

Vermögensanlageninformationsblatt (VIB) gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

zum Forderungskauf als sonstige Vermögensanlage der Ultima Ratio KW GmbH

Stand: 06.11.2017 / Aktualisierung: 1

| | | |
|----------|---|---|
| | Warnhinweis: | Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. |
| 1 | Bezeichnung der Vermögensanlage | Forderungskauf eines Bankdarlehens als sonstige Vermögensanlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7, welches der Gesellschaft Ultima Ratio KW GmbH als Darlehensnehmerin gewährt wird. |
| 2 | Emittentin und Darlehensnehmerin der Vermögensanlage | Ultima Ratio KW GmbH, Bertha-Benz-Straße 5, 10557 Berlin, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 187971 B. |
| | Anbieter der Vermögensanlage | BERGFÜRST Service GmbH, Schumannstraße 18, 10117 Berlin, Telefon: 030 609 895 220 Amtsgericht Berlin Charlottenburg, HRB 181783 B |
| | Internet-Dienstleistungsplattform | 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. Diese Vermögensanlage kann ausschließlich elektronisch über die Internetplattform unter www.bergfuerst.com erworben werden. Im Rahmen der Vermittlung über die Onlineplattform erfolgt eine Angemessenheitsprüfung gemäß § 2 a Abs.3 VermAnlG und § 16 Abs. 2 FinVermV. |
| 3 | Anlagestrategie der Emittentin | Die Anlagestrategie der Emittentin ist es, Immobilien zu erwerben, im Bestand zu halten zu optimieren und zu verkaufen. |
| | Anlageziel | Anlageziel der Emittentin ist die Erzielung möglichst hoher Einnahmen aus dem Ankauf, der Vermietung der Immobilie zur Abdeckung von Zins und Tilgung, auch des durch diese Vermögensanlage aufgenommenen Fremdkapitals (Kapitaldienstfähigkeit) und Erwirtschaftung eines Gewinns in der Gesellschaft. |
| | Anlagepolitik der Emittentin | Die Anlagepolitik der Emittentin besteht darin, durch Verfolgung ihrer Anlagestrategie das Anlageziel zu erreichen. |
| | Anlageobjekt | Anlageobjekt ist die Emittentin mit dem zu erwerbenden Objekt Fontane-Center am Fontaneplatz 9 und 10 in 15711 Königs Wusterhausen. |
| | Anlageform und Beschreibung der Vermögensanlage | Der Investor (Gläubiger) erwirbt eine Forderung gegen die Emittentin (Darlehensnehmerin) aus dem von einer Bank begebenen Darlehen. Diese Vermögensanlage stellt also einen Forderungskauf dar und ist gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG eine sonstige Vermögensanlage. Diese Vermögensanlage begründet keine Gesellschafterrechte und beinhaltet insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte oder sonstigen Kontrollrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. |
| 4 | Laufzeit | Die Laufzeit beginnt nach Zahlungseingang des Investitionsbetrages auf dem benannten Konto und nach Ablauf der Widerrufsfrist des Investors von 14 Tagen. Vorbehaltlich der Bestimmungen über das nachfolgend beschriebene Recht der Emittentin zur vorzeitigen Rückzahlung und zu den Kündigungsbeschränkungen ist die Laufzeit der Vermögensanlage bis zum 31.08.2022 befristet. Zum Laufzeitende werden die Vermögensanlagen zum Nennbetrag zurückgezahlt. |
| | Verzinsung | Die Vermögensanlage wird bezogen auf den vom Anleger investierten Betrag mit 6,50 % p.a. verzinst. Die Zinszusage ist nicht erfolgsabhängig. Der Zinslauf beginnt nach Zahlungseingang des Investitionsbetrages auf dem benannten Konto und nach Ablauf der Widerrufsfrist des Investors von 14 Tagen. Die Berechnungsperiode der Zinsen beträgt ein Jahr. Die Zahlung der Zinsen erfolgt halbjährlich anteilig zum 30.06. und 31.12. eines Jahres. Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als sechs Monaten zu berechnen sind, werden taggenau berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Berechnungsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage eines Zinsjahres (Act/Act). Wird das Objekt im Rahmen der Zwangsversteigerung erworben, wird am Ende der Laufzeit ein zusätzlicher Bonuszins von einmalig 2,00 % auf den vom Anleger investierten Nominalbetrag ausgeschüttet. |
