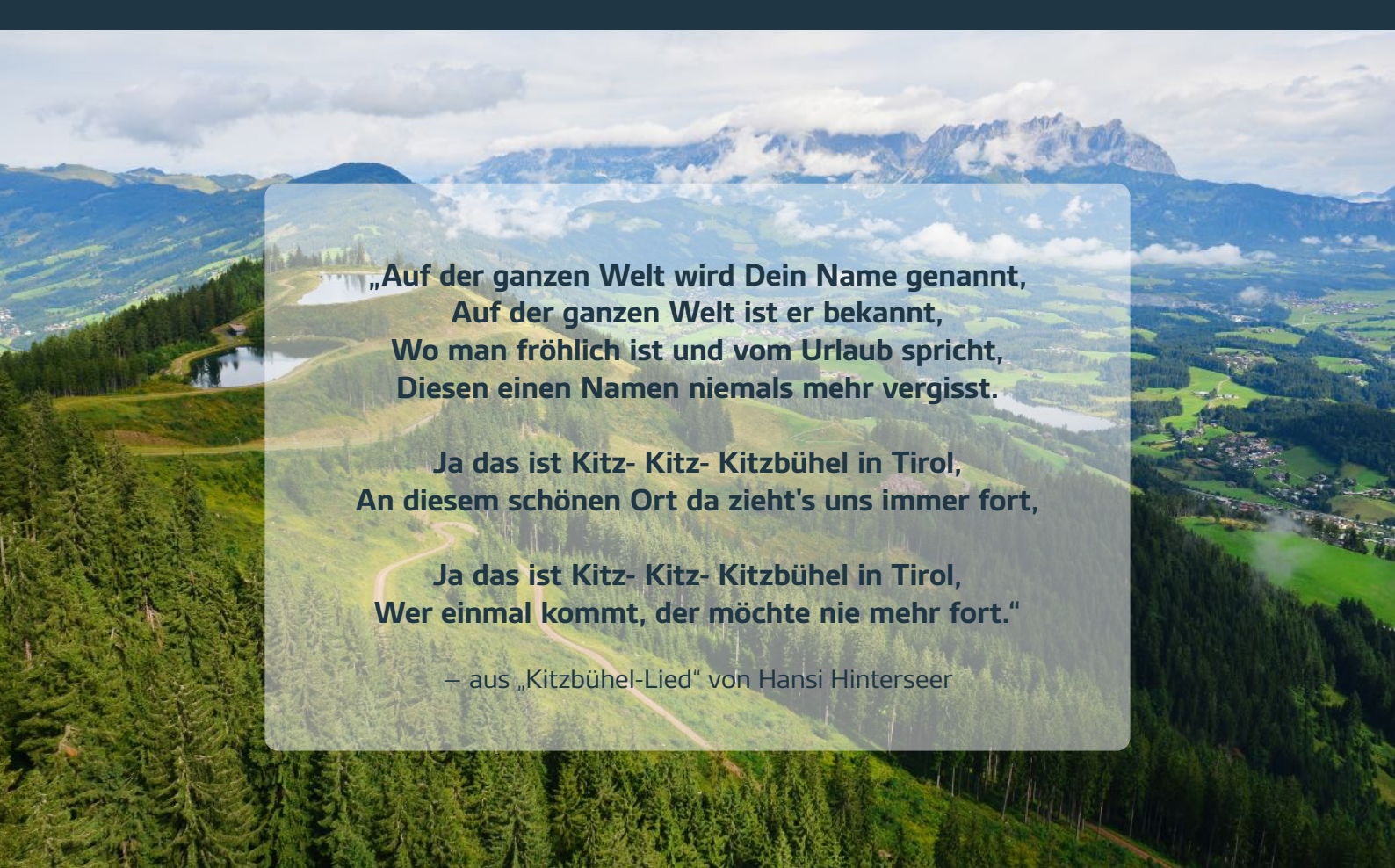


Kitzbühel Aschbachbichl



Kalo



**„Auf der ganzen Welt wird Dein Name genannt,
Auf der ganzen Welt ist er bekannt,
Wo man fröhlich ist und vom Urlaub spricht,
Diesen einen Namen niemals mehr vergisst.**

