

FONTANE CENTER



EXPOSÉ

STAND AUGUST 2017

VORWORT

Königs Wusterhausen (von seinen Bewohnern auch kurz "KW" genannt) liegt im "Speckgürtel" von Berlin: Die Stadtgrenze ist in rund 10 km erreicht. Die Umlandlage wird für immer mehr Menschen attraktiv - nicht nur wegen der hohen Berliner Mieten sondern auch wegen der entspannteren, grünen Umgebung.

Unsere Immobilie Fontane Center liegt in beliebter Wohnlage in Königs Wusterhausen und stellt ein zentrales Nahversorgungszentrum dar. Das Objekt beherbergt neben zahlreichen kleineren und größeren Einzelhändlern auch einen REWE Markt, Ärzte, Büroflächen, Teile der Stadtverwaltung (Zulassungsstelle). In den oberen Etagen befinden sich Wohnungen.

Das Besondere an dieser Emission ist, dass wir die Immobilie erst erwerben wollen. Aufgrund von Unstimmigkeiten des derzeitigen Eigentümers mit seiner finanzierenden Bank ist die Zwangsversteigerung für das Fontane Center angeordnet. Die Emittentin hat Verhandlungen geführt und Vereinbarungen getroffen, die ihr eine hohe Chance einräumen bei der Versteigerung den Zuschlag zu erhalten.

An dieser Stelle setzen mein Team und ich an, um das wirtschaftlich attraktive Fontane Center zu optimieren, aktiv zu managen und so sein volles Potential zu entfalten. Als Investor erhalten Sie eine Verzinsung von 6,5 % p.a. und profitieren, von der Optimierung des Fontane Centers und dass es so auch weiterhin langfristig das zentrale Einkauf-Center und gern genutzten Treffpunkt für die Bewohner von Königs Wusterhausen darstellt!

Ihr Stefan Schepers
Ultima Ratio KW GmbH



Als Investor erhalten Sie eine Verzinsung von 6,5 % p.a. und profitieren von der Optimierung des Fontane Centers und dass es so auch weiterhin langfristig das zentrale Einkauf-Center und gern genutzten Treffpunkt für die Bewohner von Königs Wusterhausen darstellt!

EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENTANGEBOT

Verzinsung	6,5 % p.a.
Bonus*	2,0 %
Laufzeitende	31.08.2022
Sicherheiten	Nachrangige grundbuchliche Besicherung mit abstrakten notariellen Schuldanerkenntnis der Darlehensnehmerin
Mindestanlagebetrag	EUR 10
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Plattform BERGFÜRST

* entsteht bei erfolgter Ersteigerung des Objektes, zahlbar bei Rückzahlung

OBJEKTDATEN

Verkehrswert des Objekts Ertragswertverfahren auf Basis interner Berechnungen der Emittentin (Stand: 08/2017)	EUR 10.100.000
Baujahr	1995
Grundstücksfläche (gesamt)	8.925 m ²
Mietfläche davon Wohnen davon Gewerbe	12.263 m ² 3.635 m ² 8.628 m ²
Nutzung	Wohnen und Gewerbe
Vermietungsstand (Stand: 08/2017)	90 %
Nettokaltmiete p.a. (Stand: 08/2017)	EUR 848.701

Gesetzlicher Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagengesetz:

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

INHALT

01 Lage	5
1. Königs Wusterhausen Makrolage	5
2. Königs Wusterhausen-Stadtzentrum Mikrolage	7
02 Die Immobilie	8
1. Immobilien- und Projektbeschreibung Fontane Center	8
2. Grundrisse	10
3. Bodengutachten/Altlasten	12
4. Finanzierung	12
5. Mittelverwendung	12
03 Gesellschaft und Geschäftsführung	13
1. Gesellschafterstruktur	13
2. Die Geschäftsführung	14
04 Markt	15
05 Investmentangebot	18
1. Investmentangebot	18
2. Feste Verzinsung und Bonus	18
3. Laufzeitende und -beginn	18
4. Sicherheit	18
5. Abwicklung	18
6. Zeichnung	18
7. Handel	19
8. Rückzahlung	19
9. Die BERGFÜRST AG	19
06 Eckdaten der Projektfinanzierung	20
07 Chancen und Risiken	22
1. Chancen	22
2. Risiken	22
08 Galerie	23

01 LAGE

I. Königs Wusterhausen Makrolage

Die in Brandenburg gelegene Stadt Königs Wusterhausen stellt das Mittelzentrum des Landkreises Dahme Spreewald dar und gehört zum Berliner Ballungsraum. Im Jahr 2002 wurde die Stadt mit den umliegenden Gemeinden zusammengelegt, sodass die Einwohnerzahl auf mehr als 36.000 stieg. Zeitgleich erfuhr Königs Wusterhausen einen konsequenten Zuwachs der Bevölkerungszahl. Diese stieg zwischen den Jahren 2003 und 2016 um insgesamt 14,5 % an.^{1,2}

Königs Wusterhausen ist verkehrsmäßig sehr gut erreichbar: Die Stadt ist über die A10 (Berliner Ring) als Ost-West-Verbindung und die A13 als Nord-Süd-Verbindung gut erreichbar und liegt in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Schönefeld.

Königs Wusterhausen ist durch seinen Bahnhof an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn in Richtung Berlin, Cottbus, Senftenberg und Lübben angebunden. Der Bahnhof Königs Wusterhausen fungiert insbesondere für Pendler als Ausgangspunkt und auch Ziel ihres täglichen Arbeitsweges. Davon profitiert nicht zuletzt die lokal ansässige Industrie. Zusammen mit der Stadt Wildau und der Gemeinde Schönefeld bildet Königs Wusterhausen den regionalen Wachstumskern „Schönefelder Kreuz“. Die drei Standorte verfügen über unterschiedliche Kompetenzen und schaffen gemeinsam zukunftsorientierte Synergien, die nicht nur für das Wachstum der Region, sondern das gesamte Land Brandenburg von Bedeutung sind. Die Stadt Wildau hat sich

