

HANNOVER

City Carré

EINKAUFSCENTER MIT PARK- UND ÄRZTEHAUS
IM ZENTRUM VON HANNOVER

EXPOSÉ Stand Oktober 2016



VORWORT

In Zeiten knapper Sparzinsen stellen sich Immobilien zunehmend als interessante Investitionsobjekte für Privatanleger dar. Dies gilt im besonderen für Städte, in denen das knappe Angebot, sowohl an Wohn-, als auch Gewerbeimmobilien auf eine steigende Nachfrage trifft. Mit BERGFÜRST haben Sie hier die Gelegenheit in einem solch exponierten Markt zu investieren und dies zu 100% gebührenfrei. Besonders hervorzuheben ist die hier angebotene Bestandsimmobilie "Hannover City Carré" mit ihren erstklassigen Mietern und den damit langfristig gesicherten Cash Flows. Hier erhält der Anleger erstmals die Möglichkeit in drei Investmentangebote einer Immobilie zu investieren. Die Angebote unterscheiden sich im wesentlichen durch die verschiedenen Laufzeiten und deren Zinssätze.

BERGFÜRST eröffnet mit diesem Angebot nun auch dem Privatanleger die Möglichkeit in diese Anlageklasse zu investieren, die vormals nur institutionellen Großanlegern vorbehalten war. BERGFÜRST-Anleger stellen gemeinsam einen Teil der Finanzierung zur Verfügung und erhalten dafür die marktüblichen Zinsen für Mezzanine-Kapital institutioneller Anleger.

Das Objekt "Hannover City Carré" dient der Bestandsfinanzierung eines Einkaufszentrums mit Parkhaus und Ärztehaus in zentralster Lage Hannovers. In unmittelbarer Nähe befinden sich der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) und der Hauptbahnhof Hannover. Wir freuen uns Ihnen im nachfolgenden Exposé den Komplex "Hannover City Carré" näher vorzustellen.



EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENTANGEBOT

	Hannover City Carré 1	Hannover City Carré 3	Hannover City Carré 5
Jährliche Verzinsung	5 %	6 %	7 %
Basislaufzeit	bis 31.01.2018	bis 31.01.2020	bis 31.01.2022
Mindestanlagebetrag	EUR 10		
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Plattform BERGFÜRST		

OBJEKTDATEN

Verkehrswert (Stand: 01.01.2016)	EUR 50.000.000
Baujahr	2004
Grundstücksfläche (gesamt)	26.981 m ²
Mietfläche (Stand: 01.01.2016)	20.558 m ²
<i>davon im Einkaufscenter</i>	<i>14.661 m²</i>
<i>davon im Ärztehaus</i>	<i>5.897 m²</i>
<i>Parkhaus</i>	<i>1.048 Stellplätze</i>
Nutzung	Gewerbe
Vermietungsstand (Stand: 30.09.2016)	97,9 %
Nettokaltmiete p.a. (Stand: 30.09.2016)	EUR 3.247.516

Gesetzlicher Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz:

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

INHALT

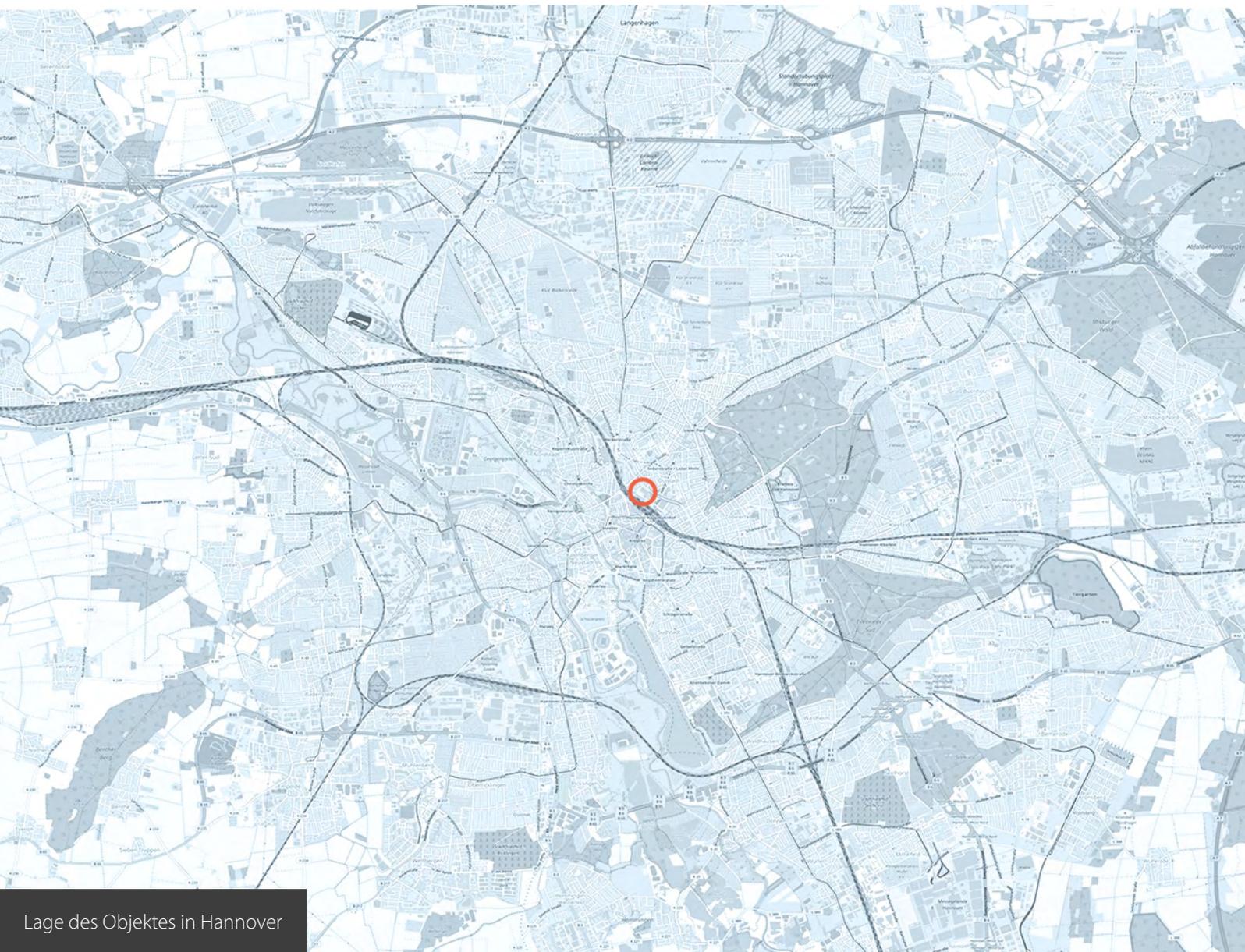
01 LAGE	5
1. Hannover Makrolage	5
2. Zentrum Mikrolage	8
02 DIE IMMOBILIE	9
1. Immobilienbeschreibung	9
2. Vermietungssituation	10
3. Versicherung	13
4. Energieausweis	13
5. Finanzierung	14
6. Mittelverwendung	15
03 GESELLSCHAFTER UND UNTERNEHMERTEAM	16
1. Gesellschafterstruktur	16
2. Das Management-Team	17
04 MARKT	18
05 INVESTMENTANGEBOT	20
1. Investmentangebot	20
2. Kündigungsform	20
3. Abwicklung	21
4. Zeichnung	21
5. Handel	21
6. Rückzahlung	21
7. Die BERGFÜRST AG	21
06 MODELLRECHNUNG DER FINANZIERUNG	22
07 CHANCEN UND RISIKEN	24
1. Chancen	24
2. Risiken	24