| | Kündigungsrechte | Anleger können ihre Vermögensanlage nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen gemäß § 2d VermAnlG nicht mehr zurückgeben. Die Emittentin darf die Vermögensanlage ganz oder in Teilen nur kündigen, wenn nach der Begebung aufgrund einer Gesetzesänderung die zu zahlenden Zinsen auf die Vermögensanlage nicht mehr für die Zwecke der deutschen Ertragssteuern voll abzugsfähig sind. Die Kündigung erfolgt unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen durch Bekanntmachung an die Gläubiger der Vermögensanlage gemäß den Anlagebedingungen. Daneben besteht kein ordentliches Kündigungsrecht der Emittentin. Die Investoren (Gläubiger) können ihre Kündigungsrechte nur gemeinsam mit anderen Investoren gemäß den Anlagebedingungen ausüben. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung der Vermögensanlage ist ausgeschlossen. |
| 5 | Wesentliche Risiken der Vermögensanlage | Der Anleger geht mit der Zeichnung dieser Vermögensanlage eine Verpflichtung mit langfristiger Kapitalbindung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage 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. |
| | Maximalrisiko | Eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den Totalverlust seiner Vermögensanlage hinaus hin zu einer Privatinsolvenz (sogenanntes anlegergefährdendes Risiko) kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung für den Erwerb dieser Vermögensanlage ergeben und stellt das Maximalrisiko dar. |

| | | |
|---|---|---|
| | 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 Entwicklung des Immobilienmarkts ausschlaggebend. Ebenso können sich rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben. Ein negativer wirtschaftlicher Verlauf kann dann zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen. |
| | 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 Verlust des Investitionsbetrages und der Zinszahlungen des Anlegers führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört. |
| | 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 am Sekundärmarkt 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). |
| | Nachrangigkeit | Die von dem Anleger erworbene Forderung aus Bankdarlehen ist nicht qualifiziert nachrangig. Die Ansprüche können also entsprechend der vertraglichen Regelungen und nach Fälligkeit bei der Emittentin geltend gemacht werden. |
| | Haftung und Nachschusspflicht | Im Verhältnis zur Emittentin haften die Anleger schuldrechtlich auf Zahlung in Höhe der von ihnen gezeichneten und nicht widerrufenen Vermögensanlage. Diese schuldrechtliche Verpflichtung erlischt mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Summe. Zinszahlungen und Tilgung der Vermögensanlage führen nicht zum Wiederaufleben einer schuldrechtlichen Verpflichtung oder gar Haftung gegenüber der Emittentin. Im Insolvenzfall können unter bestimmten Umständen bereits geleistete Auszahlungen vom Insolvenzverwalter zurückgefordert werden. Weitergehende Umstände, aus denen der Erwerber der Vermögensanlage verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, bestehen nicht. Insbesondere besteht keine Pflicht, Nachschüsse zu leisten. |
| | Sicherheiten | Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe nebst abstraktem Schuldanerkenntnis der Emittentin auf dem Objekt Fontane Center, Fontaneplatz 9/10 in 15711 Königs Wusterhausen nach erfolgter Ersteigerung bestellt und eingetragen. 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 vorerst unbesichert zur Ersteigerung ausgezahlt nach Ersteigerung unverzüglich grundbuchlich - wie vor dargestellt - besichert. Sollte in der Versteigerung kein Zuschlag zugunsten der Emittentin erfolgen, wird der entnommene Darlehensbetrag wieder zurückgezahlt und die Rückzahlung der Anlegergelder inklusive aufgelaufener Zinsen zum frühestmöglichen Zeitpunkt vorgenommen. |
| 6 | Art und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage | Der Art nach handelt es sich bei der angebotenen Vermögensanlage um Teilbeträge aus einer Darlehensforderung, welche ein Kreditinstitut der Emittentin gewährt. Diese Finanzierungsmittel dienen zur Deckung ihres Finanzierungsbedarfes im Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu EUR 2.500.000,-. Der Mindestzeichnungsbetrag pro Investor beträgt 10,00 EUR. |