1) <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/> (PDF) S.21

2) <http://www.koenigs-wusterhausen.de/532656/basisinformationen>



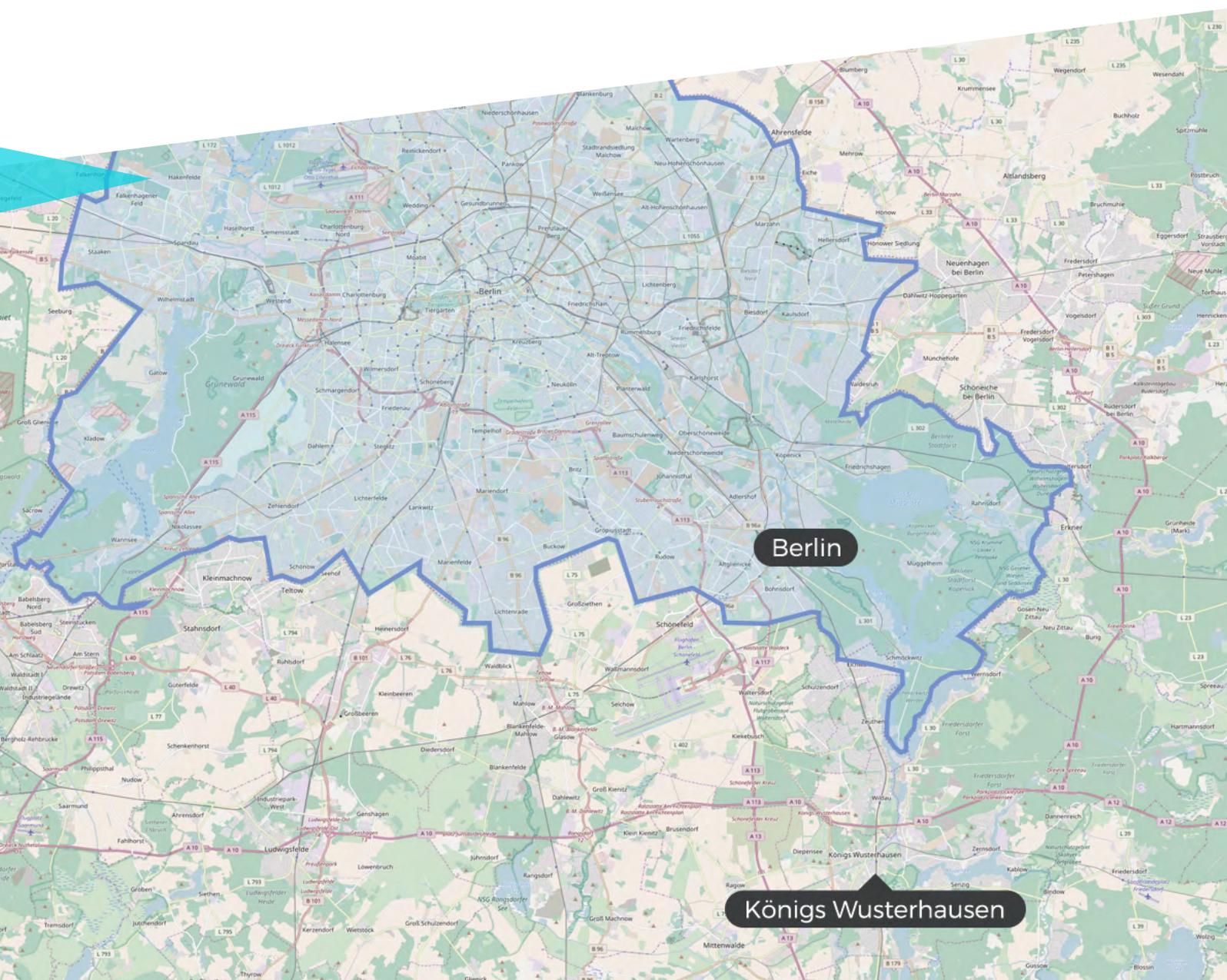
hierbei besonders auf den Schwer- und Sondermaschinenbau sowie die Luftfahrttechnik spezialisiert während die Gemeinde Schönefeld vor allem als Logistikzentrum fungiert. Wichtigster Wirtschaftsfaktor in der Region ist der Flughafen Berlin-Schönefeld, der die Ansiedlung zahlreicher Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen bewirkt hat. Nach Fertigstellung des Flughafens Berlin Brandenburg BER wird die Region in wirtschaftlicher Hinsicht weiter profitieren.³

Auch in der Geschichte des Rundfunks spielt Königs Wusterhausen eine wichtige Rolle. Die Stadt beherrscht den Funkerberg der auch als "Die Wiege des

Rundfunks" bezeichnet wird. Vor über 100 Jahren wurden von dort erstmals Sprache und Musik in Form eines Weihnachtskonzertes im Radio übertragen. Damit war der deutsche Rundfunk geboren. Heute befindet sich auf dem Funkerberg ein Rundfunkmuseum, welches auch überregional Bekanntheit genießt. Seit 2009 gilt Königs Wusterhausen aufgrund seiner Historie und Bedeutung offiziell als "Rundfunkstadt".

Darüber hinaus ist Königs Wusterhausen Sitz der Hochschule für Finanzen. Das weitere Bildungsangebot umfasst Gymnasien, Oberschulen, Grundschulen und Förderschulen.

3) <https://de.wikipedia.org>



2. Königs Wusterhausen-Stadtzentrum Mikrolage

Königs Wusterhausen gliedert sich in die "Kernstadt" und sieben weitere Ortsteile. Das dargestellte Objekt liegt rund 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums und stellt für das angrenzende Wohngebiet ein zentrales Nahversorgungszentrum dar. Der Einzelhändler REWE ist hier ansässig und bietet sämtliche Artikel des täglichen Bedarfs. Die gute Verkehrsanbindung und Parkplatzsituation begünstigen den Einkauf mit dem Auto. Rund um das Fontane Center befinden sich zudem eine Apotheke, mehrere Bildungseinrichtungen, ein Sportplatz und das Naturschutzgebiet Tiergarten. In fußläufiger Entfernung des Objektes gibt es ein Fitnesscenter mit Saunapark. Das Freizeitangebot wird darüber hinaus durch

ein Kino, zahlreiche Museen und Sehenswürdigkeiten sowie verschiedene Anbieter von Outdoor-Aktivitäten erweitert.

Die medizinische Versorgung wird von, im Haus ansässigen, Arztpraxen gewährleistet. Zahlreiche, auch im Objekt befindliche, gastronomische Einrichtungen bieten ein vielfältiges kulinarisches Angebot. Die kurzen Wege ins Grüne und die gute Nahversorgung sowie die gleichzeitige Nähe zur Metropole Berlin sind neben dem großen kulturellen und bildenden Angebot nur einige Gründe für die, in den oberen Stockwerken des Fontane Centers, ansässigen Wohnungsmieter sich in Königs Wusterhausen niederzulassen.