01 LAGE

1. Hannover Makrolage

Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover ist nach Hamburg das zweitwichtigste Wirtschafts- und Verwaltungszentrum Norddeutschlands und ist mit mehr als 520.000 Einwohnern die größte Stadt Niedersachsens. Seit dem Jahr 2000 ist die Stadt und die Region im Aufschwung. Einer der Gründe hierfür war die Expo 2000, die viele Modernisierungen

und Projektentwicklungen mit sich brachte, insbesondere in der Modernisierung und Erweiterung der Innenstadt unter dem Namen „Hannover City 2020+“. Die Stadt und die Region sind geprägt von weltbekannten Marken, einer stark mittelständischen beschaffenen Wirtschaft und herausragenden Forschungseinrichtungen.



Bedeutendster Wirtschaftsraum Niedersachsens

Die Stadt Hannover bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region und ist Teil der vier Millionen Menschen umfassenden Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen. Die niedersächsische Landeshauptstadt ist eine traditionelle Handelsstadt mit international ausgerichteten Messen. Sie ist Verwaltungszentrum sowie eine der wichtigsten Adressen der deutschen Versicherungswirtschaft und zugleich auch Industriestandort.

Hannover ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt im Norden Deutschlands. Im Nordosten der Stadt kreuzen sich die Autobahnen A2 und A7. Der Hauptbahnhof Hannover verbindet die Landeshauptstadt via ICE mit elf deutschen Landeshauptstädten und über 60 weiteren nationalen und internationalen Destinationen. Insgesamt befinden sich in Hannover 19 Bahnhöfe, darunter fünf Güterbahnhöfe und zwei Betriebsbahnhöfe. Für den Personennahverkehr stehen Regionalbahnen, Stadtbahnen, Busse und S-Bahnlinien zur Verfügung. Über den Flughafen Hannover-Langenhagen bestehen Flugverbindungen zum Drehkreuz Frankfurt am Main sowie zu über 70 weiteren nationalen und internationalen Zielen im Linien- und Tourismusverkehr mit

Passagieraufkommen von über 5 Millionen Fluggäste im Jahr.

Die Landeshauptstadt ist ein wichtiges Industrie-, Handels-, und Dienstleistungszentrum. Das Messengelände Hannover ist das größte der Welt und mit rund 1,8 Millionen Besuchern ein wichtiger Anziehungsmagnet für die Region. Zu den bedeutendsten Messen zählen die CeBIT und die Industriemesse Hannover. Kongresse werden im Hannover Congress Centrum abgehalten, eine markante Stadthalle östlich der Innenstadt. Desweiteren haben große Industriebetriebe und Marken wie Continental AG (Reifen), VW Nutzfahrzeuge, Wabco (Fahrzeugsysteme), Komatsu Hanomag (Nutzfahrzeuge) und Bahlsen (Lebensmittel) einen Sitz in Hannover. Im Dienstleistungssektor sind vor allem Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen am Standort vertreten, beispielsweise die Norddeutsche Landesbank (NordLB), INGDiBa und GE Money (ehemals Allbank AG). Weitere ansässige Dienstleister ist der Touristikkonzern TUI AG, Hapag-Lloyd, die E.ON Energie AG und ExxonMobil. Rund 50.000 Unternehmen machen Hannover zum bedeutendsten Wirtschaftsraum Niedersachsens.



Gute Zukunftsperspektiven für Hannover

Die Wirtschaftsförderung Hannover hat mehrere Infrastrukturprojekte für die Stadtentwicklung geplant. Auf der Agenda der kommenden Jahre steht die Erweiterung des Sprengel Museums in Hannover, der Umbau City 2020 und der Ausbau der Stadtbahn.

Mit der Erweiterung des Sprengel Museums Hannover nimmt eines der größten Kulturprojekte der vergangenen Jahre in Hannover Gestalt an. Die Erweiterung soll langfristig die Entwicklung und Bedeutung Hannovers als Kulturstandort bekräftigen. Das Konzept für den Umbau City 2020 bietet eine Fülle an Gestaltungsmöglichkeiten für eine lebendige,

schöne und aktive Stadt. Die bestehenden Qualitäten der Stadt sollen gestützt und ausgebaut werden. Neuer attraktiver Wohnraum entsteht in der Innenstadt wobei besonderes Augenmerk auf die öffentliche Plätze und Straßen gelegt wird. Die Innenstadt wird zukünftig stärker mit den angrenzenden Stadtteilen und mit den großen, attraktiven Landschaftsräumen verknüpft. Geplant ist ein barrierefreier Ausbau der D-Linie mit den Stadtbahnlinien 10 und 17. Im Rahmen des Ausbaus werden die Straßenbereiche rund um die Strecke städtebaulich aufgewertet. Die Gleise werden modernisiert, so dass moderne Stadtbahnzüge eingesetzt werden können.



