt neun Stadtbezirke verteilen. Die Stadt greift auf eine 1200-jährige Geschichte zurück und entwickelte sich im Laufe der Jahre von einer Industriehochburg zu einer bedeutenden kulturellen Größe im Herzen des Ruhrgebiets. Die bewegte Historie Essens lässt sich bis heute anhand zahlreicher Sehenswürdigkeiten bestaunen. Hierzu zählen unter anderen die Villa Hügel, das UNESCO Welterbe Zollverein und das Museum Folkwang, die jährlich eine Vielzahl an Besuchern in die Ruhrmetropole locken.³

Eine Mischung aus Opern- und Schauspielhäusern, Museen von Weltruf sowie einer freien pulsierenden Theater-, Musik- und Kunstszene, verleiht der Stadt eine unvergleichliche Vielfalt. Unter den bekanntesten Sehenswürdigkeiten Essens befindet

sich das Ruhr Museum, das als Regionalmuseum die gesamte Natur- und Kulturgeschichte des Ruhrgebiets aufzeigt und sich auf dem Areal des Zollvereins im Norden der Stadt befindet. Die Zeche Zollverein gehört gemeinsam mit der benachbarten Kokerei Zollverein zum UNESCO-Weltkulturerbe und stellt somit eines der beeindruckendsten Denkmäler der Industriekultur dar. Das Theater und Philharmonie Essen (kurz TUP) bildet mit dem Aalto-Musiktheater, dem Aalto Ballett Essen, dem Schauspiel Essen sowie der Philharmonie Essen einen der größten deutschen Theaterbetriebe, der als einziger über ein angeschlossenes Konzerthaus verfügt.⁴ Weitere touristische Highlights sind das barocke Wasserschloss Borbeck inmitten des Schlossparks, der Essener Dom sowie die Alte Synagoge, die ehemals eines der größten und bedeutendsten jüdischen Bauwerke war und bis heute das Haus jüdischer Kultur geblieben ist.

³ https://media.essen.de/media/emg_1/essen_tourismus/dokumente_18/2017_13/Stadtportrait_Essen_2017.pdf

⁴ https://media.essen.de/media/emg_1/essen_tourismus/dokumente_18/2019_7/Essen_Reisemagazin_2019.20.RZ.Intern.pdf



Essen ist durch einen hohen Anteil an Grünflächen geprägt, wobei die verschiedenen Parks, Wiesen und Waldflächen nahezu 50 % des Stadtgebietes ausmachen. Naturliebhabern wird zudem auf rund 260 km ausgebauten Rad- und Wanderwegen die Möglichkeit geboten, die einzigartigen Naturerlebnisräume auf dem Rad oder zu Fuß zu erkunden. Im Süden der Stadt fließt die Ruhr durch ein malesches Landschaftsbild aus Hügeln, Feldern und Wäldern und lädt zu weiteren sportlichen Aktivitäten ein. Hier liegt auch der Baldeneysee, der als größter der sechs Ruhrstauseen von den Essenern liebevoll als "See" bezeichnet wird und im Sommer ein beliebtes Ausflugsziel ist.

Das Ruhrgebiet war, dank Kohleförderung und Stahlindustrie, einst das industrielle Herz Deutschlands. Heute ist die Region ein Dienstleistungszentrum, das zahlreiche Großindustriunternehmen beherbergt. Allein in der Stadt Essen haben Konzerne und Großunternehmen wie RWE, EON, Thyssen-Krupp, Evonik Industries, Hochtief, Schenker AG, Siemens, Aldi Nord, Deichmann und Funke Medien ihren Hauptsitz. Darüber hinaus befinden sich mehrere Universitäten und Hochschulen in dem ökonomisch starken und attraktiven Arbeitsmarktzentrum.