**Ja das ist Kitz- Kitz- Kitzbühel in Tirol,
An diesem schönen Ort da zieht's uns immer fort,**

**Ja das ist Kitz- Kitz- Kitzbühel in Tirol,
Wer einmal kommt, der möchte nie mehr fort.“**

– aus „Kitzbühel-Lied“ von Hansi Hinterseer

Blick vom Hahnenkamm auf den Wilden Kaiser

Vorwort

Die „legendärste Sportstadt der Alpen“¹ – so nennt sich Kitzbühel selbstbewusst – und man versteht schnell, warum. Der gerade einmal etwa 8.300 Einwohner zählende Ort ist weltbekannt für seine atemberaubenden Skipisten, das überwältigende Alpenpanorama und die exzellente Küche.

Und dann ist da noch das gewisse Etwas, das Kitzbühel von anderen Traumzielen

mit ähnlichen Vorzügen, unterscheidet. Etwa, dass Ian Fleming hier in den 1920er Jahren die Inspiration für seine Figur des James Bond fand.² Oder das seit 1931 stattfindende Hahnenkamm-Rennen, das mittlerweile durchschnittlich über 80.000 Besucher an einem Wochenende in seinen Bann zieht, das „Who is Who“ angesagter Promis inklusive. Geschätzt EUR 47 Mio. Umsatz erwirtschaftet allein dieses Spektakel für den Großraum Kitzbühel.³

1 <http://tirol-insider.de/kitzbuehel-tirol/#:~:text=Kitzb%C3%BChel%20in%20Tirol%20%E2%80%93%20die%20legend%C3%A4rste%20Sportstadt%20der%20Alpen,-1>.

2 <https://www.bestofthealps.com/de/d/kitzbuehel/ian-fleming-challenge-wo-james-bond-skifahren-lernte/>.

3 <https://www.leadersnet.at/news/41605,kitzbuehel-2020-90-000-besucher-und-47-millionen-euro-umsatz.html>.

Wer es beschaulicher mag, der lässt sich von der malerischen Vorderstadt, mit ihren bonbonfarbenen Häusern, engen Gässchen und der unvergleichlichen Tiroler Gastlichkeit verzaubern.⁴

Kitzbühel zieht die Menschen einfach in seinen Bann, vor allen Dingen auch, weil der Ort Natur und Lebensqualität pur bietet. Gerade nach der langen Zeit der Pandemie wissen viele Menschen diese Vorteile zu schätzen. Diese Lage macht Kitzbühel zum absoluten Sehnsuchtsort.

Von der Liegenschaft „Kitzbühel – Aschbachbichl“ hat man freie Sicht auf die Streif-Rennstrecke und ist nach nur wenigen Gehminuten in der idyllischen Altstadt. Die zukünftigen Bewohner werden, neben dieser Traumlage, auch die Annehmlichkeiten eines luxuriösen Zuhauses genießen können, das keine Wünsche offen lässt.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch Höchstbetragshypotheken und notarielle abstrakte Schuldanerkenntnisse besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von 6,50 % p.a. bei endfälliger Zinszahlung und einer Laufzeit von rund 3 Jahren ausgestattet.

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

wünscht Ihnen

Ralph Reinhold

Ralph Reinhold (Geschäftsführer)
Kalo Austria II GmbH

⁴ <https://www.kitzbuehel.com/lifestyle/shopping/>.

Executive Summary

Investmentangebot

Jährliche Verzinsung	6,50 % p.a.
Laufzeitende	30.06.2025
Sicherheiten	Hypotheken nach vorrangig finanzierendem Kreditinstitut nebst persönlichen notariellen vollstreckbaren Schuldanerkenntnissen des Geschäftsführers
Mindestinvestment	EUR 10,—
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

Projektdaten (geplant)

Gesamterlös	EUR 22.500.000,—
Wohnfläche	666,91 m ²
Gesamtfläche inkl. Nutzfläche	1.156,91 m ²
Grundstücksfläche	757 m ²
Geplanter Baubeginn	Spätsommer 2022
Geplanter Fertigstellung	Sommer 2024



Gesetzlicher Hinweis:

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

Inhaltsverzeichnis

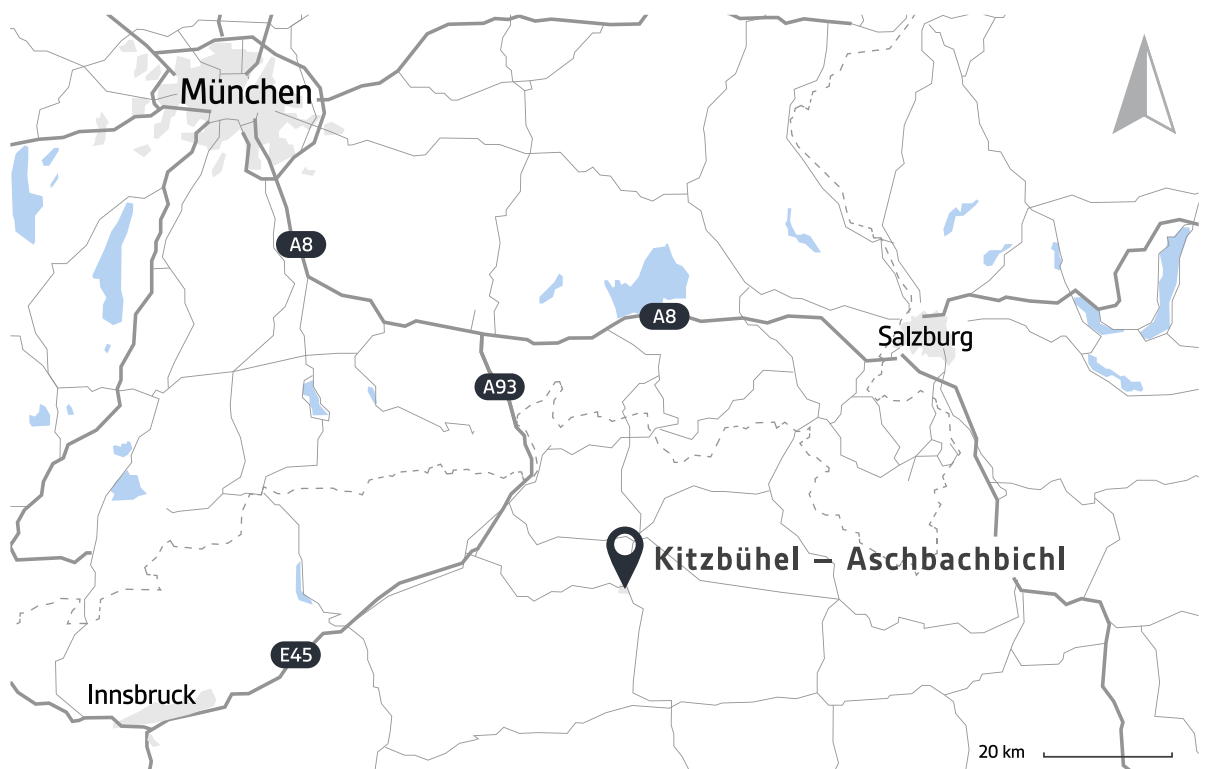
Lage	
Tirol Makrolage.....	6
Kitzbühel Mikrolage.....	8
Das Projekt	
Projektbeschreibung.....	10
Finanzierung	12
Mittelverwendung	12
Gesellschaftsstruktur und Unternehmen	
Gesellschaftsstruktur	13
Das Unternehmen	14
Markt	
Investmentangebot	
Investmentangebot	16
Feste Verzinsung	16
Laufzeitende und -beginn	16
Sicherheiten.....	16
Abwicklung	18
Zeichnung.....	18
Veräußerbarkeit der Vermögensanlage.....	18
Rückzahlung	18
Die BERGFÜRST AG	19
Eckdaten der Projektfinanzierung	
Konditionen	20
Projektkalkulation	20
Projektgewinn (geplant)	20
Chancen und Risiken	
Impressum	

