

# GALERIE KONZE

## DORTMUND

EXPOSÉ STAND DEZEMBER 2019



**City**HAUS 100 GmbH



# VORWORT

*„Die besten Ideen kommen mir, wenn ich mir vorstelle, ich bin mein eigener Kunde.“*

- CHARLES LAZARUS

Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr erstreckt sich im Südwesten der Westfälischen Bucht, auf einer Gesamtfläche von 280 km<sup>2</sup>, die Stadt Dortmund.<sup>1</sup> Die Westfalenmetropole ist neben Essen und Duisburg eines der drei großen Wirtschafts- und Handelszentren im Ruhrgebiet.<sup>2</sup> Die Hansestadt liegt im Zentrum Europas und hat sich so, im Laufe ihrer über 1.100 jährigen Geschichte, zu einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Europas entwickelt. Heute ist Dortmund ein Zentrum für Logistik, Innovation und Zukunftstechnologie, weshalb es nicht verwundert, dass sich rund 25 Forschungs- und Hochschulstandorte im Stadtgebiet befinden.<sup>3</sup> Als bedeutender Wissenschafts- und Hochtechnologiestandort zählt Dortmund zahlreiche Neuansiedlungen und Unternehmensgründungen, insbesondere in den Zukunftsbranchen Mikro-, Nano- und Informationstechnologie, Biomedizin und Medizintechnik.

Als florierende Stadt im Westen Deutschlands überzeugt Dortmund durch eine imposante Industriekultur sowie die urbane Kunst- und Kulturlandschaft. Auch bekannt als grüne Metropole Westfalens bietet die Stadt ihren Besuchern zahlreiche Parkanlagen und Erholungsflächen, sodass sie zu einem der beliebtesten Reiseziele Deutschlands zählt.<sup>4</sup>

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch eine **Grundschuld sowie persönliche Bürgschaften** besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **6,50 % p.a.** bei halbjährlicher Zinszahlung und einer **Laufzeit von 30 Monaten** ausgestattet.

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

1 <https://www.routeyou.com/de-de/location/view/48129880/westfalische-bucht>.

2 [https://www.dortmund.de/de/wirtschaft/start\\_ws/index.html](https://www.dortmund.de/de/wirtschaft/start_ws/index.html).

3 [https://www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/bildungswissenschaft/start\\_bw/index.html](https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/bildungswissenschaft/start_bw/index.html).

4 [https://www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=519696](https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=519696).

# EXECUTIVE SUMMARY

## INVESTMENTANGEBOT

Jährliche Verzinsung	6,50 % p.a.
Laufzeitende	30.06.2022
Sicherheiten	Grundschild nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut (nebst notariellem abstraktem vollstreckbaren Schuldanerkenntnis).  Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaften von den Geschäftsführern Herrn Ballantyne und Herrn Pinno jeweils i.H.v. EUR 100.000,–
Mindestinvestment	EUR 10,–
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

## PROJEKTDATEN

Gesamterlös	EUR 10.260.000,–
Mietfläche	6.162 m <sup>2</sup>
Geplanter Baubeginn	Q1 2020
Geplante Fertigstellung	Q2 2021
Anzahl Mieteinheiten	13



### GESETZLICHER HINWEIS

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

# INHALT

<b>01 LAGE</b>	5
<b>02 DAS PROJEKT</b>	8
<b>03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR</b>	11
<b>04 MARKT</b>	13
<b>05 INVESTMENTANGEBOT</b>	15
<b>06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG</b>	17
<b>07 CHANCEN UND RISIKEN</b>	18

# 01 LAGE

## METROPOLREGION RHEIN-RUHR MAKROLAGE

Im Westen Deutschlands, entlang des Rheins und der Ruhr, erstreckt sich die gleichnamige Metropolregion Rhein-Ruhr. Auf einer Gesamtfläche von 7.000 km<sup>2</sup> befinden sich 53 Städte, die durch ein gut ausgebautes Straßen- und Schienennetz miteinander verbunden sind und rund zehn Mio. Einwohner zählen. Somit ist dies die bevölkerungsreichste Region Deutschlands. Östlich wird der sogenannte „Ruhrpott“ von der Stadt Hamm und westlich von Mönchengladbach begrenzt. Im Jahr 2010 war die Region Kulturhauptstadt Europas und zählt bis heute zu einem der spannendsten Ausflugsziele innerhalb der EU.<sup>5</sup> Die bewegte Historie der Region Rhein-Ruhr lässt sich anhand von rund 3.500 Industriedenkmalen bestaunen, die sowohl Anwohnern als auch Besuchern ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot bieten. Sowohl die ehemals größte Kokerei Europas, als auch die weltweit größte Steinkoh-