Essen-Steele Mikrolage

Steele ist ein östlich gelegener Stadtteil von Essen, der innerhalb des siebten Bezirks liegt und mehr als 16.000 Einwohner zählt. Im Norden wird er vom Stadtteil Krays, südlich von Überrauch, östlich von Freisenbruch und westlich von Huttrop begrenzt. Seit seiner Eingemeindung im Jahr 1929 entwickelte sich Steele zu einem sehr beliebten und vielfältigen Stadtteil.⁵

Das Wahrzeichen Steeles ist der Wasserturm, der auf dem höchsten Punkt der Stadt errichtet wurde und seit 1987 als Baudenkmal gilt. Mit dem Kulturzentrum Grend und dem angrenzenden Theater Freudenhaus wird den Einwohnern des Stadtteils auf einer Gesamtfläche von 1.200 m² kulturelle sowie, generationen-, schichten- und altersübergreifende Vielfalt geboten.⁶ Ein weiteres Highlight

des Stadtteils ist das Atelierhaus Alte Schule. Ein lebendiger Ort für die Künste, an dem Ausstellungen und Exkursionen stattfinden. Das Freizeitangebot in Steele wird durch eine eigene Fußgängerzone und die drei großen Plätze Kaiser-Otto-Platz, Dreiringplatz und Grendplatz ergänzt. Diese bieten genügend Raum für ausgedehnte Einkaufsbummel und größere Veranstaltungen. Besonders lebenswert wird der Stadtteil durch seine direkte Lage an der Ruhr und den hohen Anteil an Grünflächen, wodurch Naturliebhabern die ideale Rückzugsmöglichkeit geboten wird. Die Uferpromenade und die Ruhrwiesen bieten gleichzeitig Erholung und die Nähe zum Zentrum Essens.⁷ Darüber hinaus lädt der Steeler Stadtpark dazu ein, zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen.

⁵ https://www.essen.de/leben/stadtteile/steele/steele_kurzportrait.de.html

⁶ http://www.grend.de/grend_seiten/geschichte.php

⁷ https://www.essen.de/leben/stadtteile/steele/steele_kurzportrait.de.html



In wenigen Gehminuten zur Objektadresse befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine Reihe an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und der Bahnhof Essen-Steele Ost. Darüber hinaus ist der Bahnhof Essen-Steele nur einen Kilometer vom Projektgrundstück entfernt. Dieser zählt nach dem Hauptbahnhof zu einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt und ist von der Fußgängerzone aus über eine Brücke zu erreichen. Von hier aus ist eine bequeme Anreise in die angrenzenden Stadtteile sowie das ganze Ruhrgebiet möglich. Essens Stadtzentrum, Bochum und Hattingen sind mit Bahn und Auto in unter 15 Minuten zu erreichen.



Freizeitangebote



Restaurants



Einkaufsmöglichkeiten



S-Bahn

02 DAS PROJEKT

Projektbeschreibung

Auf dem 2.438 m² großen Grundstück an der Ecke Bochumer Landstraße / Am Buschgarten in 45276 Essen-Steele soll eine Immobilie mit einem speziellen Wohn- und Pflegekonzept errichtet werden. Geplant ist hier die Errichtung von zwei verbundenen Baukörpern, die über jeweils drei Geschosse verfügen sollen und eine vermietbare Gesamtfläche von rund 2.734 m² umfassen werden. In den Neubauten sollen 27 Wohneinheiten sowie zwei Wohngemeinschaften mit je zehn Zimmern für Demenzkranke entstehen. Ergänzend dazu wird eine Tagespflege in dem Ensemble untergebracht. Das Gesamtkonzept soll von einem Pflegedienst betreut werden.

Der Ankauf des Projektgrundstücks an der Ecke Bochumer Landstraße / Am Buschgarten in 45276 Essen-Steele ist bereits erfolgt. Durch die zentrale Lage des Grundstücks ist es auch für die pflegebedürftigen Menschen möglich, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, sowie den Bahnhof Essen-Steele Ost in wenigen Minuten zu erreichen. Die Baugenehmigung für das Projekt wurde bereits beantragt und mit einer baldigen Erteilung wird gerechnet, sodass zeitnah mit dem Bau begonnen werden kann.

Nach Fertigstellung sollen die Immobilien an einen Globalinvestor veräußert werden. Hierzu befindet sich der Projektinitiator bereits in Gesprächen mit Interessenten.