Marktkirche und Altstadt · Foto: Remo Puls



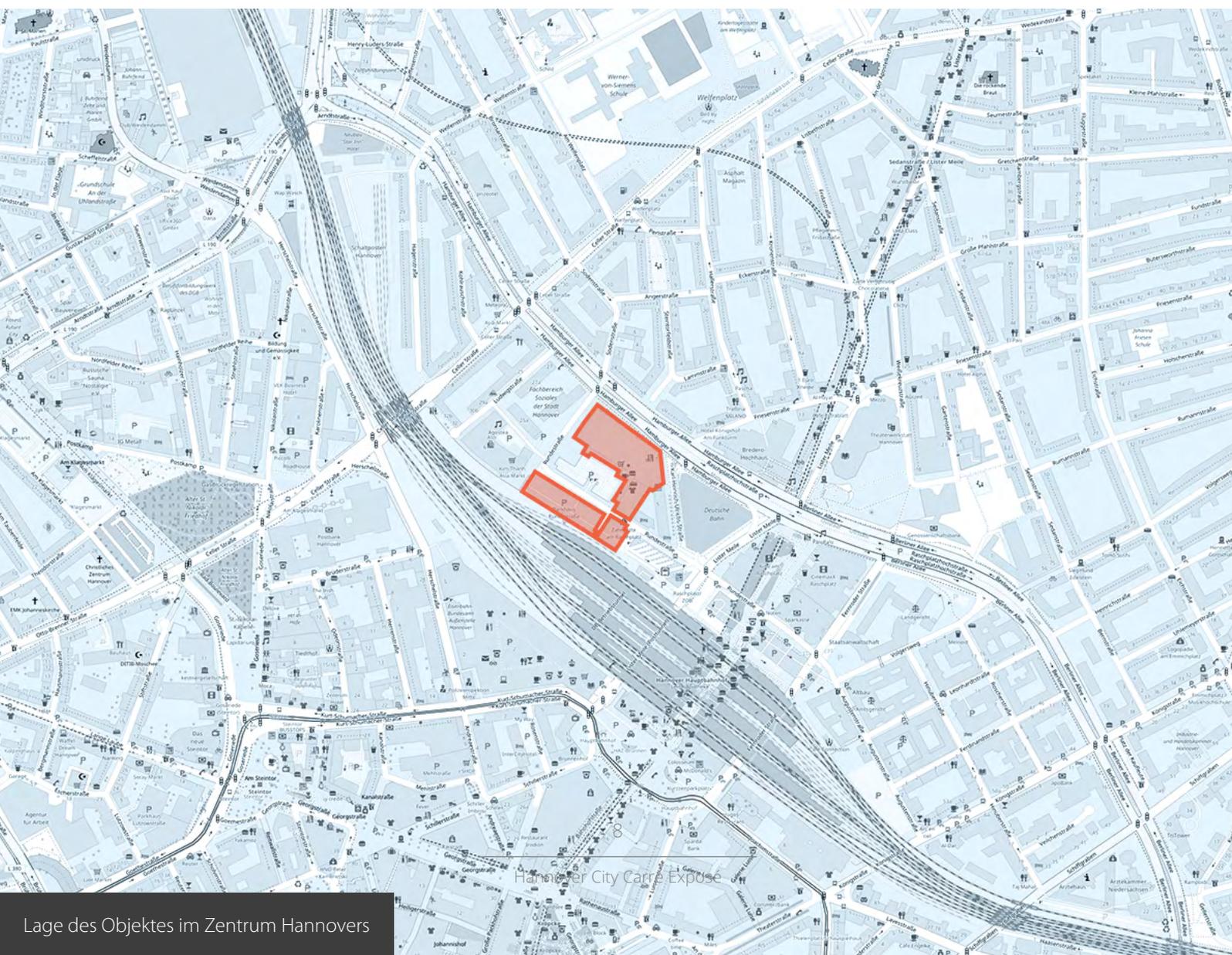
Neues Rathaus · Foto: Roel Hemkes

2. Zentrum Mikrolage

Das „Hannover City Carré“ befindet sich im Zentrum des Stadtbezirks Mitte der Landeshauptstadt Hannover. Das Objekt wird von der stark frequentierten vierspurigen Hamburger Allee, der Celler Straße sowie dem zentralen Omnibusbahnhof begrenzt und liegt im Stadtteil Oststadt, der mit rund 35.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil des Stadtbezirks Mitte ist.

Das Bild der Stadt rund um den Hauptbahnhof hat sich in den letzten Jahren weiter positiv entwickelt und ist daher sehr nachgefragt bei Wohnungssuchenden. Diverse Cafés, Restaurants und Läden

bieten alle Möglichkeiten zum gemütlichen Verweilen. Das Kulturzentrum „Pavillon“ ist mit seinem vielfältigen Theater-, Comedy- und Konzertangebot nicht nur ein beliebter Anlaufpunkt des Bezirks Mitte, sondern der gesamten Stadt. Die Anbindung an den Hauptbahnhof sowie die Fußgängerzone ist unmittelbar angrenzend an das Ostgrundstück über die Lister Meile gegeben. Die Parkplatzsituation ist durch das angeschlossene Parkhaus ausgezeichnet und in Verbindung mit der zentralen Lage ist die Liegenschaft für den Nah-, Mittel-, und Ferneinzug bestmöglich erschlossen.



02 DIE IMMOBILIE

1. Immobilienbeschreibung

Die Immobilie besteht aus einem Einkaufscenter mit Parkhaus, sowie einem Büro- und Ärztehaus aus dem Baujahr 2004. Die Nutzung konzentriert sich somit auf Retail, Parken, Büro/Praxisfläche und Lager. Der Gebäudekomplex besteht aus drei vierstöckigen Gebäudeteilen und wurde in Massivbauweise errichtet und befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von 26.981 m². Die Mietflächen bestehen aus Einzelhandelsflächen von 10.371 m², Büroflächen von 3.952 m², Praxisflächen von 5.808 m², Lagerflächen von 421 m², 1.048 Parkplätzen, sowie

verschiedenen Sondernutzungsflächen. Im Objekt befinden sich 33 Mieter, wobei Kaufland und Contipark hier den bedeutendsten Mietumsatz generieren. Zur Hamburger Allee hin liegt das SB Warenhaus Kaufland, sowie ein moderner Konzessionärsbereich mit Mall-Charakter. Die zwei Büroetagen befinden sich darüber. Das ehemalige Postsortiergebäude wurde saniert und dient als Ärztehaus mit 15 medizinischen Praxen und Einrichtungen. Direkt neben dem Grundstück erstreckt sich der zentrale Omnibusbahnhof von Hannover.



Glasfassade des Hannover City Carrés

2. Vermietungssituation

EINKAUFSCENTER

Anzahl	Mieter	Vertragslaufzeiten der Hauptmieter	Mietfläche (m ²)	Jahresnettomiete (EUR)
22	Büro, Einzelhandel und sonstige Mieter	Zwischen 10/18 - 03/22	Insgesamt: 14.224,55	Insgesamt: 2.002.003,18

PARKHAUS

Anzahl	Mieter	Vertragslaufzeit	Einheiten	Jahresnettomiete (EUR)
1	Parkhausbetreiber	12/2029 Option auf 1x5 J	1.048	484.022,04