01 Lage

Tirol Makrolage

Tirol entfaltet sich im Westen Österreichs auf einer Fläche von 12.648 km² und verfügt über etwa 760.000 Einwohner.⁵ Seine fabelhaften Skigebiete, besonderen Aussichtspunkte, die mächtigen Wasserfälle und die idyllischen Seen prägen das Bundesland ebenso wie seine historischen Stätten und bunten Volksbräuche. Seine urbane Seite zeigt Tirol in der Landeshauptstadt Innsbruck: Moderne Bauten und historische Gebäude aus der Zeit des Habsburgerreiches,

wie etwa die kaiserliche Hofburg, bilden ein abwechslungsreiches Panorama. Das Wahrzeichen der Stadt ist das Goldene Dachl, ein im 15. Jahrhundert im Auftrag des habsburgischen Kaisers Maximilian I. entstandener Erker mit glänzenden Kupferschindeln.⁶ Sehenswert ist aber auch spektakulär moderne Architektur, wie z. B. die futuristische Station der Nordkettenseilbahn, die von der Stararchitektin Zaha Hadid entworfen wurde. Vom Stadtzentrum gelangt man mit



5 [https://de.wikipedia.org/wiki/Tirol_\(Bundesland\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Tirol_(Bundesland)).

6 <https://www.kitzbuehel.com/blog/kultur-museen/>.



Schwarzsee bei Kitzbühel

der Seilbahn auf eine Höhe von bis zu 2.600 m, um sich im Sommer von dort aus auf die Wanderwege zu begeben oder im Winter ein beliebtes Skigebiet zu erreichen.⁷

Nach Innsbruck ist das beiderseits am Inn gelegene Kufstein die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Das Motto des Ortes: Stadt trifft Natur historisch umrahmt.⁸ Hier verbindet sich städtisches Flair mit ländlichem Idyll, daneben das Naturschutzgebiet mit dem Wilden und Zahmen Kaiser. Mit der Panoramabahn Kaiser Maximilian erreicht man die Festung Kufstein, eines der bedeutendsten historischen Denkmäler Tirols.⁹

Den Mittelpunkt in Osttirol bildet Lienz.

Die charmante Kleinstadt punktet vor allem im Sommer durch ihr mediterranes Flair. Einen wesentlichen Anteil daran haben die durchschnittlich 2.000 Sonnenstunden pro Jahr. Aber auch sonst geizt Lienz nicht mit traumhaften Landschafts- und Gebirgszügen. Wer möchte, kann sich, wie jährlich zahlreiche Besucher, vom Extremsport-Event „Dolomitenmann“ zu sportlichen Höchstleistungen inspirieren lassen.¹⁰

Aufgrund der wunderschönen Städte, die alle mit historischer Vergangenheit aufwarten können, den imposanten Burgen und der wunderschönen Natur, ist die Region Tirol sowohl im Sommer als auch im Winter ein sehr beliebtes Reiseziel.

7 <https://www.youtube.com/watch?v=owinRSRq9iw>.

8 <https://blog.kufstein.com/de/festung-kufstein.html>.

9 <https://www.kufstein.com/de/ausflugstipps/sehenswuerdigkeiten-tirol/ausflugstipps/festung-kufstein.html>.

10 <https://www.osttirol.com/orte-und-taeler/alle-orte/lienz/>.

Kitzbühel Mikrolage

„Die Perle der Tiroler Berge“ ist und bleibt das zwischen Innsbruck und Salzburg gelegene Kitzbühel. Dass die Stadt ein Anziehungspunkt für die High Society ist, wundert kaum: Bietet sie doch perfekte Voraussetzungen für alle, die das Beste vom Besten kennen und gewohnt sind und in ihrem direkten Lebensumfeld vorfinden möchten. Atemberaubende Natur, eine malerische Altstadt mit exklusiven Restaurants und Boutiquen und spektakuläre Ski- und Wandergebiete zum ausgiebigen Sporteln. Wie kaum ein anderer Ort verbindet Kitzbühel mühelos Tradition, Natur, Sport und Lifestyle.