Flächenaufteilung:

Wohnungen	1.690 m ²
Wohngemeinschaften	784 m ²
Gewerbefläche (Tagespflege)	260 m ²
vermietbare Fläche insgesamt	2.734 m²

Grundrisse



EG



1 OG

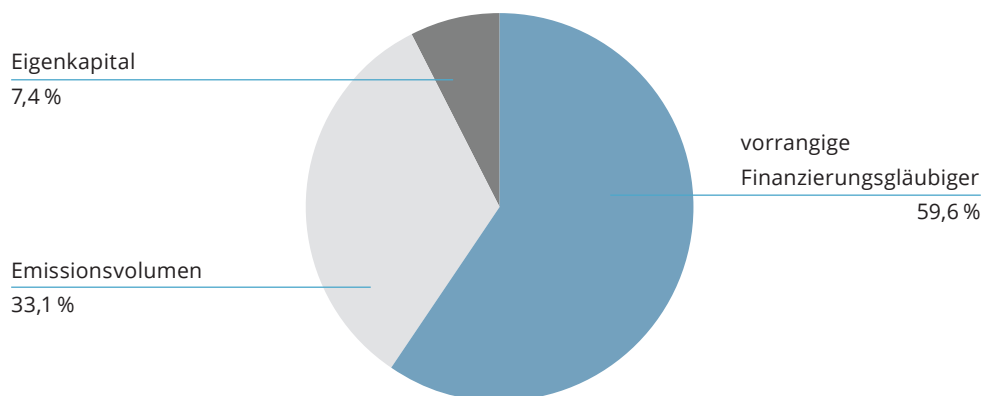
Finanzierung

Die Finanzierung des Ankaufs sowie der Planungs- und Genehmigungskosten wird aus Eigenkapital und den hier eingeworbenen Finanzierungsmitteln realisiert. Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist geplant, einen Gesamtdarlehensbetrag bei vorrangigen Finanzierungsgläubigern i.H.v. bis zu EUR 4.500.000,- aufzunehmen. Hierzu befindet sich der Projektinitiator bereits in finaler Abstimmung mit einem deutschen Kreditinstitut. Für dieses Darlehen wurde ein Zinssatz von mindestens 1,6 % p.a. in Abhängigkeit vom 3-Monats-EURIBOR angeboten. Die Rückführung der Darlehen erfolgt sodann aus dem Globalverkauf der Wohn- und Pflegeimmobilie, wobei die vorrangigen Finanzierungsgläubiger vorrangig bedient werden.

Mittelverwendung

Die Ultima Ratio Buschgarten GmbH & Co. KG hat einen Kaufvertrag über das Grundstück an der Ecke Bochumer Landstraße / Am Buschgarten in 45276 Essen geschlossen. Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden hauptsächlich ergänzend zum Eigenkapital für den Ankauf des Projektgrundstücks in Essen verwendet. Des Weiteren werden die Finanzierungsmittel nebst Eigenkapital für die Kosten für bauvorbereitende Maßnahmen verwendet.

Die Liquidität für die Erbringung der Zinszahlung an die Anleger wird für die geplante Projektphase bis zur Fertigstellung des Objektes durch Separierung vom Darlehensbetrag bereitgestellt.