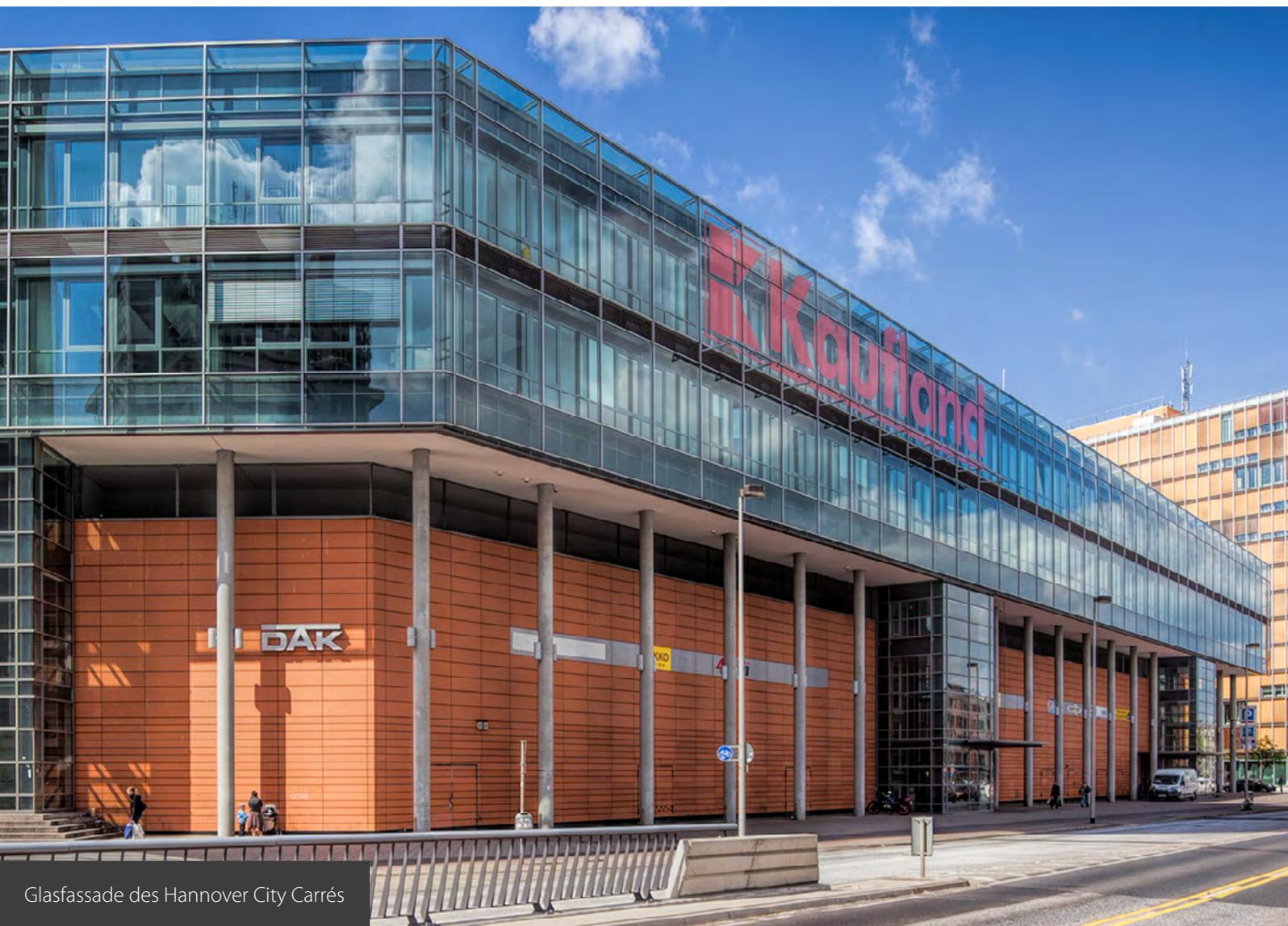
ÄRZTEHAUS

Anzahl	Mieter	Vertragslaufzeiten der Hauptmieter	Mietfläche (m ²)	Jahresnettomiete (EUR)
10	Arztpraxen	zwischen 12/2018 - 08/2020	Insgesamt: 5896,60	Insgesamt: 761.490,36



Die FIM Grundbesitz 8 GmbH ist Eigentümerin von der Immobilie. Das Bestandsobjekt verfügt über namhafte Gewerbemietler mit erstklassiger Bonität wie zum Beispiel Kaufland, Woolworth und die DAK Hannover. Die Immobilie wird kontinuierlich durch ausgezeichnetes Vermietungsmanagement und die laufende Verwaltung optimiert. Dies führte seit dem Ankauf durch FIM im Mai 2016 zu einer leichten Steigerung des bereits sehr guten Vermietungsstands. In diesem Zeitraum konnte eine Steigerung von 97,3 % auf 97,9 % erreicht werden. Eine Reservefläche von ca. 437 m² des Ärztehauses soll renoviert und revitalisiert werden, um weitere Wertschöpfungspotenziale zu nutzen. Verhandlungen mit mehreren Interessenten werden bereits geführt. Dies kann dann zu einem Vermietungsstand von 100%

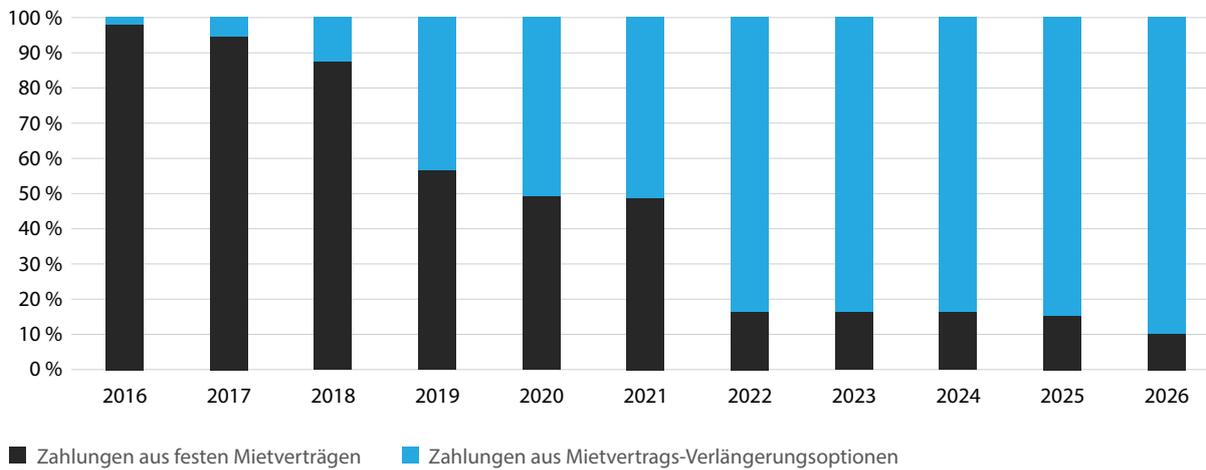
führen. Die künftige Entwicklung auf dem unmittelbar benachbarten Raschplatz sollte sich ebenfalls sehr positiv auf das Hannover City Carrée insbesondere auf die Auslastung der Parkflächen auswirken. In den nächsten Jahren wird ein Office-Tower der Deutschen Bahn entstehen, in dem nach aktuellem Kenntnisstand 800 Büroräume mit über 1.000 Büroarbeitsplätzen geschaffen werden sollen. Der damit verbundene Parkplatzbedarf kann in dem Parkhaus des Hannover City Carrée zu einer erhöhten Auslastung führen. Dies wird eine unmittelbare Auswirkung auf die Mieteinnahmesituation der FIM Grundbesitz 8 GmbH haben, da diese ab einem bestimmten Schwellenwert eine Umsatzbeteiligung bei ihrem Mieter Contipark Parkgaragen GmbH vertraglich vereinbart hat.