Die Stadt begeistert Jahr für Jahr zahlreiche Besucher aus aller Welt. Im Winter ist es vor allem das seit 1931 ausgetragene, spektakuläre Hahnenkammrennen auf der

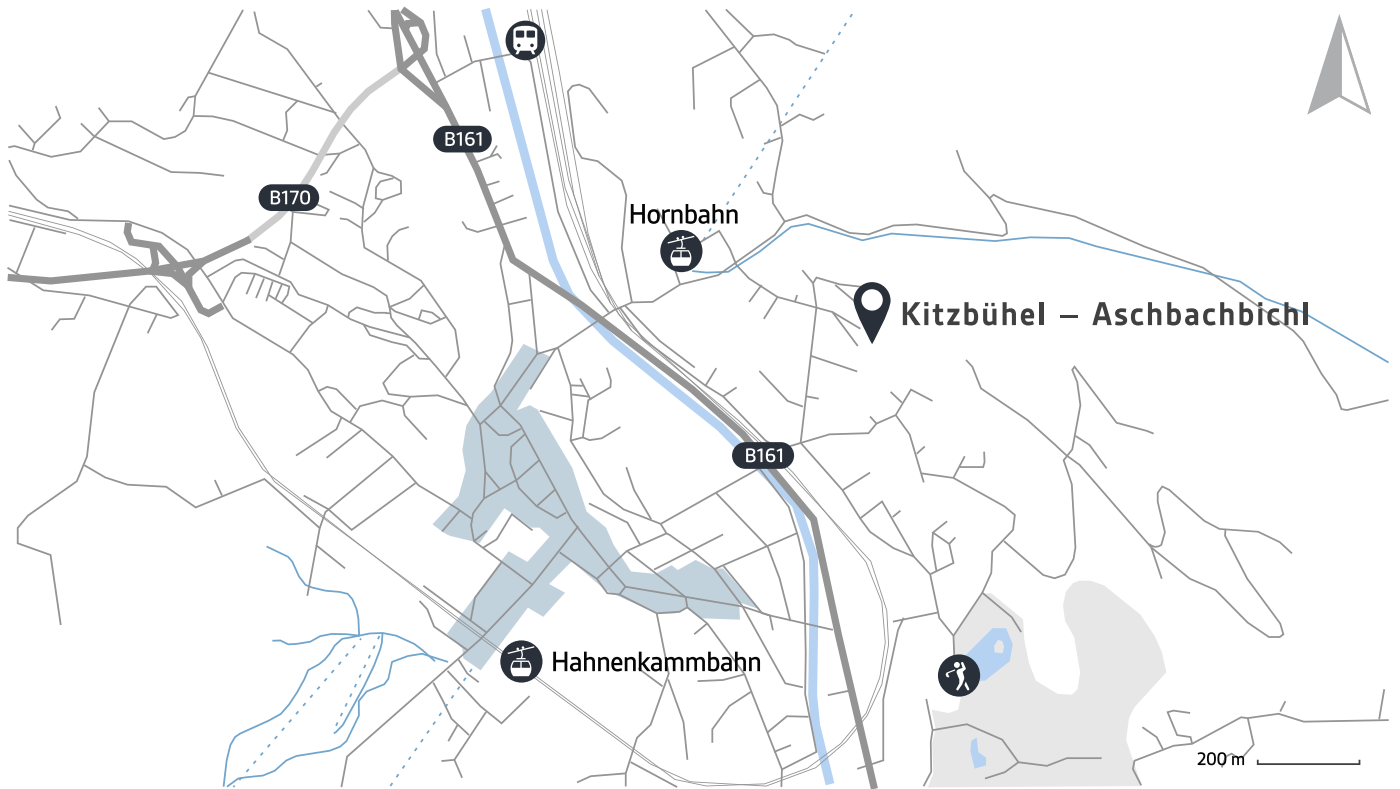
Streif, welches regelmäßig im Januar zehntausende Skifans und auch viele bekannte Persönlichkeiten anzieht. Aber auch die Pionierleistung im alpinen Golf haben zum Weltruf der mondänen Gamsstadt beigetragen.¹¹

Im Großraum Kitzbühel findet man im Winter auf einer Höhe zwischen 800 und 2000 Metern ideal präparierte Pisten, die mit über 50 Liften erreichbar sind und so auch auf weniger geübte Ski- und Snowboardfahrer ausgelegt sind. Wer lieber sitzend den Berg hinunter fährt, der findet eine rasante Rodelbahn, die man bequem mit einem Berglift erreicht. Im Sommer und Herbst lässt sich Kitzbühel und seine wunderschöne Umgebung zu Fuß oder per Rad erkunden. Auf über 1.000 Kilometern kann man die von sattgrünen



Blick auf Kitzbühel

11 <https://www.bergfex.at/sommer/kitzbuehel/>.