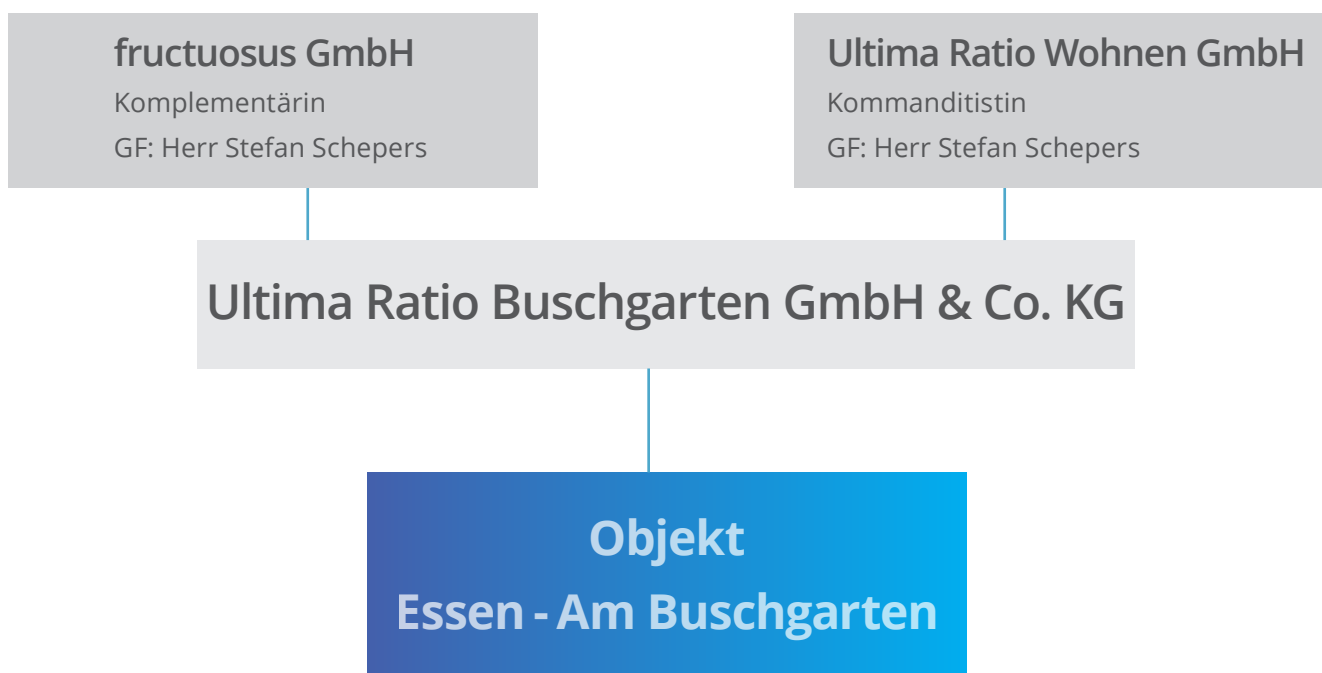
■ Eigenkapital	EUR	555.425,-
■ Emissionsvolumen	EUR	2.500.000,-
■ vorrangige Finanzierungsgläubiger	EUR	4.500.000,-
Geplantes Gesamtvolumen	EUR	7.555.425,-

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

Gesellschaftsstruktur

Emittentin dieser Vermögensanlage ist die Ultima Ratio Buschgarten GmbH & Co. KG mit Sitz in der Laufenstraße 25 in 52156 Monschau. Sie ist unter der Nummer HRA 9264 in das Handelsregister des Amtsgerichts Aachen eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Finanzierung und Durchführung und der Verkauf des Bauvorhabens in der Bochumer Landstraße / Am Buschgarten in Essen.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin ist die fructuosus GmbH, welche mit der Geschäftsführung der Emittentin beauftragt ist. Kommanditistin ist die Ultima Ratio Wohnen GmbH. Geschäftsführer der Gesellschaften ist jeweils Herr Stefan Schepers.



Das Unternehmen

Die Emittentin gliedert sich in das Netzwerk der bonafide Immobilien GmbH ein. Diese führt sowohl in ihrer Heimat in der Nordeifel, als auch in ganz Nordrhein-Westfalen und den deutschen Metropolen Hamburg, Köln und Berlin bereits seit 1974 erfolgreich Immobilienprojekte durch, wobei sie die Projektentwicklung und die Verwaltung übernimmt. Dabei liegen die Kompetenzen der Gesellschaft sowohl in der Begleitung von Wohnimmobilien als auch von Büro- und Einzelhandelsobjekten. In den letzten Jahren wurde zudem ein neuer Fokus auf Wohnprojekte gesetzt, in denen Wohngemeinschaften für Demenzkranke untergebracht werden können. Bisher konnte die bonafide Immobilien GmbH alle von ihr übernommenen Immobilienprojekte erfolgreich vermarkten und ihre Kunden als kompetenter Partner zufriedenstellen.

Auch die BERGFÜRST-Anleger durften schon bei vierzehn spannenden Projekten von der Kompetenz der bonafide Immobilien GmbH profitieren. Dabei erfolgten sämtliche Zins- und Rückzahlung fristgerecht oder vorfristig.