lenzeche befinden sich in der Metropolregion. Die Schachtanlagen bilden zusammen die Zeche Zollverein, die Teil des Unesco Weltkulturerbes ist und gleichzeitig eines der beeindruckendsten Denkmäler der Industriekultur darstellt. Weitere touristische Highlights sind die Jahrhunderthalle, mit jährlich rund 400.000 Besuchern und das weltweit größte Bergbaumuseum in Bochum. Die Dichte kultureller Einrichtungen ist europaweit einzigartig. Insgesamt verfügt das Ruhrgebiet über 200 Museen, 100 Kulturzentren, 100 Konzertsäle, 120 Theater und 250 Festivals.<sup>6</sup> Auch für sportlich aktive Besucher bietet die Region spannende Möglichkeiten: In Essen lädt der Baldeneysee zum Erleben diverser Wassersportarten ein. Zudem durchzieht ein dichtes Radwegenetz von über 1.200 km die Gegend und lädt zu Wander- und Radtouren ein.<sup>7</sup>

5 <http://www.bpb.de/politik/hintergrund-aktuell/69197/europaeische-kulturhauptstadt-2010-04-01-2010>.

6 <https://www.ruhr-tourismus.de/de.html>.

7 <https://www.ruhr-tourismus.de/de/radrevieruhr.html>.



## DORTMUND MIKROLAGE

Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr ist die Großstadt Dortmund mit rund 600.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Ruhrgebietes und liegt somit im gesamtdeutschen Vergleich auf Platz acht. Mit rund 51.000 Studierenden an sechs Hochschulen und 19 wissenschaftlichen Einrichtungen gehört Dortmund zu den zehn größten Hochschulstädten Deutschlands. Im Jahre 880 wird die Stadt erstmals im Verzeichnis der Einkünfte des Klosters Werden an der Ruhr schriftlich erwähnt. Damals, wie heute, wird die Stadt mit der Produktion und dem Handel von Gütern in Verbindung gebracht. Lange Zeit lag der unternehmerische Fokus auf der Stahlproduktion und dem Abbau von Kohle. Heute ist Dortmund ein vielseitiger Wirtschaftsstandort. Unter anderem befindet sich hier der Unternehmenssitz verschiedener gesetzlicher und privater Versicherungen. Darüber hinaus wurde in der Stadt im Jahr 1985 eines der

ersten Technologiezentren Deutschlands errichtet – eine Entwicklung, die bis heute von Bedeutung ist. Als Wissenschaftsstadt ist Dortmund ein beliebter Standort für Unternehmen aus Zukunftsbranchen, die vom großen Innovationspotenzial profitieren.<sup>8</sup>

Dortmund ist auch eine Kulturstadt. Neben zahlreichen historischen Museen und Kunstsammlungen beheimatet die Stadt ein Theater und ein Konzerthaus, welches zu den 21 besten Konzerthäusern Europas zählt. Die Stadt ist durch einen hohen Anteil an Grünflächen geprägt, wobei die verschiedenen Parks, Wiesen und Waldflächen nahezu 50 % des Stadtgebiets ausmachen. Darunter befindet sich auch der Westfalenpark, der mit einer Fläche von rund 70 Hektar einer der größten innerstädtischen Parkanlagen Europas ist und durch den 220 Meter hohen Florianturm einmalige Blicke über diverse

8 [https://www.dortmund.de/de/wirtschaft/start\\_ws/index.html](https://www.dortmund.de/de/wirtschaft/start_ws/index.html).

 Einkaufsmöglichkeiten    S-Bahn    Restaurant





Themengärten und den idyllischen Rosenweg ermöglicht. Die Historie lässt sich auch heute noch in der ehemaligen Kokerei Hansa bestaunen, die seit 1998 zu großen Teilen unter Denkmalschutz steht. In unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums thront das berühmte, goldene Dortmunder U, auf dem Dach der ehemaligen Union-Brauerei, welche das Museum Ostwall beherbergt.