Königs Wusterhausen



Bild: mike goehler

02 DIE IMMOBILIE

I. Immobilien- und Projektbeschreibung Fontane Center

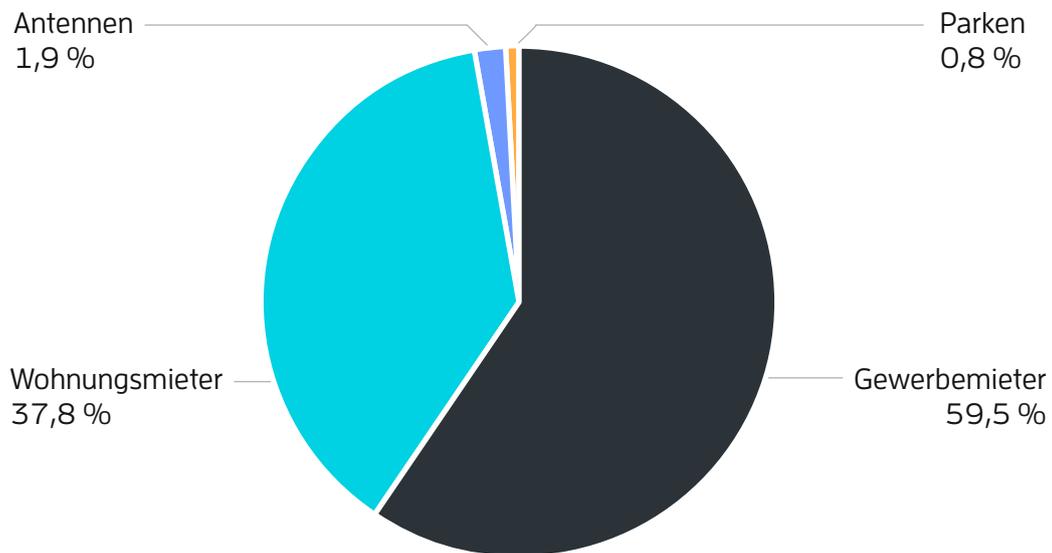
Das Fontane Center wurde im Jahre 1995 auf dem Fontaneplatz 9-10 in Königs Wusterhausen errichtet. Es dient seitdem als Stadtteilzentrum. Neben einem REWE Markt sind in dem Gebäude zahlreiche weitere Einzelhändler, Ärzte, Büroflächen, Teile der Stadtverwaltung (Zulassungsstelle) von Königs

Wusterhausen sowie Banken und Versicherungen ansässig. In der zweiten bis vierten Etage befinden sich Wohnungen. Zudem verfügt das Objekt, welches aus zwei Gebäudeteilen besteht, über 26 Außenstellplätze und ein angegliedertes Parkhaus.

AM FONTANEPLATZ 9 & 10

Anzahl	Mieter	Flächenverteilung (in m²)	Nettomiete p.a. (in EUR)
44	Wohnungsmieter	Insgesamt: 3.635	Insgesamt: 320.704
20	Gewerbemieter	Insgesamt: 8.628	Insgesamt: 504.729
	Handel Dienstleistung und sonstiges Gewerbe Öffentliche Hand	3.403 4.225 1.000	
26	Parken		Insgesamt: 7.275
4	Antennen		Insgesamt: 15.993
Gesamt:		12.263	848.701