Glasfassade des Hannover City Carrés

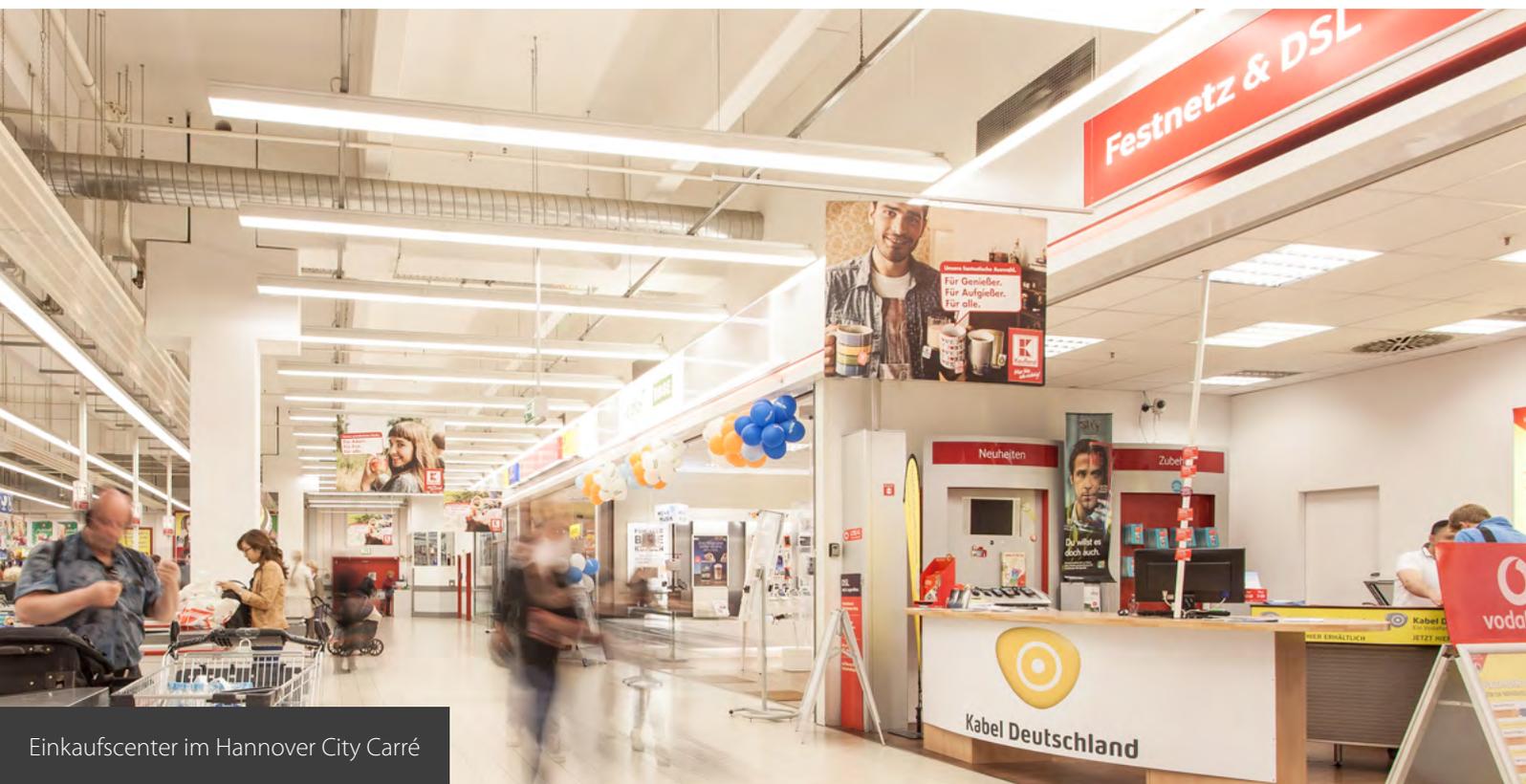
Langfristige Mietverträge, die über die Laufzeit des Darlehens hinaus gehen

ZAHLUNGSEINGÄNGE AUS JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN



Ein Großteil der aktuellen Mieter haben langfristige Mietverträge inklusive Verlängerungsoptionen abgeschlossen. Kaufland, einer der Ankermieter, hat einen Mietvertrag mit einer Laufzeit bis März 2022, inklusive Verlängerungsoptionen um 3 mal 5 Jahre, geschlossen. Ein anderer Hauptmieter, die DAK Hannover, ist vertraglich bis zum Januar 2019 gebunden

und hält Verlängerungsoptionen um 2 mal 3 Jahre. Der Mietvertrag der Woolworth GmbH läuft bis zum 31.01.2019 und enthält eine Verlängerungsoption von 5 Jahren. Der Hauptmieter des Parkhauses, die Contipark Parkgaragen GmbH, ist vertraglich bis zum Dezember 2029 gebunden und hält eine Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre.



3. Versicherung

Die Emittentin hat für das Objekt bei der Zurich Insurance plc einen weitreichenden Versicherungsschutz mit Gebäudeversicherung, sowie eine Haftpflichtversicherung für Haus- und Grundbesitzer

abgeschlossen. Hinzu kommen eine Umwelthaftpflichtversicherung und Umweltschadenversicherung, die für Sach- und Vermögensschäden aufkommen.

4. Energieausweis

Der Energieausweis für die Gewerbeimmobilie wurde im Juni 2013 gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgestellt.

	Nichtwohngebäude
Datum Energieausweis	Juni 2013
Gültig bis	05.06.2023
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Heizenergieverbrauchskennwert	116,6 kWh/(m ² a)
Stromverbrauchskennwert	374,0 kWh/(m ² a)
Energieträger	Fernwärme
Baujahr lt. Energieausweis	Gebäude: 2004, Wärmerezeuger: 2004, Klimaanlage 2004



Zugehöriges Parkhaus

5. Finanzierung

Die Gesellschaft wird wie folgt finanziert:

<i>Eigenkapital</i>	<i>EUR 25.000</i>
<i>Nachrangiges Gesellschafterdarlehen</i>	<i>EUR 10.703.760</i>
<i>Bank- und sonstige Finanzierung</i>	<i>EUR 37.200.000</i>
<i>Geplantes Crowdfinancing</i> <i>(Gesamtvolumen verteilt auf 3 Angebote</i> <i>mit unterschiedlichen Laufzeiten)</i>	<i>EUR 2.500.000</i>
<i>Summe</i>	<i>EUR 50.403.760</i>
<i>Anschaffungs- und Herstellungskosten</i> <i>der Immobilie (Stand: 20.05.2016)</i>	<i>EUR 47.903.760</i>
<i>Verkehrswert</i> <i>gemäß Gutachten (Stand: 01.01.2016)</i>	<i>EUR 50.000.000,00</i>

Die Gesellschaft finanziert das Objekt mit einem Konsortialdarlehen von der Deutschen Hypothekenbank und der Sparkasse Hannover. Der Zinssatz dieser Finanzierung beträgt 1,85 % p.a. und ist bis Februar 2021 fixiert. Das Darlehen wird mit 2 % p.a. getilgt, sodass die Annuität zum aktuellen Zeitpunkt EUR 1.431.084 p.a. beträgt. Der Valutastand

des Darlehens beziffert sich per 30.09.2016 auf EUR 36.951.426,84 (anfänglicher Nominalbetrag EUR 37.200.000,00). Das Eigenkapital wurde durch ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund EUR 10,7 Mio. bereitgestellt und ist nachrangig nach dem hier eingeworbenen Crowd-Immobilien-darlehen.