Geschäftsführung

Herr Stefan Schepers ist seit über 40 Jahren in der Entwicklung von Immobilienprojekten engagiert und hat an der Realisierung namhafter Objekte im In- und Ausland mitgewirkt. Er ist Inhaber und geschäftsführender Gesellschafter verschiedener Immobiliengesellschaften, u.a. der bonafide Immobilien GmbH, der Ultima Ratio Wohnen GmbH und der fructuosus GmbH. Alle Gesellschaften haben ihren Sitz in der Laufenstraße 25, 52156 Monschau. Herr Schepers hat neben einer Ausbildung zum Versicherungskaufmann ein Studium der Betriebswirtschaft und ein Jurastudium absolviert. Nähere Informationen zu Herrn Schepers finden Sie unter <http://www.stefanschepers.de/>.



04 MARKT

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wächst, bedingt durch den demografischen Wandel, in ganz Deutschland an. Seit durch die Pflegestärkungsgesetze die Unterstützung unter anderem für demenzkranke Menschen gekräftigt wurde, gewinnen besonders neue, geförderte Wohnformen wie Pflege-Wohngemeinschaften immer weiter an Bedeutung.⁸ Sie bieten eine willkommene Alternative zu klassischen Pflegeheimen, in denen die Bewohner deutlich weniger selbständig wohnen und leben.

In Essen wird für die nächsten Jahre ein weiterer Anstieg des Anteils der Einwohner im Alter ab 65 Jahren prognostiziert. Während 2012 noch 21,5 % der Bevölkerung dieser Altersgruppen angehörten, sollen es im Jahr 2030 bereits 30 % sein. Während alle Altersgruppen von 16 bis 64 in den Jahren von 2012 bis 2030 schrumpfen sollen, wird die Gruppe der über 80-Jährigen am stärksten wachsen.⁹ Entsprechend dieser Entwicklung steigt auch in Essen die Nachfrage nach neuen Wohnformen.

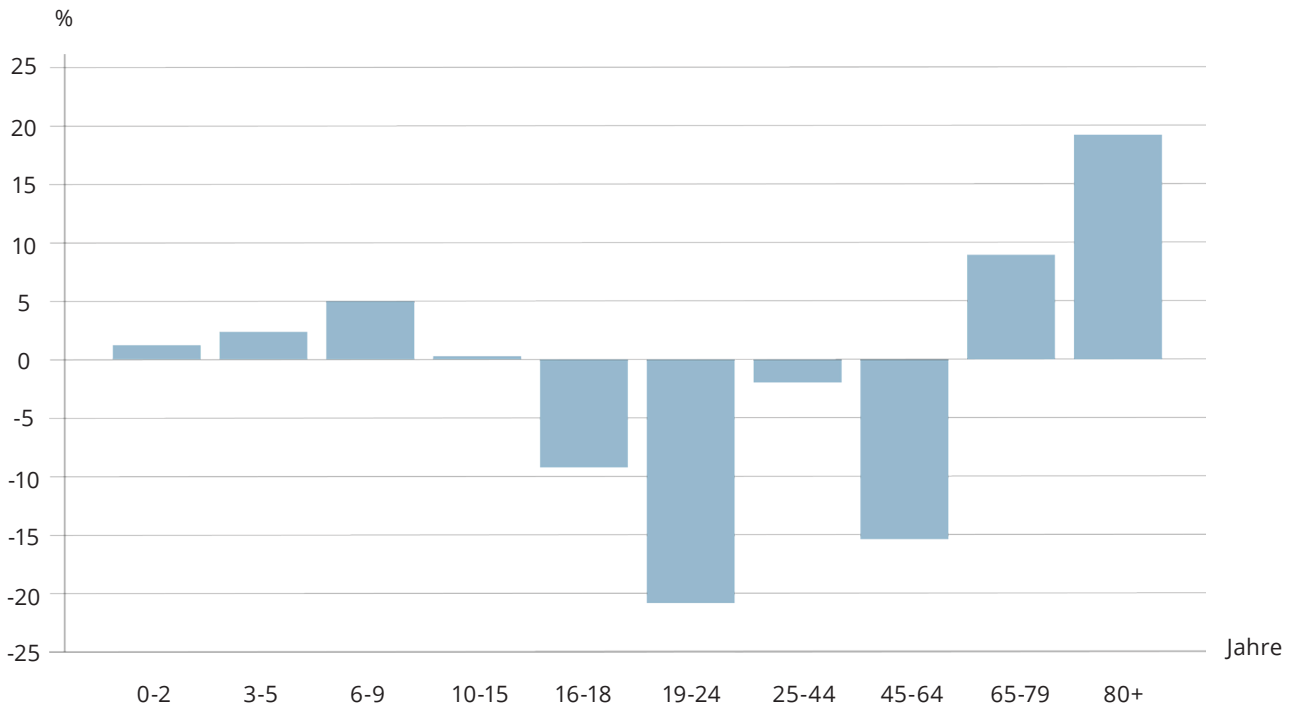
⁸ <https://www.pflege.de/pflegekasse-pflegerecht/pflegegesetz-pflegereform/pflegestaerkungsgesetze/>