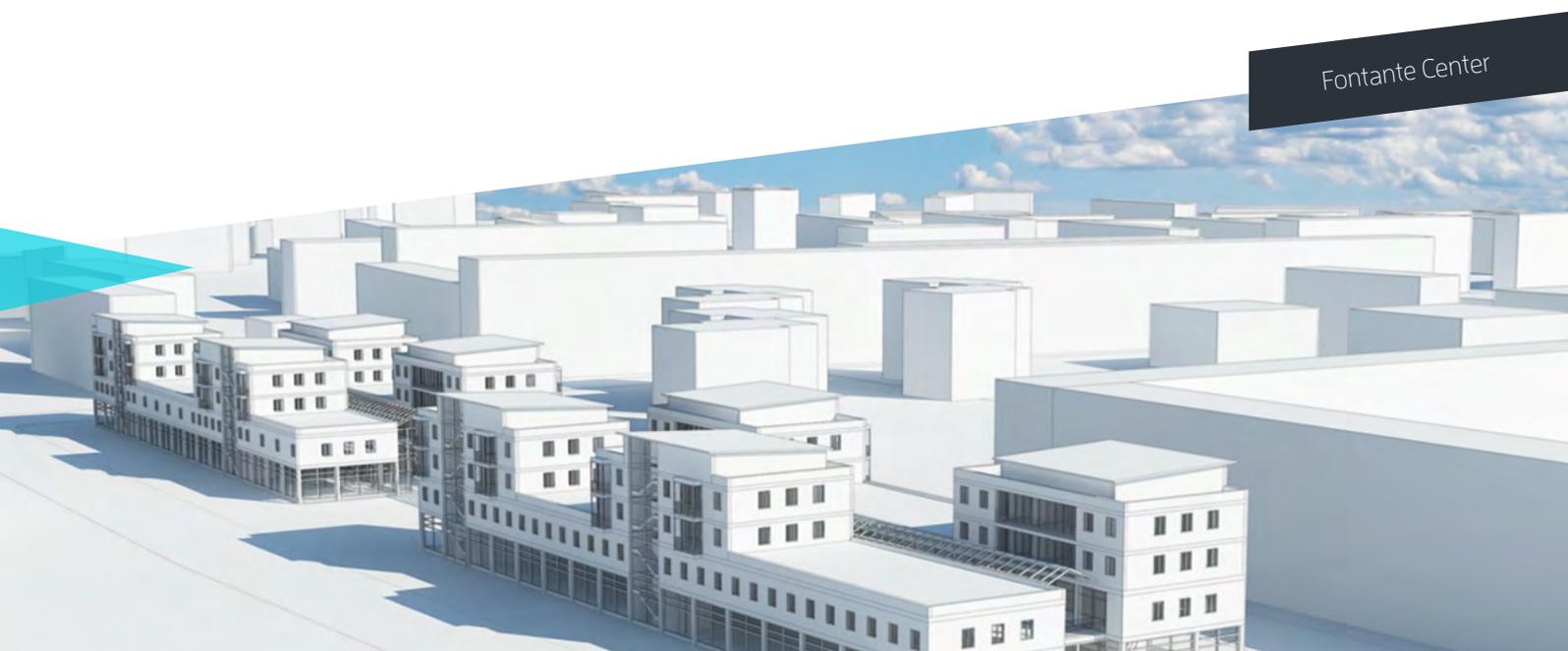
AUFTEILUNG DER MIETEINNAHMEN



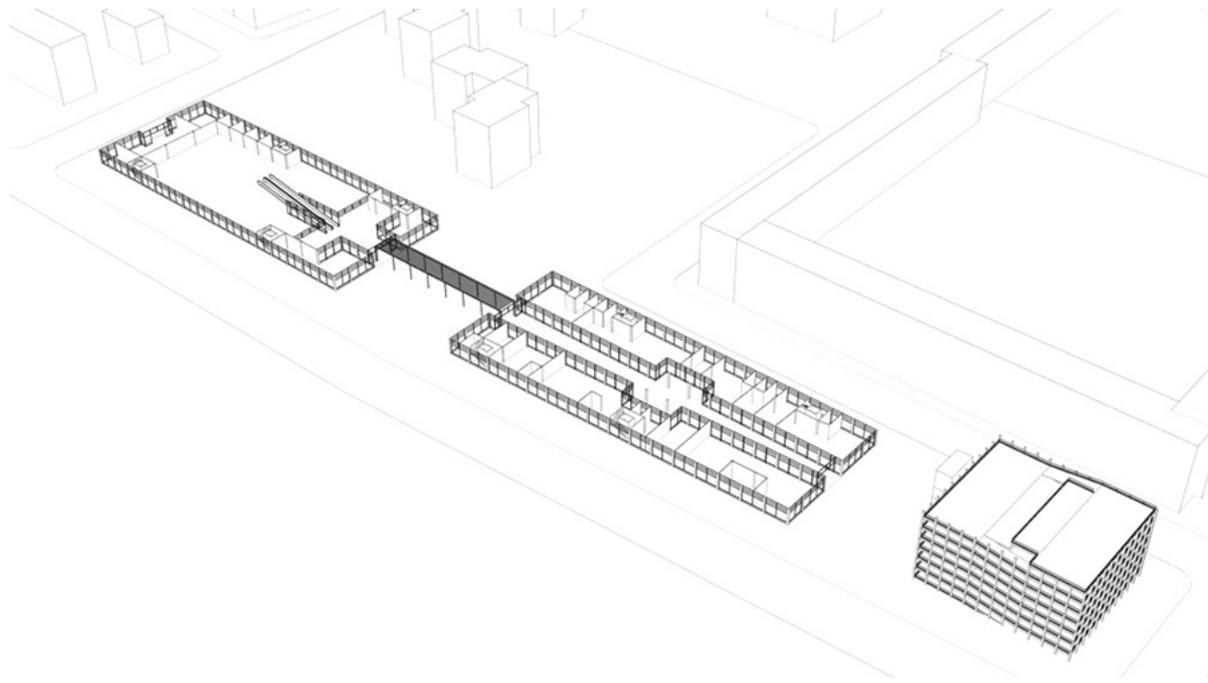
Der bisherige Eigentümer des Fontane Centers geriet in Unstimmigkeiten mit seiner finanzierenden Bank was dazu führte, dass diese die Immobilie unter Zwangsverwaltung stellte und derzeit die Zwangsversteigerung betreibt. Der Versteigerungstermin wird bis zum Jahresende erwartet. Das Fontane Center soll aus der Zwangsversteigerung heraus erworben werden. Anschließend werden gezielte Optimierungen, vor allem im Bereich

einzelner Gewerbeflächen vorgenommen und diese auf die aktuellen Bedürfnisse der Mieter angepasst. Durch diese Optimierungen werden die bestehenden Mietverträge entsprechend verlängert und tragen so entscheidend zur nachhaltigen Wertsteigerung des Objektes bei. Ebenfalls werden optische Maßnahmen an dem Objekt, wie z.B. die Überarbeitung der Fassaden, vorgenommen.

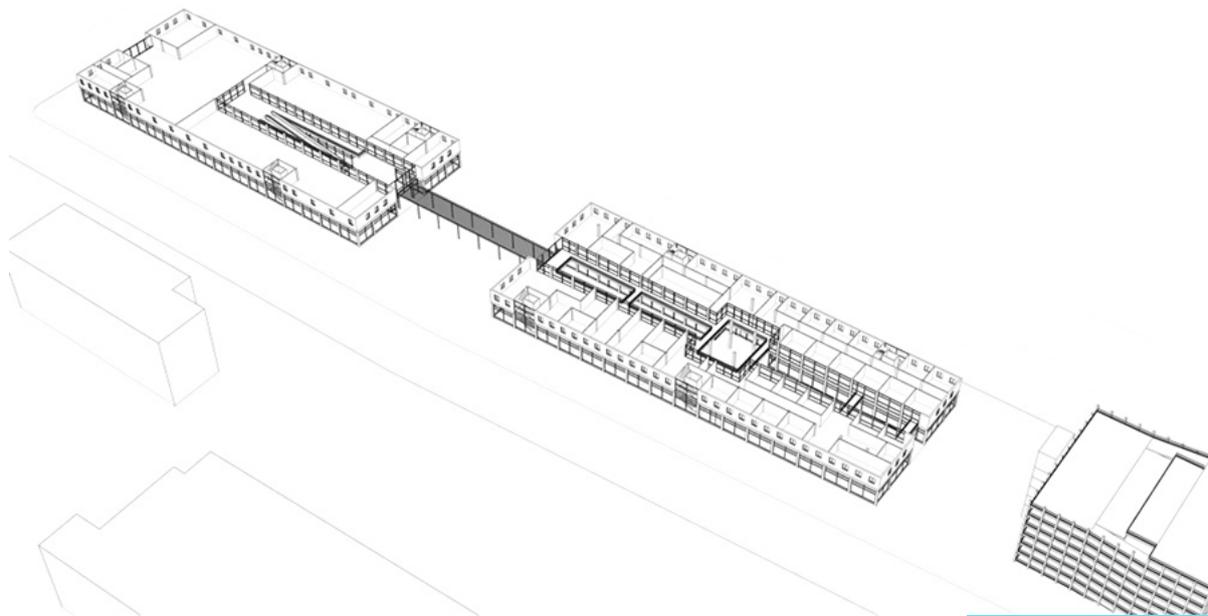
Fontane Center



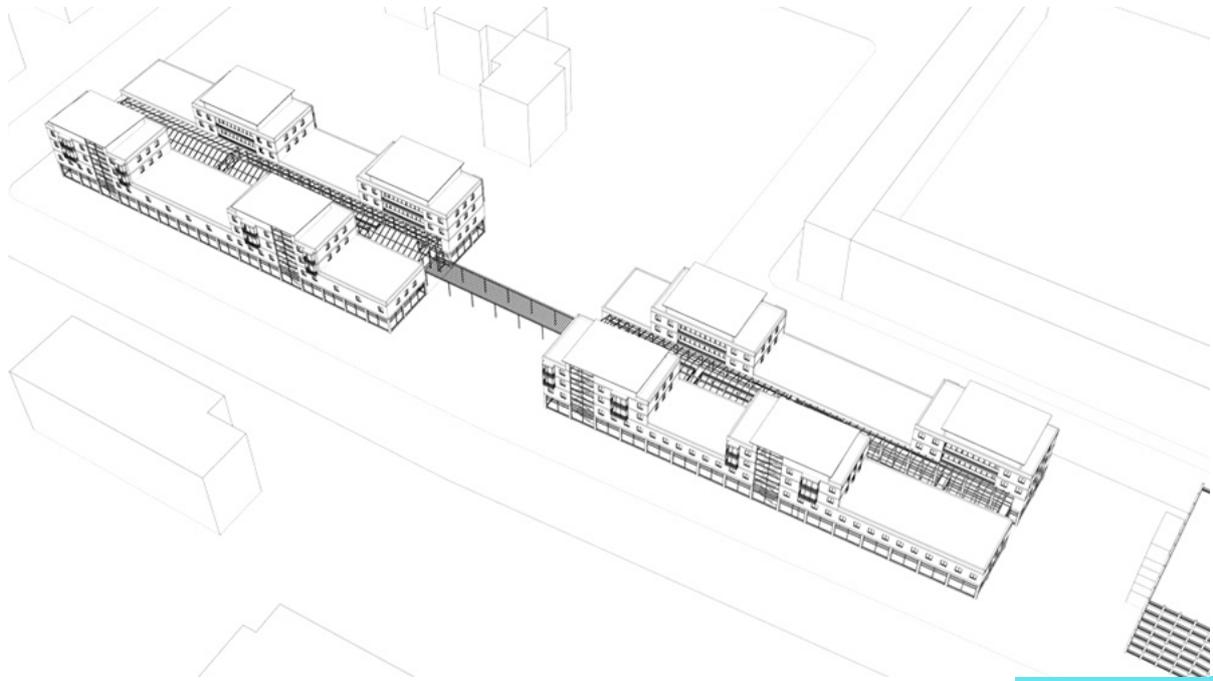
2. Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