6. Mittelverwendung

Das hier eingeworbene Kapital wird die FIM Grundbesitz 8 GmbH verwenden, um einzelne Teilflächen zu renovieren und die Reserveflächen im Ärztehaus für eine Neuvermietung herzurichten. Somit wird zusätzliches Wertschöpfungspotenzial generiert und

die Immobilie werthaltig weiterentwickelt. Weiterhin wird die Eigenkapitalsituation der FIM Gruppe durch die hier angebotenen Darlehen optimiert, um so weiteres Wachstum der Gruppe mit ermöglichen zu können.



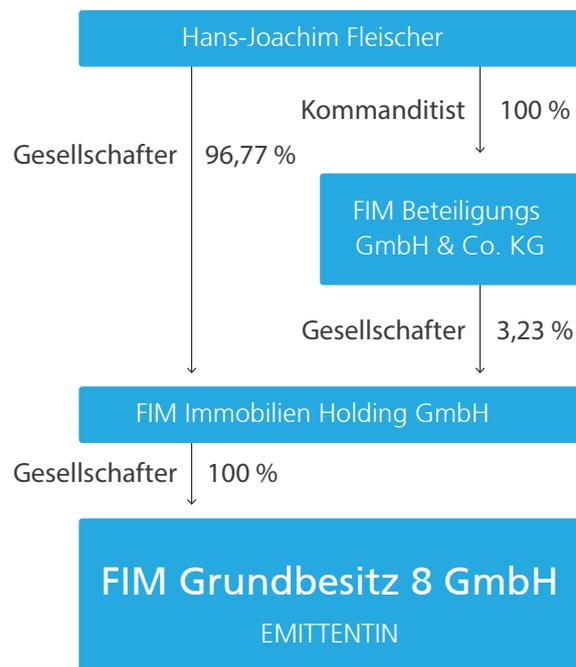
Parkplatz des Hannover City Carrés

03 GESELLSCHAFTER UND UNTERNEHMERTEAM

1. Gesellschafterstruktur

Die FIM Grundbesitz 8 GmbH wurde am 18.05.2015 in Bamberg gegründet und in das Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter der Registernummer HRB 8197 eingetragen. Die Geschäftsführung erfolgt durch Herrn Hans-Joachim Fleischer. Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Liegenschaften. Gesellschafter mit einer Stammkapitaleinlage von EUR 25.000 ist die FIM Immobilien Holding GmbH. Deren Gesellschafter wiederum ist Herr Hans-Joachim Fleischer persönlich, neben seiner FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Unter der Marke FIM betreibt Hans-Joachim Fleischer weitere Gesellschaften mit der gleichen unternehmerischen Ausrichtung wie die der Emittentin FIM Grundbesitz 8 GmbH.



2. Das Management-Team



Herr Hans-Joachim Fleischer

(geb. 1970) ist geschäftsführender Gesellschafter der FIM Unternehmensgruppe und allen damit verbundenen Gesellschaften. In der Zeit zwischen 1994 und 2002 bekleidete Herr Fleischer führende Positionen

bei der Fa. NORMA. Er war zuständig für den Vertrieb und Expansionsleiter im Bereich Immobilien. Danach war Herr Fleischer Geschäftsführer im Bereich Immobilien der Fa. Kaufland. 2004 gründete Herr Fleischer die FIM Immobilien-Management (Unternehmensberatung) und optimierte die Filialbestände verschiedener namhafter Lebensmittelfilialunternehmen. Mittlerweile liegt der Fokus auf dem Aufbau eigener Portfoliobestände. Sämtliche Unternehmen wurden durch ihn aufgebaut, teilweise auch mit weiteren Partnern, und sind seit Jahren erfolgreiche Spezialisten im Handelsimmobilienbereich.



Herr Jan Lerke

(geb. 1982) begleitet Herrn Fleischer seit 2008 in der Unternehmensberatung FIM Immobilien-Management. Er ist spezialisiert auf den Handelsimmobilienbereich und fungiert als Prokurist für alle vermögensverwaltenden Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe.

den Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe.

Herr Tobias Heerwagen

(geb. 1985) ist Geschäftsbereichsleiter Finanzen / Kaufmännischer Leiter. Nach seinem Masterstudium International Management mit dem Schwerpunkt Accounting/Finance war Herr Heerwagen zuletzt in leitender Position im Management bei Aldi Süd tätig.



Herr Ralph Bullinger

(geb. 1966) leitet seit 10/2015 das FIM Vertriebsmanagement.

Er war nach seinem Studium der Betriebswirtschaftslehre in leitender Funktion für mehrere Emissionshäuser "Geschlossener Fonds" sowie Beratungs- und Vertriebsunternehmen tätig. Dabei hat er beispielsweise hauptverantwortlich die erfolgreiche Markteinführung und -etablierung einer Fondsproduktlinie im Bereich der Wohnimmobilienfonds betreut.

Durch seine Erfahrungen kann Herr Bullinger ein ausgezeichnetes Marktgespür sowie ein bewährtes Netzwerk vorweisen. Zusätzlich ist er seit 1999 Dozent an einer Hochschule und einer privaten Bildungseinrichtung sowie Fachbuchautor.



04 MARKT

Die Region Hannover ist in einer dynamischen Wachstumsphase in Norddeutschland. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der regionalen Wirtschaft in den vergangenen Jahren generiert eine stabile Nachfrage an Immobilien in allen Teilmärkten. Der gewerbliche Immobilienmarkt Hannover festigt dadurch seine Position als bedeutendster Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland.