⁹ <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/demographiebericht/essen.pdf>



Essener Dom

Änderung der Altersstruktur von 2012 bis 2030 in Essen



In Wohngemeinschaften mit angeschlossenen Pflegediensten wird für Pflegebedürftige, aufgrund der räumlichen Nähe zueinander, eine intensivere Betreuung ermöglicht, als bei einzelnen Hausbesuchen. Gleichzeitig können die Bewohner ein selbstständiges und aktives Leben führen. Zudem können zwischen den Nachbarn gute Beziehungen entstehen und sie können sich gegenseitig unterstützen. Dieses Gemeinschaftsleben führt zu immer größerer Beliebtheit der neuen Wohnformen. Gab es 2001 noch knapp 100 Demenz-WGs

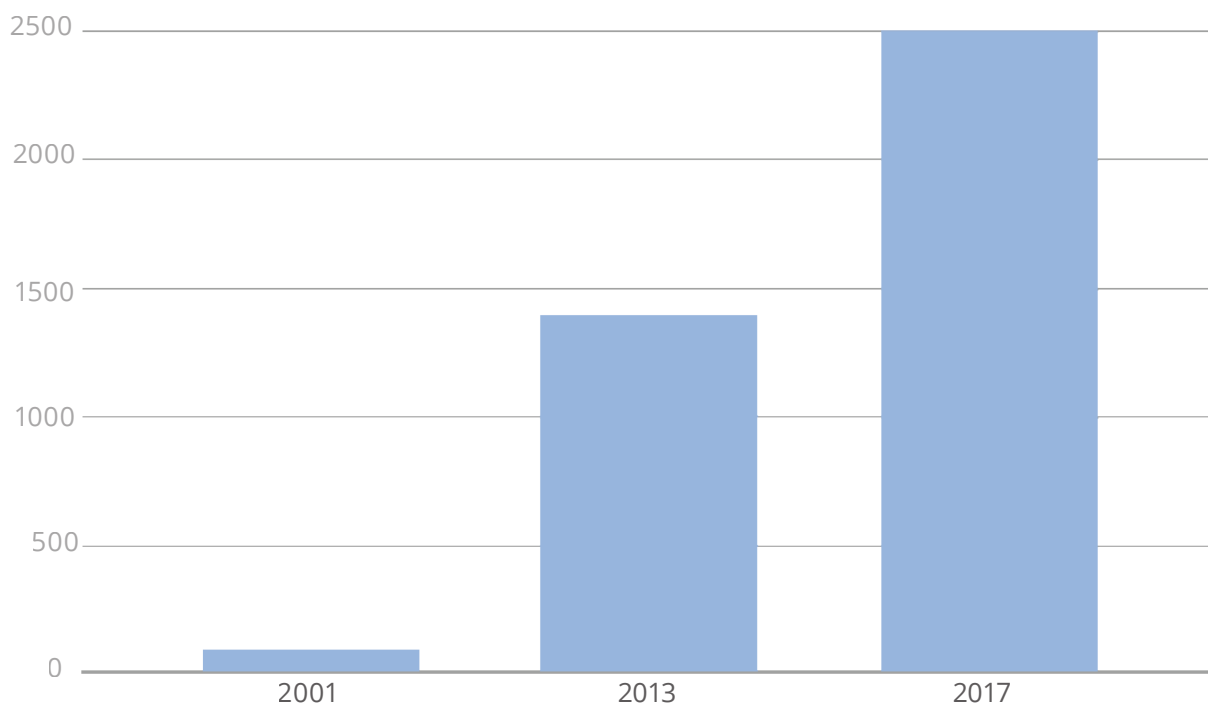
in Deutschland, wuchs die Zahl bis 2013 auf rund 1.400 an.¹⁰ 2017 gab es rund 3.120 Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen, wovon sich rund 2.500 spezifisch an Menschen mit Demenz richteten.¹¹ Gleichzeitig lebten deutschlandweit rund 1,7 Millionen an Demenz erkrankte Menschen, was verdeutlicht, dass der Bedarf das Angebot bisher weit übersteigt. Jedes Jahr erkranken Schätzungen zufolge 40.000 weitere Personen an der Krankheit.¹²