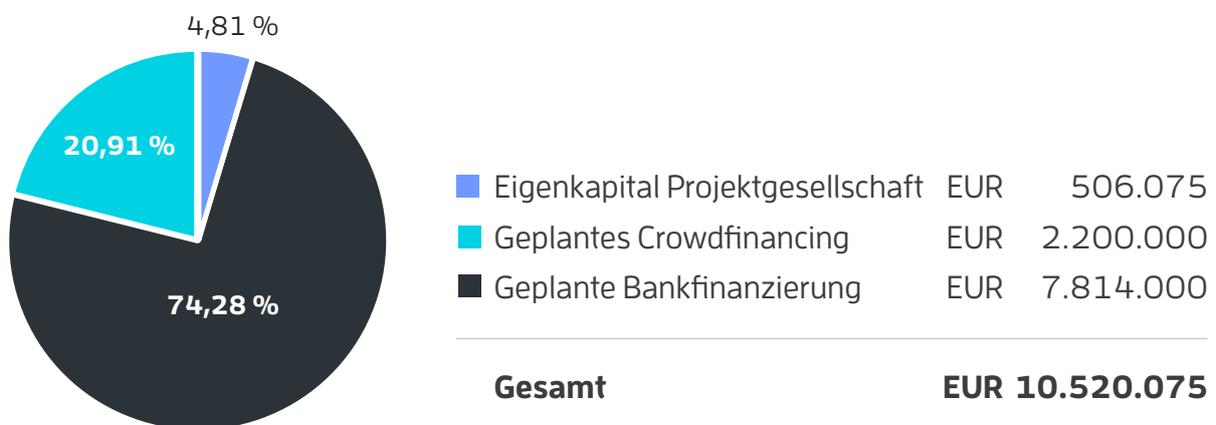
Wohnebenen

3. Bodengutachten/Altlasten

Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

4. Finanzierung

Das Objekt ist wie folgt finanziert:



Für den Erwerb und die Optimierung des Fontane Centers wird mit Gesamtkosten i.H.v. EUR 10.520.075 gerechnet. Diese werden durch ein Sparkassendarlehen i.H.v. EUR 7.814.000 finanziert, welches der Emittentin, bei einer Laufzeit von 5 Jahren, mit einer 1,95 % Verzinsung p.a. sowie anfänglichen Tilgung i.H.v. 3 % p.a. angeboten wurde. Des Weiteren wird die Finanzierung durch Eigenkapital in Höhe von EUR 506.075 und der hier angebotenen Vermögensanlage in Höhe von EUR 2.200.000 dargestellt.

Die Tilgung des hier angebotenen Darlehens erfolgt durch den Verkauf der Immobilie nach erfolgter

Optimierung. Hierfür ist die Laufzeit des Darlehens mit fünf Jahren großzügig bemessen. Für den Fall, dass die geplante Schwarmfinanzierungs-Summe nicht in der vollen Höhe eingesammelt werden kann, ist die Einbringung von weiterem Eigenkapital vorgesehen.

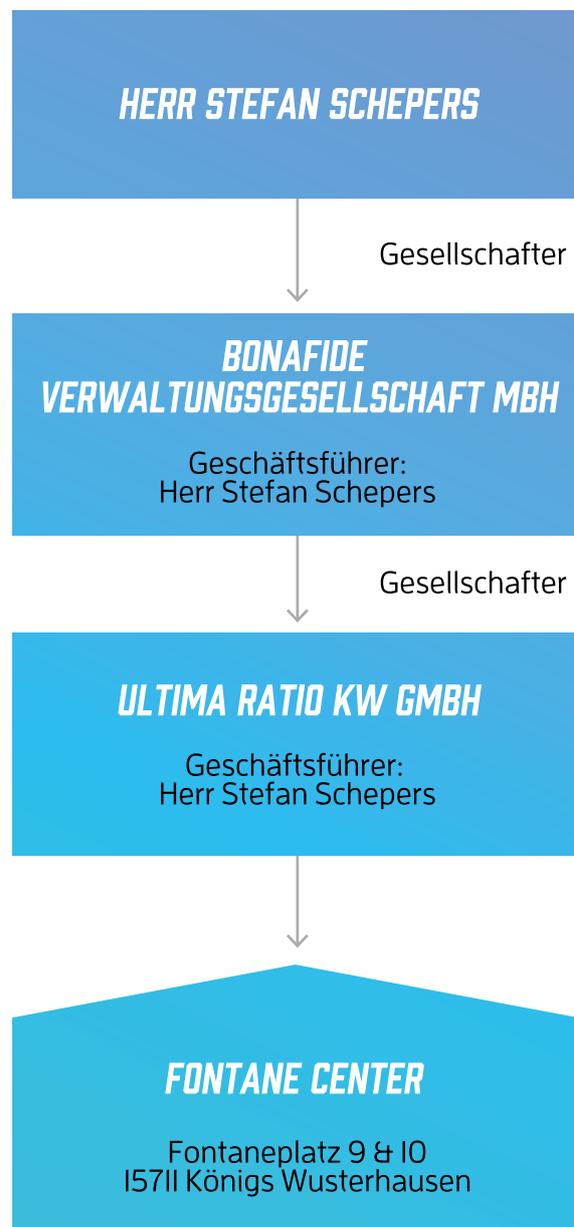
5. Mittelverwendung

Die hier eingeworbenen Darlehensmittel werden ausschließlich zur Finanzierung des Kaufpreises und der damit verbundenen Nebenkosten sowie der Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen in dem Fontane Center verwendet.

03 GESELLSCHAFT UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

I. Gesellschafterstruktur

Darlehensnehmer ist die Ultima Ratio KW GmbH in der Bertha-Benz-Straße 5 in 10557 Berlin. Die Gesellschaft ist am 19.06.2017 gegründet worden und ist in das Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer HRB 187971 B eingetragen worden. Der Darlehensnehmer verfügt über ein Stammkapital in Höhe von EUR 25.000. Gegenstand der Ultima Ratio GmbH ist der Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien sowie Verwaltung eigenen Vermögens.