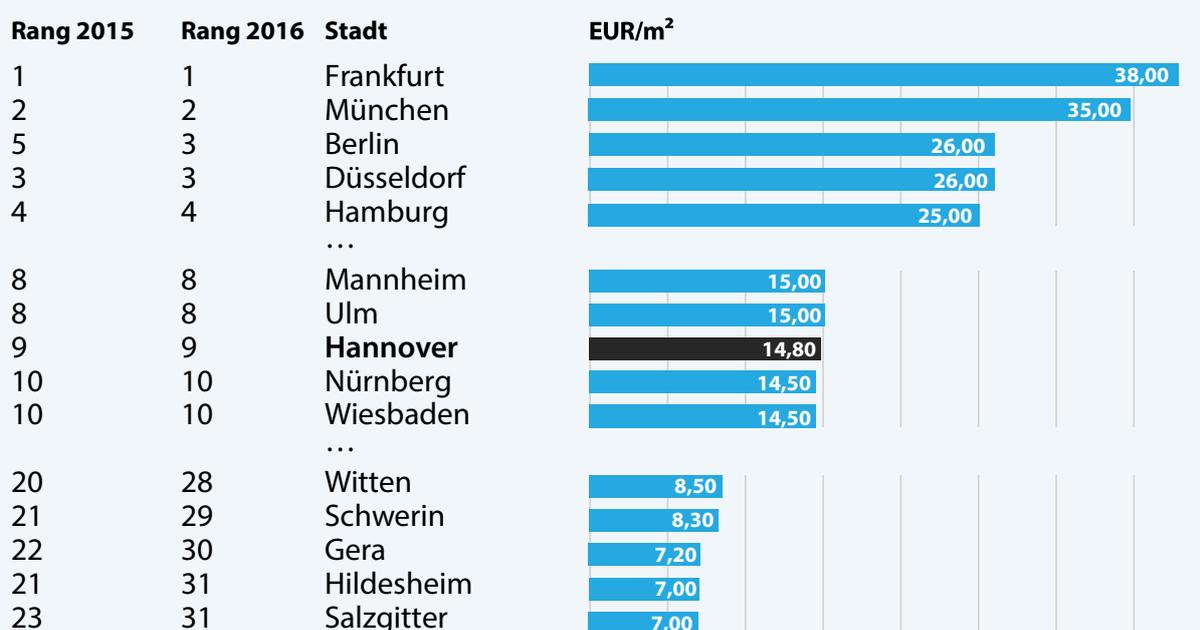
Wachsender Büroimmobilienmarkt

Der Büroimmobilienmarkt ist einer der stärksten B-Standorte in Deutschland. Seit 2010 wurden in Hannover, Langenhagen, Laatzen und Garbsen insgesamt 790.000 m² Büroflächen umgesetzt, was im Schnitt rund 130.000 m² pro Jahr und damit fast doppelt so viel Fläche wie im Durchschnitt der B-Städte. Die Zahl der Bürobeschäftigten in der Stadt Hannover steigt 2016 auf rund 175.000

Erwerbstätige an, dadurch wächst die Zahl der Büroarbeitsplätze seit 2010 um rund 17.600 Menschen bzw. um 11,2 % an. Der Standort umfasst circa 5,06 Millionen m² Büroimmobilienfläche, davon rund 4,59 Millionen m² allein in der Stadt Hannover. Die Leerstandsquote liegt seit Jahren um die 5 % und sinkt leicht durch die zunehmende Nachfrage nach Büroraum.

Dies war im Jahr 2015 deutlich spürbar und es wurden 125.000 m² Bürofläche neu vermietet. Im Ranking der Bürospitzenmieten belegt Hannover den Rang 9. Die Spitzenmiete ist in den vergangenen 12 Monaten von EUR 14,50 pro m² leicht angestiegen auf 14,80 pro m². Das Unternehmen THOMAS DAILY, einer der führenden Anbieter für Informationen der Immobilienwirtschaft, prognostiziert für die kommenden 12 Monaten einen leichten Anstieg der Spitzenmiete.

BÜROSPITZENMIETE



Umsatzstarker Einzelhandelsstandort

Die Einzelhandelsumsätze in Deutschland bleiben 2016 stabil bis leicht steigend trotz der Konkurrenz aus dem Internet. Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) prognostiziert für das Jahr 2016 einen Umsatz von rund 6,6 Milliarden Euro im stationären Einzelhandel. Die Region Hannover liegt weiterhin unter den Top 5 der umsatzstärksten Landkreise und Städte in Deutschland.

Als Einkaufsstadt liegt Hannover heute in der Zentralität nach Nürnberg bundesweit auf Platz zwei. Die Zentralität wird durch die Einzelhandelszentralitätskennziffer ausgedrückt. In Hannover beträgt die Kennzahl 120 und liegt über dem Bundesweiten Durchschnitt von 100. Die Zentralitätskennziffer eines Ortes ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt als Einkaufsort und zeigt das Verhältnis der örtlichen Einzelhandelsumsätze zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Je höher die Zentralität eines Ortes ist, desto höher ist die Sogkraft auf die Kaufkraft aus dem Umland. Im Großstadtvergleich liegt Hannover mit der Umsatzkennziffer auf Platz drei nach München und Düsseldorf.

Der Einzelhandelsumsatz pro Kopf beträgt EUR 7.208 und die Umsatzkennziffer liegt mit 124,7 ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Sie hat mit 1,8 Mio. Personen einen großen Einzugsbereich und weist eine hohe Passantenfrequenz auf. Die Spitzenmiete, die in den vergangenen sieben Jahren um knapp 30 % gestiegen ist, nähert sich den A-Standorten Stuttgart und Düsseldorf an. Sie liegt bei EUR 200 pro m². Ein weiterer Punkt, der für den Einzelhandelsstandort Hannover spricht, ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Die Kennziffer gibt das Einkommen wieder, welches für den Einzelhandel ausgegeben wird und sie liegt mit 103,9 über den Durchschnitt von Deutschland mit 100. Im Ranking der Spitzenmiete Einzelhandel belegt Hannover den Rang 6 und steigt einen Platz gegenüber dem Vorjahr auf. Die Spitzenmiete beträgt EUR 200,00 den m².

Zusammengefasst: Der über die Jahre wachsende Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkt machen das Objekt Hannover City Carré zu einem attraktiven Investment.

SPITZENMIETE EINZELHANDEL

Rang 2015	Rang 2016	Stadt	EUR/m ²
1	1	München	380,00
2	2	Berlin	320,00
2	2	Frankfurt	320,00
3	3	Hamburg	290,00
3	3	Stuttgart	290,00
		...	
5	4	Köln	280,00
6	5	Dortmund	220,00
7	6	Hannover	200,00
8	7	Münster	180,00
10	8	Freiburg	160,00
		...	
30	33	Mühlheim an der Ruhr	30,00
k.A.	33	Salzgitter	30,00
31	33	Villingen-Schwenningen	30,00
k.A.	33	Witten	30,00
33v	34	Wilhelmshaven	25,00

Top-Objekte 1-A-Lage, zw. 60 – 120 m²;

keine Angabe zur Spitzenmiete 2016 für Bamberg, Hamm, Hildesheim, Ingolstadt, Leverkusen und Passau.

05 INVESTMENTANGEBOT

1. Investmentangebot

Mit diesem Angebot sollen drei Crowd Immobiliendarlehen, als qualifizierte Nachrangdarlehen, über BERGFÜRST eingeworben werden. Diese drei Darlehensangebote unterscheiden sich im wesentlichen durch die angebotene Laufzeit und den daraus

resultierenden Zinssatz. Gemeinsam ist den Angeboten auch, dass hier Basislaufzeiten angeboten werden, die sich bei Nichtkündigung des Anlegers um ein Jahr Laufzeit verlängern.