¹⁰ <https://www.zeit.de/gesellschaft/zeitgeschehen/2013-03/demenz-wohngemeinschaft/komplettansicht>

¹¹ https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/5_Publikationen/Pflege/Berichte/Abschlussbericht_AGP_HWA_Wohngruppen-Studie.pdf

¹² https://www.deutsche-alzheimer.de/fileadmin/alz/pdf/factsheets/infoblatt1_haeufigkeit_demenzkrankungen_dalzg.pdf

Anzahl Demenz-Wohngemeinschaften in Deutschland



In Nordrhein-Westfalen wird in den kommenden Jahren eine dramatische Unterversorgung an Pflegeplätzen befürchtet. So wird sich die Zahl der Pflegebedürftigen im Bundesland bis 2050 Schätzungen zufolge verdoppeln – die Zahl der Pflegeplätze nimmt jedoch nicht entsprechend zu.¹³

Zudem werden aufgrund der Arbeitsmarktentwicklung und dem weiterhin vorherrschenden Wegzug aus ländlichen Gegenden immer weniger Familienangehörige zukünftig die Pflege für Eltern- teile und Verwandte übernehmen können.

¹³ <https://www.welt.de/regionales/nrw/article175360533/Dramatische-Unterversorgung-bei-Pflegeplaetzen-befuerchtet.html>



Ruhr

05 INVESTMENTANGEBOT

Investmentangebot

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Ultima Ratio Buschgarten GmbH & Co. KG i.H.v. EUR 2.500.000,- gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.10.2022.

Dieses wird durch eine zunächst erstrangige Grundschuld besichert. Im weiteren Projektverlauf dürfen der vorgenannten Grundschuld, Grundschulden i.H.v. bis zu EUR 5.000.000,- zugunsten der dann vorrangig finanzierenden Finanzierungsgläubiger vorgehen.

Laufzeitende und -beginn

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.10.2022. Die Anleger verpflichten sich, die Darlehensforderung aus diesem Darlehen solange der Emittentin zu belassen, wie den vorrangigen Finanzierungsgläubigern Ansprüche gegen die Emittentin zustehen.

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

Eine vorzeitige Rückzahlung der Vermögensanlage ist ab dem 31.10.2020 möglich.

Feste Verzinsung

Die Vermögensanlage wird mit 6,5 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind halbjährlich zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres und zum Laufzeitende zahlbar.

Sicherheit

Zur Sicherung der Darlehensforderung wird mittels Treuhänder auf dem Grundstück eine Grundschuld in Darlehenshöhe nebst notariellem abstrakten vollstreckbaren Schuldanerkenntnis eingetragen. Dieser Grundschuld dürfen Grundschulden zugunsten der vorrangig finanzierenden Finanzierungsgläubiger in Höhe von maximal EUR 5.000.000,- vorgehen, wobei die nominale Finanzierungshöhe voraussichtlich EUR 4.500.000,- betragen wird.