2. Die Geschäftsführung



Stefan Schepers ist Inhaber und geschäftsführender Gesellschafter verschiedener Immobiliengesellschaften, darunter der bonafide Immobilien GmbH und der bonafide Verwaltungsgesellschaft mbH. 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. Er ist seit über 40 Jahren in der Entwicklung von Immobilienprojekten engagiert und hat an der Realisierung namhafter Objekte im In- und Ausland mitgewirkt. Nähere Informationen zu Herrn Schepers finden Sie unter <http://www.stefanschepers.de/>.

Die bonafide Immobilien GmbH wurde 1974 gegründet und hat sich seitdem zum führenden Immobilienunternehmen der Nordeifel entwickelt. Darüber hinaus verfügt sie über umfassende Projekterfahrung in den deutschen Metropolen Köln, Hamburg und Berlin. In der Hauptstadt ist die bonafide seit über 30 Jahren präsent. Unter anderem hat sie Bürohäuser (z.B. am Flughafen Schönefeld), Mehrfamilienhäuser (z.B. in der Chausseestraße in

Berlin und auch in Potsdam) und Einzelhandelsobjekte im Berliner Umland begleitet. Die bonafide konnte so ein verlässliches Netzwerk in und um Berlin etablieren, aus dessen Reihen immer wieder neue Projekte in und um die Hauptstadt herum hervorgegangen sind und erfolgreich realisiert werden konnten.

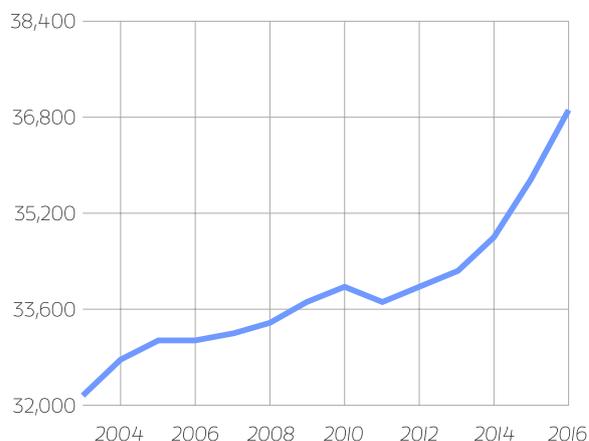
Die bonafide Immobilien GmbH ist im Handelsregister Aachen unter der Registernummer HRB 9108 eingetragen und hat ein Stammkapital von EUR 100.000. Von der bonafide werden jährlich 10-12 Immobilienprojekte initiiert und mit verschiedenen Investoren realisiert. Dabei stammen die Investoren in der Regel aus dem unmittelbaren Umfeld der bonafide in der Nordeifel. Meistens handelt es sich um vermögende Familien, welche ihre Einkünfte außerhalb des Immobilienbereichs erzielen. Die bonafide Immobilien GmbH übernimmt bei allen Immobilienprojekten die Projektentwicklung, sowie die Verwaltung der Immobilienprojekte. Bisher hat die bonafide alle von ihr übernommenen Immobilienprojekte vollständig vermarktet. Dabei konnte die bonafide ihre Kunden immer zufrieden stellen und ist ihnen als kompetenter Partner beratend entgegengetreten.

Nähere Informationen zur bonafide erhalten Sie unter <http://www.bonafide-immobilien.de/>

04 MARKT

Die Stadt Königs Wusterhausen liegt rund 10 km vor den Toren Berlins und somit mitten im Speckgürtel der Hauptstadt. Die Nähe zur Hauptstadt und das grüne Naturpanorama in Königs Wusterhausen sorgen für einen hohen Wohlfühlfaktor und sind nur ein Grund für das über Jahre konstante Bevölkerungswachstum. Nicht zuletzt auch deshalb, weil immer mehr Familien, aufgrund der hohen Mieten in Berlin ins Umland der Hauptstadt abwandern. Seit 2003 konnte ein durchgehender Wachstumstrend verzeichnet werden, sodass in der Stadt mittlerweile über 36.000 Menschen leben.

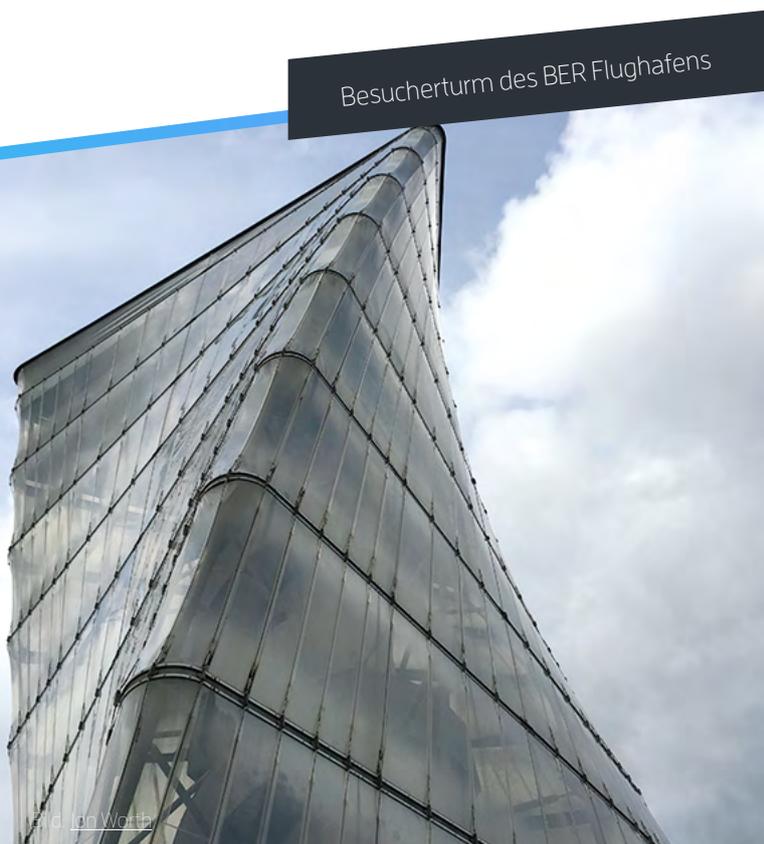
Bevölkerungsentwicklung in Königs Wusterhausen