| | Anlageform und Beschreibung der Vermögensanlage | Der Investor (Gläubiger) erwirbt eine Forderung gegen die Emittentin (Darlehensnehmerin) aus dem von einer Bank begebenen Darlehen. Diese Vermögensanlage stellt also einen Forderungskauf dar und ist gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG eine sonstige Vermögensanlage. Diese Vermögensanlage begründet keine Gesellschafterrechte und beinhaltet insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte oder sonstigen Kontrollrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. |
| | Änderungen der Anlagebedingungen Stimmrechtspooling/Gläubigerbeschluss | Die Bestimmungen der Bedingungen der Vermögensanlage können während der Laufzeit durch gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Investoren (Gläubigern) geändert werden (kollektive Bindung). Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Investoren durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden. Das Verfahren ergibt sich aus den Anlagebedingungen. |
| 7 | Finanzierung/ Fremdfinanzierung | Die Emittentin wird aus Eigenkapital und Fremdkapital finanziert. Die Angabe eines Verschuldungsgrades ist aufgrund der Neugründung der Gesellschaft in 2017 nicht möglich. Die Aufnahme von weiterem Eigen- und/oder Fremdkapital zur Deckung weiteren Finanzierungsbedarfes während der Laufzeit der Vermögensanlage ist nicht ausgeschlossen. |
| 8 | Aussichten für die Kapitalrückzahlung | Prognostiziert sind die folgenden Auszahlungen, die bei ungünstiger Entwicklung der Vermögensanlage geringer oder vollständig ausfallen können: |
| | Gesamtauszahlungen (Prognose) | Die erworbenen Forderungen werden mit einem Zins von 6,50 % p.a. verzinst. Die Zinsberechnung und Zinszahlungen erfolgen zweimal jährlich, jeweils spätestens 14 Tage nach dem 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres. Hierbei werden die Zinsen taggenau berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Berechnungsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage einer Berechnungsperiode (Act/Act). Dies gilt auch für die erste Zinszahlung die den Zeitraum von Beginn des Zinslaufes bis zum ersten Zinszahlungstermin verzinst. Die letzte Zinszahlung, die den Zeitraum zwischen dem vorletzten Zinszahlungstermin und dem Laufzeitende des Darlehens verzinst, sowie die Rückzahlung des Nominalbetrages erfolgt spätestens 7 Bankarbeitstage nach dem Laufzeitende dieses Darlehens. Sofern das Objekt von der Emittentin ersteigert werden konnte, erfolgt eine Bonuszinszahlung in Höhe von 2,00 % mit Rückzahlung des Darlehens. |
| | Sondertilgungsrecht der Emittentin | Ab dem 30.04.2018 ist die Emittentin berechtigt (aber nicht verpflichtet), die Vermögensanlage jeweils mit einer Ankündigungsfrist von 30 Tagen ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Ein Anspruch der Investoren (Gläubiger) auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung besteht nicht. |

| | | |
|----|---|--|
| | Verfügbarkeit/ Übertragbarkeit/ Sekundärhandel | Die Handelbarkeit der Vermögensanlage bzw. deren Übertragbarkeit 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 dieser Sekundärhandel geordnet unter Einschaltung der Plattform bergfuerst.com erfolgt. Ein Sekundärhandel ist erst nach Abschluss der Emission auf www.bergfuerst.com 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 der geringen Handelsvolumina nicht sichergestellt ist, dass ein Verkauf immer gelingt. Ein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer liquider Handelsplatz existiert für diese Vermögensanlagen nicht. |
| 9 | Kosten und Provisionen | <p>a) <i>In der Emissionsphase / Am Laufzeitende</i></p> <p>1. Über den Anlagebetrag hinaus werden für die Zeichnung der Vermögensanlage keine Kosten erhoben.</p> <p>2. Die Emittentin zahlt für die Abwicklung der Emission aus den Erlösen der Emission dieser Vermögensanlage eine Erfolgsprovision in Höhe von bis zu 4,5 % des in der Emission gezeichneten Kapitals, zzgl. MwSt.</p> <p>b) <i>In der Bestandsphase</i></p> <p>Die Emittentin zahlt eine jährliche Verwaltungsgebühr in Höhe von bis zu 2,0 % + EUR 500,- zzgl. MwSt. auf das gezeichnete Kapital. Die Emittentin zahlt zum Laufzeitende eine Erfolgsprovision i.H.v. bis zu 2,5 % zzgl. MwSt. auf den Emissionsbetrag.</p> |