Wiesen, weiten Almen und sanften Grasbergen gesäumten Wege als Wanderer, Jogger oder Nordic Walker genießen. Ob mit Rennrad, Mountainbike oder E-Bike – Kitzbühel bietet für jeden Anspruch den richtigen Radweg. Golfer werden die vier Golfplätze, in und um Kitzbühel, zu schätzen wissen. Für Abkühlung an heißen Tagen sorgt das Kitzbüheler Schwimmbad sowie der idyllisch verträumte Schwarzsee.

Neben den sportlichen Aktivitäten bietet Kitzbühel seinen Besuchern auch spannende historische Einblicke in die Geschichte und Kultur der Stadt. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen unter anderem die Stadtpfarrkirche und in unmittelbarer Nähe die Liebfrauenkirche, deren Glockenturm und die darin beherbergte Kaiserglocke eine beeindruckende Größe aufweisen.

Wer die Verbindung zur Natur sucht, für den lohnt sich ein Besuch des, auf einer Höhe von 1.800 Metern und mit einer Größe von etwa 20.000 m² auf dem Kitzbüheler Horn gelegenen, Alpenblumengartens. Mit 400 verschiedenen botanischen Kostbarkeiten werden Pflanzen aus unterschiedlichen Bergregionen der ganzen Welt gezeigt.

Kitzbühel selbst zeichnet sich durch seine Fußläufigkeit aus – das eigene Auto wird in der Gamsstadt überflüssig. Dank drei Bahnhöfen, unkomplizierten Anbindungen an die umliegenden Flughäfen München, Innsbruck und Salzburg sowie einem funktionierenden Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln, ist der Weg ins Herz der Alpen immer ein kurzer.¹²

12 <https://www.kitzbuehel.com/urlaubsservice/anreise/>.



Visualisierung der Objektes

02 Das Projekt

Projektbeschreibung

Unter der klingenden Adresse Aschbachbichl 30 in Kitzbühel findet man das wunderschön gelegene und 757 m² große Grundstück samt Bestandsgebäude, das von der Emittentin bereits angekauft wurde. Umgeben von der Kitzbüheler Bergwelt genießt man von hier aus den Blick auf die Streif und die Hahnenkammbahn und auch zum Stadtzentrum ist es nicht weit.

Die noch verfügbaren Grundstücke in dieser Lage sind, auch aufgrund

der topografischen Beschränkungen, überaus rar gesät und entsprechend exklusiv. Die Nachfrage in diesem Segment ist an anspruchsvolle Kriterien hinsichtlich Ausstattung, Design und modernster Haustechnik geknüpft. Da eine bloße Sanierung und Erweiterung des erworbenen Bestandsgebäudes diese speziellen Anforderungen nur bedingt erfüllt hätte, entschied sich der Initiator für den Abriss des Altbestands und die Errichtung eines maßgeschneiderten Neubaus.

Geplant ist, im Obergeschoss einen mondänen Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Designer-Küche entstehen zu lassen. In dem darunter liegenden Geschoss sind ein Master-Schlafzimmer mit Bad und Ankleide, sowie drei weitere Schlafzimmer, ebenfalls mit Ensuite-Bädern, geplant. Darüber hinaus steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, was beispielsweise als Büro nutzbar wäre. Die Immobilie verfügt zudem u. a. über einen großen Pool mit Ruheliegen und Bar, einen Fitness- sowie Saunabereich und eine großzügige Garage. Abgerundet wird das Domizil mit einem Weinkeller, einem Heimkino sowie einer eigenen Bowlingbahn.

Kurz: Die Villa und das Anwesen halten für ihre Bewohner und Besucher viele faszinierende Annehmlichkeiten und Details bereit, die keine Wünsche offen lassen.

Die Baugenehmigung wird in Kürze beantragt, so dass mit der Erteilung bis zum Spätsommer dieses Jahres gerechnet wird. Der Baubeginn soll nach finaler Erstellung der Ausführungsplanung und Vergabe der Gewerke kurzfristig nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen.