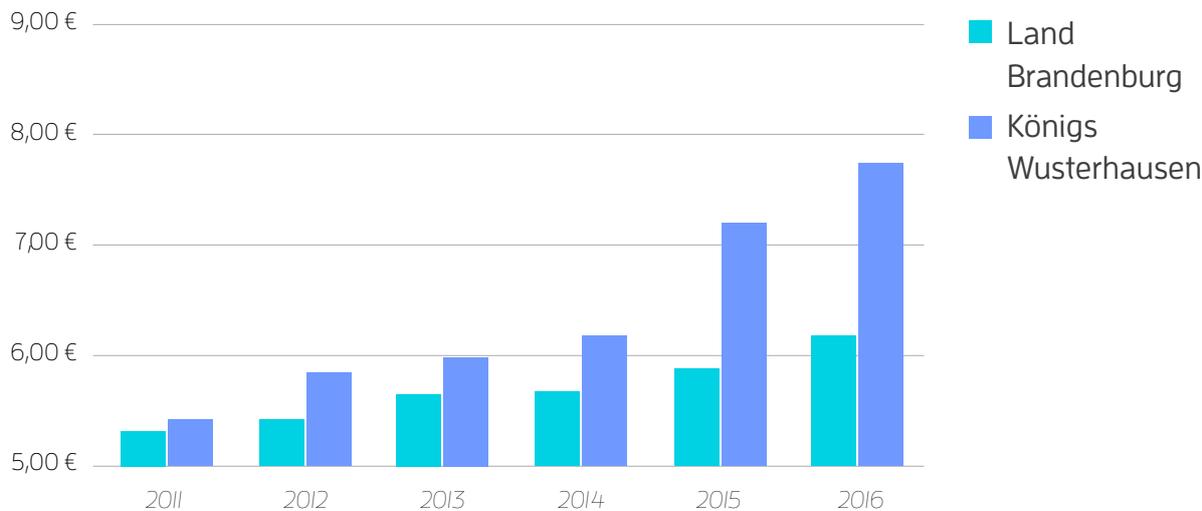
Besucherturm des BER Flughafens

Dieser konsequente Anstieg lässt auch für die Zukunft eine zunehmende Zahl der Einwohner vermuten, sodass hier von einer positiven Mietpreisentwicklung ausgegangen wird.

In den letzten 5 Jahren stiegen die Mietpreise beispielsweise für 60 m² Wohnungen um mehr als 42,8 % von EUR 5,42 auf EUR 7,74 und lagen konsequent über dem landesweiten Durchschnitt.



MIETPREISVERGLEICH FÜR 60 M² WOHNUNGEN

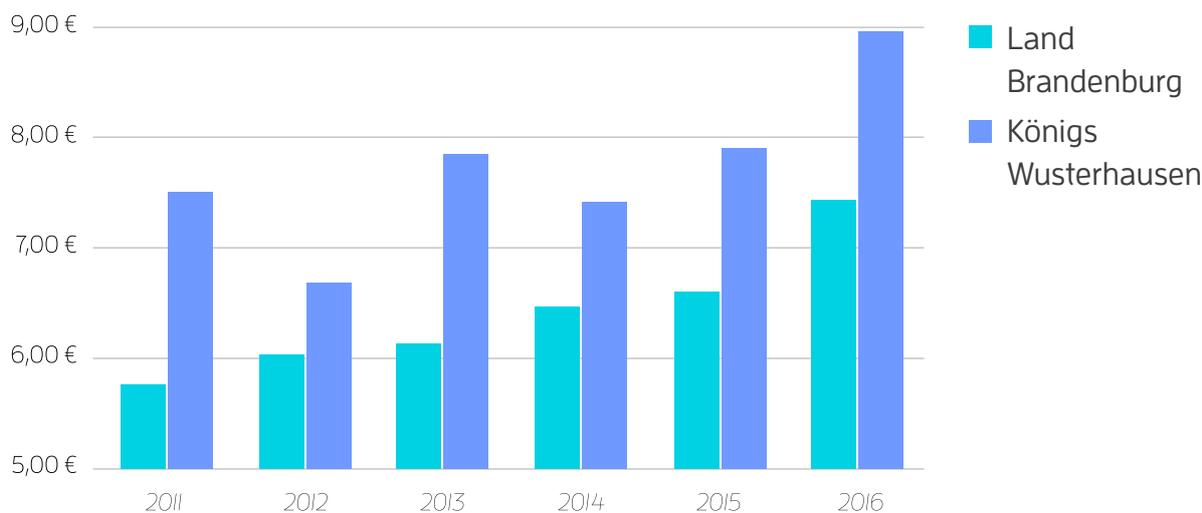


Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Koenigs-Wusterhausen/2865>

Für familienfreundliche Wohnungen ergibt sich ein ähnliches Bild. Wohnungen mit 100 m² Fläche konnte in den letzten 5 Jahren zunehmend an Wert gewinnen. Das Mietpreisniveau stieg um 18,9 % von EUR 7,53 auf EUR 8,96 und liegt

auch in dieser Kategorie konsequent über dem landesweiten Durchschnitt. Das hohe Mietniveau und die starke Steigerung der Mietpreise spricht eindeutig für die Attraktivität des Standortes Königs Wusterhausen.

MIETPREISVERGLEICH FÜR 100 M² WOHNUNGEN



Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Koenigs-Wusterhausen/2865>

Die Stadt Königs Wusterhausen übernimmt in erster Linie die Lebensmittelversorgung für Mittenwalde, die Gemeinde Bestensee und Heidesee sowie für sich selbst und zum Teil auch für die Gemeinde Wildau. Der Einzelhandel in Königs Wusterhausen lässt sich grob in die Einflussbereiche Stadtzentrum und Nahversorgungszentrum Fontane Center gliedern. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 5.160 m² nimmt das Objekt einen gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von ca. 11 % ein. Das Objekt profitiert vor allem von den guten Verkehrsanbindungen, besonders über die Luckenwalder Straße. In einer statistischen Erhebung der complan Kommunalberatung GmbH gaben über 61 % an, ihre Einkäufe mit dem Auto zu erledigen.⁴

Zeitgleich übernimmt das Fontane Center die Nahversorgungsfunktion für das angrenzende Wohngebiet. Dies macht sich vor allem durch den Einzelhandelsumsatz rund um das Objekt bemerkbar. In einem Radius von 0,5 km um das Fontane Center herum ist dieser, im Vergleich zur restlichen Gemeinde, um mehr als 36,9 % größer.⁵ Somit lässt sich festhalten, dass der Standort für den Einzelhandel große Attraktivität bietet. Die im Objekt angesiedelten Mieter, wie das Straßenverkehrsamt sowie die verschiedenen Dienstleistungsgewerbe werden nach Objektübernahme und dadurch initiierten Optimierungen und aktivem Center-Management eine weiterhin langfristige Bindung zu dem Objekt eingehen.

4) http://www.koenigs-wusterhausen.de/567543/Endbericht_EHK.pdf

5) Verkehrswertgutachten von Jänicke Immobilien Bewertung S.35



Fontane Center Innenansicht

05 INVESTMENTANGEBOT

I. Investmentangebot

Die Ultima Ratio KW GmbH begibt ein festverzinsliches, - nach Ersteigerung des Objektes - grundbuchlich besichertes Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.08.2022.

2. Feste Verzinsung und Bonus

Das Darlehen wird mit 6,5 % p.a. verzinst. Im Falle der Ersteigerung des Objektes wird ein endfälliger Bonus in Höhe von 2 % bei Rückzahlung des Darlehens gewährt.

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

3. Laufzeitende und -beginn

Das maximale Laufzeitende des Darlehens ist der 31.08.2022. Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeichnungszeitpunkt, nach Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist und Zahlungseingang in Höhe der Zeichnung.