| | Mögliche weitere Kosten beim Anleger | <p>Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, z.B. durch die Inseratsgebühr (in Höhe von derzeit 10,00 EUR) bei Veräußerung der Vermögensanlage. Leistet ein Anleger den Erwerbspreis nach Ablauf der Widerrufsfrist verspätet, kann die Emittentin Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz p.a. (§ 288 Abs. 1 BGB) verlangen. Hinzukommen können weitergehende Ansprüche der Emittentin, insbesondere auf Schadensersatz. Daneben kann sie den ausstehenden Betrag klageweise geltend machen und die Zeichnung auf den gezahlten Betrag oder einen Teil davon herabsetzen. Falls die Vermögensanlage fremdfinanziert wird, trägt der Anleger die anfallenden Zinsen, Gebühren, etwaige Vorfälligkeitsentschädigungen und andere vergleichbare Vergütungen. Im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen 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.</p> <p>Über die vorstehend genannten Kosten hinaus entstehen dem Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine solchen Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.</p> |
| 10 | Nichtvorliegen eines unmittelbaren oder mittelbaren Einflusses | Die Emittentin hat keinen mittelbaren oder unmittelbaren Einfluss auf die anbietende Internetplattform BERGFÜRST AG. 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 | Besteuerung | <p>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 der Zeichnungssumme (Nominalbetrag der Vermögensanlage) bzw. von Teilen hiervon unterliegt hingegen nicht der Einkommensteuer. Die Steuern werden als Quellensteuer direkt von der Emittentin abgeführt. Sollte sich ein Anleger mittels einer Kapitalgesellschaft beteiligen, werden für Gewinne Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer fällig. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind in dem entsprechenden Kapitel des Investment Memorandums, Steuerliche Grundlagen, dargestellt. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.</p> <p>Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</p> |
| 12 | Durch die Vermögensanlage angesprochener Anlegerkreis | Das Angebot der Emittentin richtet sich an natürliche und juristische Personen, die über Kenntnisse und Erfahrungen mit der Anlageform Vermögensanlagen nach dem VermAniG insbesondere mit verzinslichen Finanzinstrumenten verfügen und sich über das Risiko einer solchen Anlage bewusst sind . |
| 13 | Hinweise | <p>Die inhaltliche Richtigkeit dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</p> <p>Für diese Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.</p> <p>Die Emittentin stellt Informationen des Weiteren auf der Internetseite der BERGFÜRST AG unter www.bergfuerst.com zur Verfügung.</p> <p>Dieses VIB stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung der Vermögensanlage dar. Insbesondere wird in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis der Anlagebedingungen und den weiteren Informationen der Emittentin ersetzt.</p> <p>Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt, insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken sowie die zugrunde liegenden Verträge sind dem Investmentmemorandum und den Anlagebedingungen zu entnehmen. Die Emittentin wurde am 19.06.2017 gegründet.</p> <p>Künftige Jahresabschlüsse der Gesellschaft werden in dem elektronischen Postfach des Anlegers bei der Plattform BERGFÜRST zur Einsicht hinterlegt. Der Jahresabschluss wird darüberhinaus im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden.</p> <p>Das Vermögensanlageninformationsblatt ist für registrierte Nutzer von BERGFÜRST als Download unter https://de.bergfuerst.com/static/target/fontane-center/vermoegensanlageninformationsblatt.pdf abrufbar. Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlageninformationsblatt (VIB) 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.</p> |
| 14 | Kenntnisnahme des Warnhinweises | Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 6 des Vermögensanlagengesetzes erfolgt elektronisch gemäß § 15 Abs. 4 des Vermögensanlagengesetzes. |