	Hannover City Carré 1	Hannover City Carré 3	Hannover City Carré 5
Volumen	EUR 1.050.000	EUR 500.000	EUR 950.000
Basislaufzeit	31.01.2018	31.01.2020	31.01.2022
Verzinsung p.a.	5,0 %	6,0 %	7,0 %
Kündigungsfrist	6 Monate vor Laufzeitende	12 Monate vor Laufzeitende	12 Monate vor Laufzeitende
Verlängerung der Laufzeit	12 Monate	12 Monate	12 Monate

2. Kündigungsform

Die Darlehen können durch die einzelnen Anleger zu den jeweiligen Kündigungsterminen zum jeweiligen Laufzeitende (6 bzw. 12 Monate vor Laufzeitende) gekündigt werden. Sofern die Darlehen nicht zum Basislaufzeitende gekündigt werden, verlängern sich diese um weitere 12 Monate.

Die Kündigung ist schriftlich gegenüber der FIM Grundbesitz 8 GmbH oder elektronisch gegenüber der von ihr beauftragten BERGFÜRST AG als Empfangsvertreter für elektronische Willenserklärungen an die E-Mail Adresse service@bergfuerst.com zu erklären.

3. Abwicklung

Die Investitionsbeträge werden von den Investoren direkt auf ein separates Konto der Emittentin eingezahlt. Für jedes Darlehensangebot wird eine gesonderte Kontonummer verwendet. Über die Darlehensbeträge kann die Emittentin erst nach Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen der einzelnen Investoren verfügen. Sobald das eingezahlte Kapital für die Emittentin verfügbar ist – also nach Ablauf der jeweiligen Widerrufsfrist – wird dieses verzinst.

4. Zeichnung

Es können Darlehensbeträge bis zu den maximalen Beträgen der einzelnen Darlehensangebote 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 60 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 angezeigt.

5. Handel

Nach Beendigung des Angebotszeitraums ist es dem Investor möglich, seine Investments im Rahmen von Angebot und Nachfrage auf dem von BERGFÜRST angebotenen Handelsplatz zu handeln. Ein Handel ist jedoch nur für seitens des Anlegers ungekündigte Darlehen möglich.

6. Rückzahlung

Nach Kündigung des Anlegers zum jeweiligen Laufzeitende (Kündigungsfristen 6 bzw. 12 Monate) wird der Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen an den jeweiligen Anleger Investoren ausbezahlt.

Die Tilgung der angebotenen Darlehen erfolgt, je nach Rückführungsvolumen der einzelnen Angebote, u.a. aus dem freien Cashflow der Emittentin bzw. des Objektes und weiterem Refinanzierungsspielraum bei der erstrangig finanzierenden Bank, welcher durch fortlaufende Tilgung und Wertsteigerung des Objektes entsteht. Die Wertsteigerung wird u.a. durch die Revitalisierung und Renovierung der Reserveflächen und deren Neuvermietung zu attraktiven Konditionen und durch das aktive Management der Immobilie ermöglicht. Des Weiteren werden weitere liquide Mittel aus dem Gesellschafterkreis der FIM bereitgestellt, um das hier eingeworbene Darlehen zu tilgen. Die FIM Immobilien Holding GmbH, als Muttergesellschaft, hat per 17.10.2016 ein Creditreform-Rating von 159 und damit laut Einstufung der Creditreform eine sehr gute Bonität.

7. Die BERGFÜRST AG

Die BERGFÜRST AG ist die Crowdfunding-Plattform, bei der sich Privatpersonen ohne Mindestanlagebetrag an attraktiven Investmentangeboten beteiligen können. Crowdfunding steht für das Zusammenführen altbewährter Konzepte und Finanzierungsinstrumente mit den Möglichkeiten moderner Technik und Kommunikationsmedien. Durch schlanke Online-Strukturen bietet die BERGFÜRST AG selbstbestimmten Investoren Investitionsmöglichkeiten, die dem Zeitgeist entsprechen: Extrem kostengünstig, schnell, und bequem von Zuhause aus. Auf BERGFÜRST können registrierte Nutzer in Immobilien investieren und diese Beteiligungen anschließend auf dem von BERGFÜRST angebotenen Handelsplatz, im Rahmen von Angebot und Nachfrage, handeln.

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).

06 MODELLRECHNUNG DER FINANZIERUNG

KONDITIONEN

	Hannover City Carré 1	Hannover City Carré 3	Hannover City Carré 5
Volumen	EUR 1.050.000	EUR 500.000	EUR 950.000
Basislaufzeit	31.01.2018	31.01.2020	31.01.2022
Verzinsung p.a.	5,0 %	6,0 %	7,0 %

BEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS (Beispielrechnung für ein Jahr auf Basis aktueller Zahlen)

Mietertrag p.a. (Stand: 30.09.2016)	EUR 3.247.516
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (Annahme 12,4 % der Nettokaltmiete)	EUR 402.517
Bewirtschaftungsergebnis	EUR 2.844.999

ERGEBNIS auf Jahresbasis

Bewirtschaftungsergebnis	EUR 2.844.999
Zinsen Bankdarlehen	EUR 672.632
Zinsen Gesellschafterdarlehen	EUR 327.053
Zinsen/ Verwaltung Darlehen mittels BERGFÜRST	EUR 186.500
Gebäude AfA	EUR 1.041.677
Ergebnis	EUR 617.137

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG im Jahr 1

Ergebnis vor Steuern (EBT)	EUR 617.137
zzgl. Gebäude AfA	EUR 1.041.667
abzgl. Tilgung Bankdarlehen	EUR 758.452
Liquidität nach Zins und Tilgung	EUR 900.352



Glasfassade des Hannover City Carrés

07 CHANCEN UND RISIKEN

1. Chancen

- Das Objekt ist ein Bestandsobjekt mit laufenden Cashflows und befindet sich in der A-Lage von Hannover, direkt im Zentrum neben dem Hauptbahnhof
- Festverzinsung bei jedem einzelnen Investment
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Investoren.
- Das Darlehen ist auf der Plattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage handelbar.
- Die Nebenkosten der Darlehensvergabe trägt der Darlehensnehmer, FIM Grundbesitz 8 GmbH.
- Der Büroimmobilienmarkt und Einzelhandelsmarkt in Hannover ist im Aufschwung.
- Das Objekt wird von einem erfahrenen Team betreut.
- Das Objekt hat einen sehr geringen Leerstand von derzeit rund 2,1 %. Für die verfügbaren Flächen gibt es bereits Interessenten.
- Die Gesamtfinanzierung des Vorhabens ist auch dann gesichert, wenn jeweils die einzelnen Zeichnungsvolumen erreicht werden

2. Risiken

- Während der Laufzeit dieses Darlehen laufen einzelne Mietverträge aus. Hier kann es zu Schwankungen der Mieteinnahmen kommen.
- Bei Neuvermietungen können Verzögerungen auftreten.
- Die Mieter können in Zahlungsverzug oder Insolvenz geraten, womit es zu Mietausfällen kommen könnte.