Eine Verwertung der Sicherheiten steht unter der Berücksichtigung des dem dieser Vermögensanlage zugrunde liegenden Darlehensvertrages in dem der Treuhänder BERGFÜRST Service GmbH zugunsten der vorrangigen Finanzierungsgläubiger zur gegenseitigen Rücksichtnahme bzw. gemeinsamen Vorgehens bei der (ggf. vorgesehenen) Verwertung der gestellten Sicherheiten verpflichtet ist. Ansprüche aus den Sicherheiten dürfen erst nach vollständiger Befriedigung der vorrangigen Finanzierungsgläubiger geltend gemacht werden.

Die Liquidität für die Erbringung der Zinszahlung an die Anleger wird für die geplante Projektphase bis zur Fertigstellung des Objektes durch Separierung vom Darlehensbetrag bereitgestellt.

Zeichnung

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.500.000,- in Abschnitten von EUR 10,- gezeichnet werden.

Das Mindestzeichnungsvolumen pro Anleger beträgt EUR 10,-.

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

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

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

Abwicklung

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto von BERGFÜRST eingezahlt. Nach Einzahlung, Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen und der Zuteilung in den Bestand des Anlegers wird die Anlage verzinst.

Veräußerbarkeit der Vermögensanlage

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

Rückzahlung

Zum Laufzeitende wird der Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen an die Anleger der Vermögensanlage ausbezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 31.10.2020 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 30 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 31.10.2022. Die Anleger verpflichten sich, die Darlehensforderung aus diesem Darlehen solange der Emittentin zu belassen, wie den vorrangigen Finanzierungsgläubigern Ansprüche gegen die Emittentin zustehen.

DIE BERGFÜRST AG

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

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

Die 2019 mit der Commerzbank-Tochter Commerz Real eingegangene strategische Partnerschaft ist ein weiterer Beleg für die Zukunftsfähigkeit und Innovationskraft des Berliner Unternehmens.

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

06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

Investmentangebot

Volumen	EUR	2.500.000,-
Laufzeitende		31.10.2022
Verzinsung		6,50% p.a.

Projektkalkulation

Erwerbskosten (inkl. Nebenkosten)	EUR	662.125,-
Errichtungskosten (inkl. Nebenkosten und Reserven)	EUR	5.591.300,-
Planungskosten	EUR	503.500,-
Finanzierungskosten	EUR	798.500,-
Gesamtinvestitionskosten	EUR	7.555.425,-

Projektgewinn

Geplanter Verkaufserlös	EUR	9.357.300,-
Gesamtinvestitionskosten	EUR	7.555.425,-
Überschuss	EUR	1.801.875,-

07 CHANCEN UND RISIKEN

Chancen

- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Die Vermögensanlage wird grundbuchlich besichert.
- Festverzinsung von 6,5 % p.a. (halbjährlich zahlbar).
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung und hat bereits zahlreiche Bauprojekte erfolgreich durchgeführt. Zudem ist er speziell mit der Realisierung von Wohnprojekten für Demenzzranke vertraut.
- Die Zahl der Pflegebedürftigen wächst und damit auch der Bedarf an altersgerechten Wohngemeinschaften
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Investoren.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Investoren an - weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

Risiken

- Die Kosten des Bauvorhabens können durch unvorhergesehene Ereignisse, wie beispielsweise die Insolvenz von Bauunternehmen, höher ausfallen als bisher geplant.
- Der Verkauf der Pflegeimmobilie kann sich verzögern oder unmöglich werden.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Falls die Kosten den eingehenden Kaufpreis übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden. Die dann verbleibende Forderung gegen die Gesellschaft könnte in diesem Fall möglicherweise nicht (vollständig) realisiert werden.
- Da die Grundschuld später nachrangig hinter der Grundschuld des vorrangigen Finanzierungsgläubigers eingetragen sein wird und dieser im Falle der Vollstreckung aus der Grundschuld daher zuerst befriedigt wird, besteht das Risiko, dass der Erlös aus einer Zwangsversteigerung zur Befriedigung des Rückzahlungsanspruchs der Anleger nur zum Teil oder gar nicht ausreicht.

08 BEREITS ZURÜCKGEZAHLTE PROJEKTE