Ein weiteres touristisches Highlight ist der SIGNAL IDUNA PARK, Spielstätte des Vereins Borussia Dortmund, welcher 1974 unter dem Namen „Westfalenstadion“ eingeweiht wurde und Platz für 81.000 Besucher bietet. Das Stadion befindet sich nur wenige Kilometer vom Deutschen Fußballmuseum entfernt und war bereits mehrfach Austragungsort internationaler Fußballturniere.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> [https://www.dortmund.de/de/freizeit\\_und\\_kultur/start\\_fk/index.html](https://www.dortmund.de/de/freizeit_und_kultur/start_fk/index.html).

Die „Galerie Konze“ befindet sich in Lütgendortmund, einem Stadtteil im Westen Dortmunds, welcher der wichtigste Einzelhandelsstandort für Waren des täglichen Bedarfs ist. Mit anteilig 12 % ist Lütgendortmund der Dortmunder Außenbezirk mit der meisten gewerblich genutzten Fläche. Auf ehemaligen Montanstandorten sind in den vergangenen Jahrzehnten neue Gewerbegebiete entstanden, die verkehrstechnisch hervorragend angebunden sind. Siedlungsnaher Freiflächen, die unter Naturschutz stehenden Wälder „Dorney“ und „Dellwiger Bach“, die Volksgärten in Bövinghausen und Lütgendortmund sowie der neue „Park der Generationen“ sind beliebte Freizeit- und Naherholungsgebiete in der Region.

# 02 DAS PROJEKT

## PROJEKTBE SCHREIBUNG

Die Cityhaus 100 GmbH hat das Geschäftshaus „Galerie Konze“ in der Werner Straße 1 in 44388 Dortmund erworben. Es ist geplant, die Bestandsflächen durch umfangreiche Umbaumaßnahmen zu optimieren und neu zu vermieten. Zum jetzigen Zeitpunkt kann bereits eine Vorvermietungsquote von über 90 % vorgewiesen

werden. Der Bauantrag ist in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden erstellt und wird in Kürze eingereicht. Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen und Übergabe der Flächen an die Mieter wird das Objekt an einen Globalinvestor veräußert.

## ZUSAMMENSETZUNG DES VERKAUFSERLÖSES

Art	Anzahl Mieteinheiten*	Vermietbare Fläche* (m <sup>2</sup> )	Ø Verkaufspreis (EUR/m <sup>2</sup> )	Verkaufserlös (EUR)
Mieteinheiten	13	6.162	1.665,-	10.260.000,-

\* geplante Flächenangaben / Einheiten





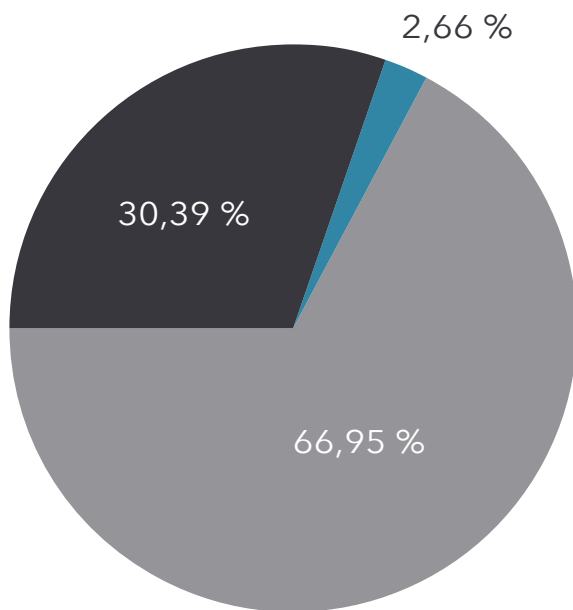
# OBJEKTVISUALISIERUNGEN



## FINANZIERUNG

Durch die hier angebotene Vermögensanlage i.H.v. EUR 2.860.000,-, dem eingebrachten Eigenkapital i.H.v. EUR 250.000,- und der Fremdkapitalaufnahme bei dem erstrangig finanzierenden Kreditinstitut i.H.v. EUR 6.300.000,- wird das Projektvorhaben

realisiert. Der Zinssatz für die vorrangige Finanzierung beträgt 2,95 % p.a. bei einer Laufzeit bis zum 31.12.2021. Die Tilgung der Fremdkapitalmittel erfolgt durch den Verkauf des Objektes an einen Globalinvestor.