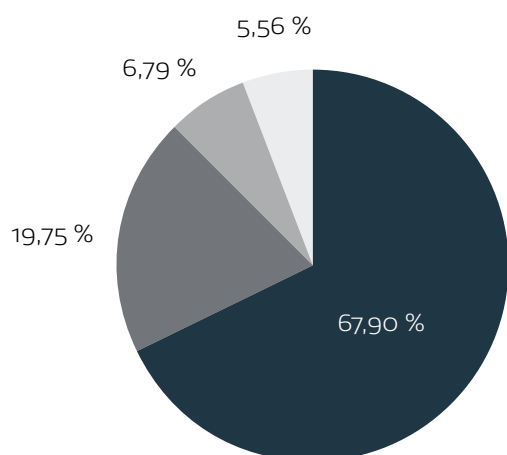


Visualisierung des Objektes

Finanzierung

Die Finanzierung des Projekts erfolgte bisher durch ein erstrangiges Darlehen der Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (vorrangiges Kreditinstitut) i.H.v. EUR 6.000.000,—, sowie seinerzeitig über BERGFÜRST eingeworbenen Mittel i.H.v. EUR 2.300.000,—, die zum 30.04.2022, auch mit Teilen des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens, zurückgeführt wurden. Darüber hinaus wurde noch entsprechendes Eigenkapital eingesetzt. Nunmehr ist geplant, für die Finanzierung der Hochbauphase, nach Erteilung der Baugenehmigung, ein weiteres Darle-

hen bei dem vorrangigen Kreditinstitut i.H.v. EUR 6.500.000,— aufzunehmen, sowie weitere Finanzierungsmittel aus der hier angebotenen Vermögensanlage i.H.v. EUR 3.635.000,— zu generieren. Wobei ebenso Eigenkapital von derzeit rund EUR 950.000,— in das Projekt eingebracht wurde und im Laufe des Projektes auf EUR 1.250.000,— erhöht wird. Die Rückführung des Fremdkapitals zzgl. Zinsen, zu der die hier eingeworbenen Mittel der Vermögensanlage zählen, soll aus dem späteren Verkauf des Neubauobjektes erfolgen.



Finanzierungsstruktur

● Vorrangiges Kreditinstitut	EUR	12.500.000,—
● Emissionsvolumen	EUR	3.635.000,—
● Eigenkapital I	EUR	1.250.000,—
● Eigenkapital II – (Geldmittel aus Kaufpreiszahlung)	EUR	1.024.129,—

Geplantes Gesamtvolumen	EUR	18.409.129,—
-------------------------	-----	--------------

Mittelverwendung

Ein Teil des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens i.H.v. EUR 1.500.000,— diente zur anteiligen Rückführung der seinerzeit emittierten Vermögensanlage über EUR 2.300.000,—. Ein weiterer Teilbetrag i.H.v. bis zu EUR 1.750.000,— dient der anteiligen Finanzierung der Kosten des

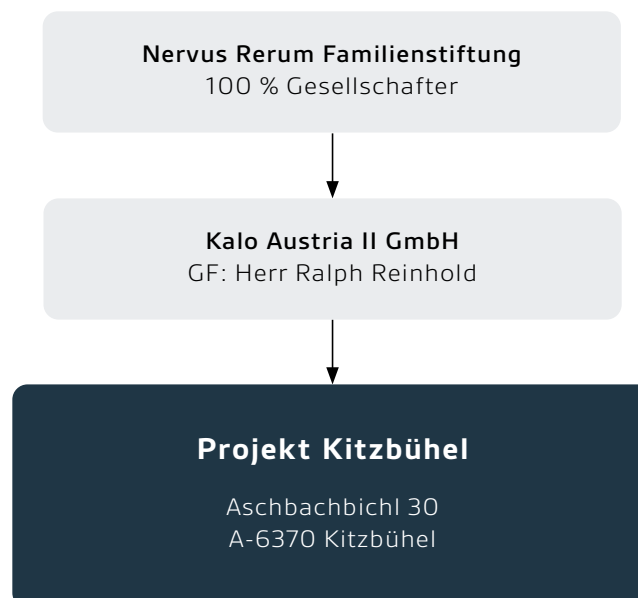
hier gegenständlichen Projekts unter der Adresse Aschbachbichl 30 in 6370 Kitzbühel, Österreich. Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens soll zur Bedienung der im Rahmen der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden Kosten und Gebühren verwendet werden.