Die Mindestlaufzeit des Darlehens ist der 30.04.2018. Bei Nichtersteigerung des Objektes und Zuschlagserteilung an einen Dritten ist das Darlehen spätestens innerhalb eines Monats an den Anleger zurück zu zahlen, jedoch nicht vor dem 30.04.2018.

4. Sicherheit

Zugunsten der Investoren der Vermögensanlage wird - nach Ersteigerung des Objektes - eine nachrangige Grundschuld auf das Objekt nach der

erstrangig finanzierenden Sparkasse bestellt und eingetragen (siehe Investment Memorandum). Diese beinhaltet ein notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen der Ultima Ratio KW GmbH. Zur Ersteigerung des Objektes wird neben Mitteln aus Eigenkapital zunächst auch ein Betrag in Höhe von EUR 1,2 Mio. aus diesem Darlehen verwendet. Dieser wird zum Zwecke der Ersteigerung ausgezahlt und nach Ersteigerung unverzüglich grundbuchlich besichert. Sollte in der Versteigerung ein Zuschlag zugunsten eines Dritten erfolgen, wird der entnommene Darlehensbetrag wieder zurückgezahlt und die Rückzahlung der Anlegergelder inklusive aufgelaufener Zinsen spätestens einen Monat nach dem Zwangsversteigerungstermin, jedoch nicht vor dem 30.04.2018, vorgenommen.

5. Abwicklung

Die Investitionsbeträge werden von den Investoren direkt auf ein separates Emissionskonto von BERGFÜRST eingezahlt. Nach Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen der einzelnen Investoren wird das eingezahlte Kapital für den Anleger verzinst.

6. Zeichnung

Es können Darlehensbeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.200.000, im Falle der Überzeichnung bis zu EUR 2.500.000 in Abschnitten von EUR 10 gezeichnet werden.

Das Mindestzeichnungsvolumen pro Darlehensgeber beträgt EUR 10.

Die Zeichnung des Darlehens ist nur über die Plattform der BERGFÜRST AG möglich.

Der Angebotszeitraum, in welchem Darlehen gezeichnet werden können, beträgt 90 Tage.

Der Angebotszeitraum kann verlängert werden.

Nach Ablauf der Widerrufsfrist und Einzahlung des Investitionsbetrags, wird das von dem Investor gezeichnete Darlehen in der persönlichen Übersicht des Investors auf der BERGFÜRST-Plattform eingebucht und angezeigt.

7. Handel

Nach Beendigung des Angebotszeitraums ist es dem Investor möglich, dieses Investment im Rahmen von Angebot und Nachfrage auf dem von BERGFÜRST angebotenen Handelsplatz zu handeln.

8. Rückzahlung

Zum Laufzeitende wird der Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen und ggfls. Bonus an die Investoren der Emittentin ausbezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, das Darlehen erstmalig ab dem 30.04.2018 ganz bzw. 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 des Darlehens erfolgt spätestens zum Laufzeitende.

9. Die BERGFÜRST AG

Die BERGFÜRST AG betreibt die Plattform www.bergfuerst.com, bei der sich private und professionelle Investoren an einzelnen Immobilien finanziell beteiligen können. Die Finanzierung erfolgt durch den Zusammenschluss vieler Investoren – ist also eine sogenannte Schwarm-Finanzierung im Englischen auch Crowdfunding genannt. Diese steht für das Zusammenführen altbewährter Konzepte und Finanzierungsinstrumente mit den Möglichkeiten moderner Online-Technik und Kommunikationsmedien. Durch schlanke Strukturen via Internet bietet die BERGFÜRST AG selbstbestimmten Investoren Investitionsmöglichkeiten, die dem Zeitgeist entsprechen: Extrem kostengünstig, schnell, und bequem vom Smartphone aus.

Die Beteiligungen sind ebenfalls auf dem von BERGFÜRST angebotenen Handelsplatz im Rahmen von Angebot und Nachfrage handelbar. Gegründet wurde die BERGFÜRST AG von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E*Trade Bank AG) und Dennis Bemann (Gründer von studiVZ).

See Zeuthen

06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

KONDITIONEN

Volumen	EUR 2.200.000
Laufzeitende	31.08.2022
Verzinsung	6,5 % p.a. + 2,0 % Bonus *

* entsteht bei erfolgter Ersteigerung des Objektes, zahlbar bei Rückzahlung

BEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS

(Beispielrechnung für ein Jahr auf Basis aktueller Zahlen)

Mietertrag p.a. (Stand: 08/2017)	EUR 848.701
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (15 % der Nettokaltmiete Stand: 08/2017)	EUR 127.305
Bewirtschaftungsergebnis	EUR 721.396

ERGEBNIS

auf Jahresbasis

Bewirtschaftungsergebnis vor Abschreibung (Stand: 08/2017)	EUR 721.396
Zinsen Sparkassen-Darlehen	EUR 152.373
Zinsen/Verwaltung Darlehen mittels BERGFÜRST	EUR 187.000
Gebäude AfA (Stand: 08/2017)	EUR 348.275
Ergebnis	EUR 33.748

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

im Jahr 1

Ergebnis vor Steuern (EBT)	EUR 33.748
zzgl. Gebäude AfA	EUR 348.275
abzgl. Tilgung Sparkassen-Darlehen	EUR 234.420
Liquidität nach Zins und Tilgung vor Steuern	EUR 147.603

Fontane Center



07 CHANCEN UND RISIKEN

I. Chancen

- Festverzinsung von 6,50 % p.a. (halbjährlich zahlbar) + 2,0 % Bonus*.
- Das Darlehen wird - nach Ersteigerung - durch eine nachrangige Grundschuld besichert.
- Dieses Darlehen ist nicht qualifiziert nachrangig.
- Gute Lage und Infrastruktur des Objektes.
- Die Verantwortlichen können einen großen Erfahrungsschatz vorweisen.
- Der Emittent kann bereits erfolgreich auf BERGFÜRST zurückgezahlte Projekte vorweisen.
- Das Darlehen ist nach Abschluss der Finanzierungsphase auf der Plattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage handelbar.

2. Risiken

- Eine erfolgreiche Ersteigerung des Objektes ist nicht garantiert, so könnte das Darlehen wieder eher zurückgezahlt werden.
- Ein Teil des Darlehens ist zum Zeitpunkt der Ersteigerung des Objektes noch nicht grundbuchlich besichert.
- Die Kosten für Optimierungen können höher ausfallen als erwartet.
- Bei Neu- bzw. Anschlussvermietungen können Verzögerungen auftreten.
- Die Mieter können in Zahlungsverzug oder Insolvenz geraten, wodurch es zu Mietausfällen kommen könnte.

* entsteht bei erfolgter Ersteigerung des Objektes, zahlbar bei Rückzahlung

08 GALERIE

Referenzobjekte der bonafide

Mittelstraße, Berlin



Hilton Hotel, Köln

Neue Flora, Hamburg



Vennhof, Simmerath