	Eigenkapital	EUR	250.000,-
	Fremdkapital	EUR	6.300.000,-
	Emissionsvolumen	EUR	2.860.000,-
<hr/>			
	Gesamtvolumen	EUR	9.410.000,-

## MITTELVЕРWENDUNG

Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden zur Optimierung der Finanzierungsstruktur im Rahmen des Ankaufs sowie zur teilweisen Finanzierung der Umbau- und Sanierungskosten der „Galerie Konze“ verwendet werden.

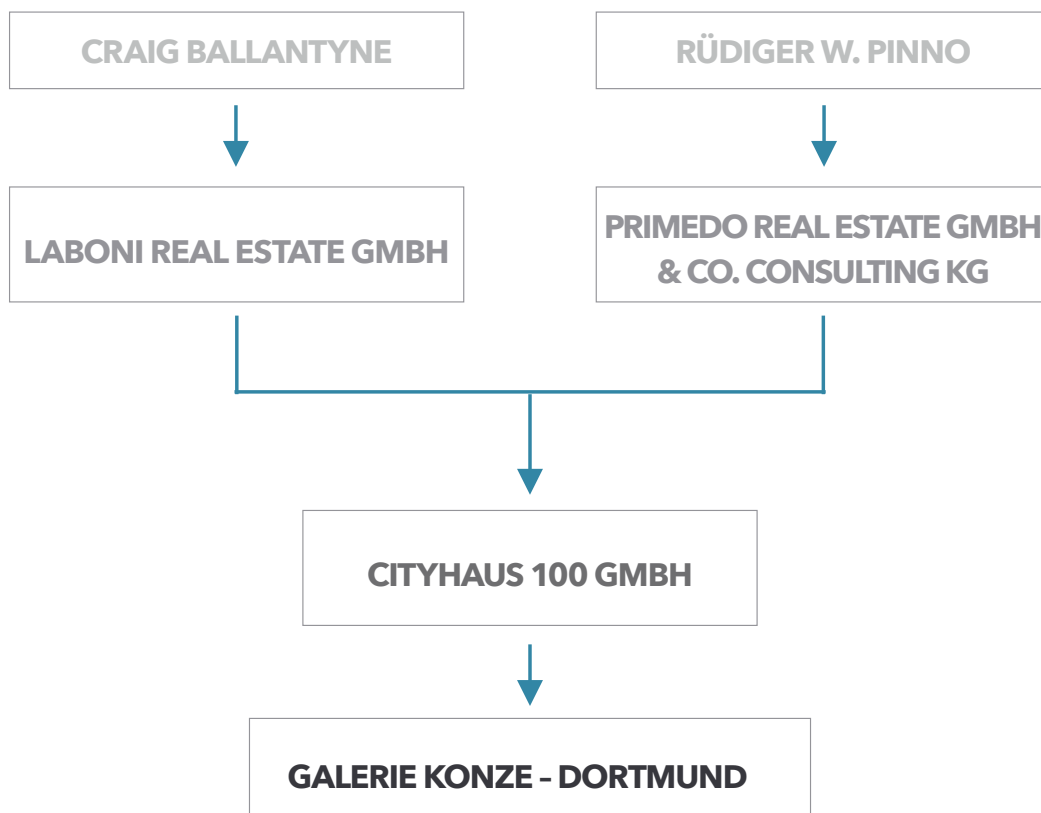
Ebenso werden Teilbeträge des Darlehens verwendet, um die anfängliche Liquidität für die Gebühren- und Zinszahlungen der hier angebotenen Vermögensanlage zu gewährleisten.

# 03 GESELLSCHAFTS-STRUKTUR

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Das Projekt wird von der Cityhaus 100 GmbH durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Friedrichstraße 40 in 42105 Wuppertal. Sie ist unter der Nummer HRB 30205 in das Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal eingetragen. Gegenstand der

Gesellschaft ist der An- und Verkauf von Immobilien sowie Asset Management im Immobilienbereich. Geschäftsführende und mittelbare Gesellschafter der Cityhaus 100 GmbH sind Herr Craig Ballantyne und Herr Rüdiger W. Pinno.



## GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Immobilienprojekt in der Werner Straße 1 in 44388 Dortmund wird von den beiden erfahrenen Projektentwicklern Herrn Rüdiger W. Pinno und Herrn Craig Ballantyne vorangetrieben.



**HERR PINNO**

Herr Rüdiger Pinno hat nach Abschluss seines Studiums an der TU Dortmund über 35 Jahre Berufstätigkeit in der Bau- und Immobilienbranche mit den Schwerpunkten Projektentwicklung, Asset-, Property-, Center- und Facility Management gesammelt. Während dieser Zeit war er unter Anderem leitender Angestellter bei der Continental Versicherungsgesellschaft mit Verantwortung für die Bau- und Immobilienbranche. Zudem war er bei der ICM GmbH, einem Unternehmen der Westdeutschen Immobilienbank im Konzernverbund der WestLB, als Geschäftsführer für Einzelhandelsimmobilien und Immobilienfonds der WestLB tätig. Weiterhin konnte Herr Pinno weitreichende Erfahrungen als General Manager der METRO Real Estate Management GmbH für Shopping- und Fachmarktzentren der METRO AG sammeln. Seit 19 Jahren ist er zudem Geschäftsführer der ROSCO Centermanagement und Immobilienverwaltung

GmbH mit alleiniger Verantwortung für alle Geschäftsbereiche des Unternehmens. Weiterhin ist er seit 1,5 Jahren geschäftsführender Gesellschafter der Primedo Real Estate GmbH.



**HERR BALLANTYNE**

Herr Craig Ballantyne hat Erfahrungen in verschiedensten Immobilienunternehmen sowohl in Großbritannien, als auch in Deutschland sammeln können. Von 1999 bis 2001 hat er als Geschäftsführer im Bereich des Vertriebs bei der Knight Frank Glasgow Commercial Agents sowie in den Jahren 2001 bis 2002 als stellvertretender Direktor bei Donaldsons in London in der Einzelhandelsabteilung gearbeitet. Ab 2003 war er als Retail Asset- und Acquisitions Manager bei der Deka Immobilien Gruppe für die Geschäfte auf dem europäischen Festland zuständig. Bis heute arbeitet er für die CMB Consulting GmbH in Berlin. Seine Haupttätigkeit besteht hierbei in der Auswahl, Akquisition, Durchführung von Geschäftsplänen und dem Verkauf abgeschlossener Projekte.

# 03 MARKT

Laut dem aktuellen Immobilienmarktbericht der Stadt Dortmund ist nach wie vor keine Entspannung auf dem Markt in Sicht. Das Zusammenspiel aus niedrigen Kapitalmarktzinsen und dem knappen Immobilienangebot sorgt für steigende Angebotspreise in nahezu allen Segmenten. Mit circa 600.000 Einwohnern zählt Dortmund zu den größeren Städten der Bundesrepublik. Industrie ist hier Tradition. Dennoch ruht man sich in Dortmund nicht auf der industriellen Vergangenheit aus. Die Wirtschaft wurde und wird noch stets stark gefördert, sodass Dortmund als Top Standort für Technologie aufblüht und weiter wächst.<sup>11</sup> Dortmund ist eine der dynamischsten Städte in Deutschland und überzeugt mit Wirtschaftskomponenten, Sympathie, Vitalität und hoher Lebensqualität. Die Ruhr Metropole ist der IT-Standort des Ruhrgebiets und Westfalens. Firmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen bilden einen der größten und stärksten Cluster der Region. IT-Services und individuelle Softwareentwicklungen sind Schwerpunkte der

Dortmunder IT Wirtschaft. Global Player wie WILO SE und der Spezialanbieter Murtfeldt Kunststoffe haben hier ebenso ihre Heimat, wie die renommierten Forschungsinstitute der Fraunhofer- und Max-Planck-Gesellschaft. Die Basis für diesen Erfolg bilden unternehmerische Kompetenz, Standorte mit Entwicklungsperspektive und eine einzigartige Infrastruktur mit sechs Autobahnen, Europas größtem Kanalfhafen, einem Flughafen sowie direkte Anbindung an die wichtigsten Schienenwege.<sup>12</sup>

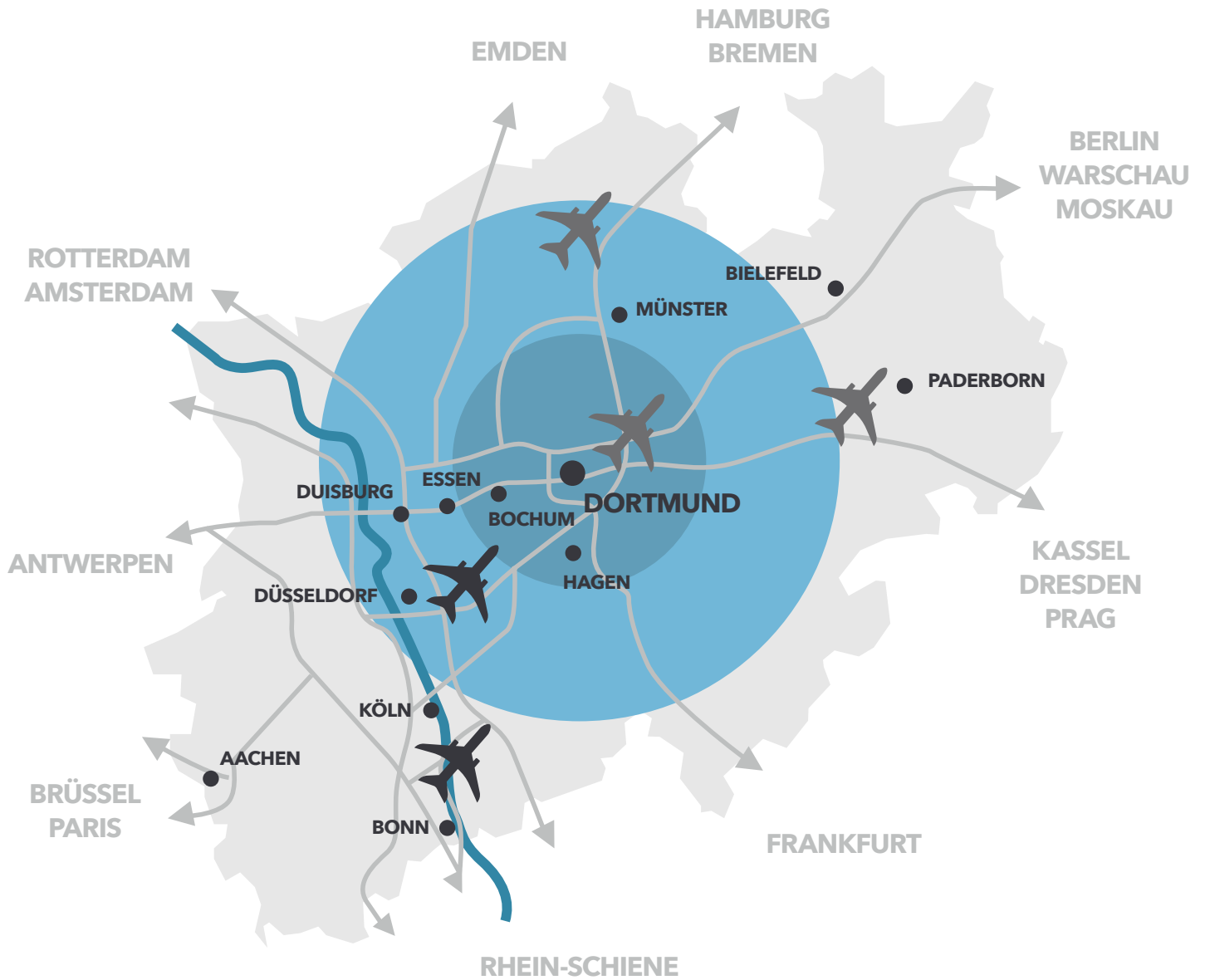
Laut dem aktuellen „High Street Report“ des Düsseldorf Makler- und Beratungsunternehmens Comfort sind Dortmund und Essen die attraktivsten Einkaufsstädte in Westfalen. Der Analyse zugrunde gelegt wurden verschiedene Faktoren, wie zum Beispiel der Umsatz der Einzelhändler, die Kaufkraft sowie Lage und Einzugsgebiete von bundesweit 70 Städten<sup>13</sup>.

---

11 [https://gewerbeimmobilien.jll.de/gewerbe/gewerbeimmobilien-dortmund/?utm\\_source=google&utm\\_medium=cp-c&gclid=EAAlQobChMlvsCP49Kt5gIVCbrtCh0xbgiHEAAYASAAEgIRX\\_D\\_BwE#page-full-description](https://gewerbeimmobilien.jll.de/gewerbe/gewerbeimmobilien-dortmund/?utm_source=google&utm_medium=cp-c&gclid=EAAlQobChMlvsCP49Kt5gIVCbrtCh0xbgiHEAAYASAAEgIRX_D_BwE#page-full-description).

12 [https://www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de/images/downloads/immobilienmarktbericht-dortmund\\_2016.pdf](https://www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de/images/downloads/immobilienmarktbericht-dortmund_2016.pdf).

13 <https://www.coolibri.de/magazin/handel-innenstaedte-ruhrgebiet/>.



internationale Flughäfen



in 30 Minuten:  
2,2 Millionen Einwohner



regionale Flughäfen



in einer Stunde :  
9,4 Millionen Einwohner



Autobahn

# 05 INVESTMENTANGEBOT

## INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Cityhaus 100 GmbH i.H.v. EUR 2.860.000,- 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 30.06.2022. Dieses wird durch eine Grundschuld im Rang nach dem erstrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert. Des Weiteren geben die Geschäftsführer und mittelbaren Gesellschafter Herr Craig Ballantyne und Herr Rüdiger Pinno persönlich jeweils eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft i.H.v. EUR 100.000,- ab.

## 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.

## LAUFZEITENDE UND -BEGINN

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 30.06.2022.

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 30.06.2020 möglich.

## SICHERHEIT

Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine grundbuchliche Besicherung nebst notariellem abstrakten vollstreckbaren Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 2.860.000,- im Rang nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut und dessen grundbuchlicher Besicherung in Höhe von insgesamt EUR 6.300.000,- auf dem Objekt in der Werner Straße 1 in 44388 Dortmund bestellt und eingetragen.

Des Weiteren geben die Geschäftsführer der Emittentin Herr Craig Ballantyne und Herr Rüdiger Pinno persönlich jeweils eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft i.H.v. EUR 100.000,- ab.

## 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.

## ZEICHNUNG

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.860.000,- 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.

## **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 Inseratssystem 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 30.06.2020 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rück-

zahlung 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 30.06.2022.

## **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.

Immobiliengesellschaften bietet BERGFÜRST einen standardisierten Zugang zu Mezzanine-Kapital für ihre Projektentwicklungen oder auch für die Refinanzierung 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 Bemann (Gründer von studiVZ) gegründet.



# 06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

## INVESTMENTANGEBOT

Volumen	EUR 2.860.000,-
Laufzeitende	30.06.2022
Verzinsung	6,50 % p.a.

## PROJEKTKALKULATION

Ankauf Objekt	EUR 2.540.000,-
Umbau - und Sanierungskosten (inkl. Nebenkosten und Reserve)	EUR 6.307.000,-
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST (kumuliert über die Projektlaufzeit)	EUR 563.000,-
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>EUR 9.410.000,-</b>

## PROJEKTGEWINN

Geplanter Verkaufserlös	EUR 10.260.000,-
Gesamtinvestitionskosten (ohne Berücksichtigung der Reserve)	EUR 9.410.000,-
<b>Überschuss</b>	<b>EUR 850.000,-</b>

# 07 CHANCEN UND RISIKEN

## CHANCEN

- Die Vermögensanlage ist durch eine Grundschuld und persönliche Bürgschaften der beiden Geschäftsführer besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,5 % p.a. (halbjährlich zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in guter Lage mit hohem Entwicklungspotential.
- Die Projektentwickler verfügen über weitreichende Erfahrung im Bereich von Gewerbeimmobilien.
- 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 Vorhabens können durch unvorhergesehene Ereignisse, wie beispielsweise die Insolvenz von Bauunternehmen, höher ausfallen als bisher geplant.
- Der Gewerbeimmobilienmarkt 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 nachrangig hinter der Grundschuld des vorrangig besicherten Kreditinstituts bestellt wird und dieses 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.
- Da das vorrangig besicherte und finanzierende Kreditinstitut zuerst zu bedienen ist, kann der verbleibende Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.