03 Gesellschaftsstruktur und Unternehmen

Gesellschaftsstruktur

Das hier gegenständliche Projekt wird durch die Kalo Austria II GmbH mit Sitz in der Wopfnerstraße 5 in 6130 Schwaz, Österreich, durchgeführt. Diese ist im Firmenbuch des Landesgerichts Innsbruck unter der Firmennummer FN 502118i eingetragen. Gegenstand

des Unternehmens ist die Verwaltung sowie der An- und Verkauf von Immobilien. Gesellschafter der Kalo Austria II GmbH ist die Nervus Rerum Familienstiftung mit Sitz in Grünberg, Deutschland. Geschäftsführer ist Herr Ralph Reinhold.



Das Unternehmen

Geschäftsführer der Projektgesellschaft ist Herr Ralph Reinhold. Der studierte Betriebswirt ist seit 2001 in der Finanz- und Immobilienbranche tätig. In dieser Zeit verantwortete er zum einen die Vertriebsleitung für Immobilientransaktionen. Zum anderen war Herr Reinhold in der Zeit bis zur eigenen Firmengründung federführend bei Realkontor Innovative Fondskonzepte im Bereich Real Estate tätig.

2010 gründete Herr Reinhold sein eigenes Immobilienunternehmen, das sich auf Premium-Immobilien im Kerngebiet von München und anderen Toplagen im deutschsprachigen Raum spezialisierte. Das Unternehmen kann auf ein erfahrenes Team mit langjähriger Expertise in der Projektentwicklung zurückgreifen und profitiert von einem exzellenten Einkaufsnetzwerk – gerade auch in stark nachgefragten Marktsegmenten.



Das betreute Projektvolumen liegt bei EUR 500 Mio.

04 Markt

Geht es um die weltweit bekanntesten und exklusivsten Skiorte, gehört Kitzbühel selbstverständlich mit dazu. Die Gründe sind vielfältig – die atemberaubende Alpen-Lage und die Nähe zur Metropolregion München sind sicherlich wichtige Faktoren. Eigenschaften, die Kitzbühel auch zu einem gesuchten Immobilienstandort machen. Die Pandemie-Erfahrung, die eine Sehnsucht nach Rückzug und Natur ausgelöst hat, intensivierte die Nachfrage zusätzlich. Während auf den Kitzbüheler Pisten Geschwindigkeitsrekorde aufgestellt werden, zeigt sich die Stadt auch bei den Immobilienpreisen als Wettbewerbsgewinner: Bereits seit mehreren Jahren erzielt sie die höchsten Preise in Österreich. Tatsächlich spielt Kitzbühel im heimatlichen Bundesstaat längst in einer eigenen Liga und misst sich mit Schweizer Luxus-Skiorten wie Davos, St. Moritz oder Zermatt.¹³

Aktuelle Zahlen des Immobilienvermittlers Engel & Völkers belegen eine Preisspanne für Villen und Chalets in bester Lage, die

bei EUR 5 Mio. beginnt und bei Ausnahmobjekten bis zu EUR 35 Mio. reichen kann.¹⁴

In den vergangenen zwei Jahren sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in Kitzbühel um mehr als 26 % gestiegen. So lag im Februar 2022 der Durchschnittspreis bei rund EUR 16.160,— pro Quadratmeter. Für besondere Immobilien wurden in den vergangenen Jahren jedoch wesentlich höhere Preise erzielt. Vergleichsweise lagen die Preise in Innsbruck-Land bei knapp EUR 5.770,— und in Kufstein bei etwa EUR 12.000,—.¹⁵

Es ist davon auszugehen, dass sich die positive Preisentwicklung auch künftig fortsetzen wird, da durch die topografischen Gegebenheiten das Neubaupotential stark eingeschränkt ist, die Nachfrage nach Wohnraum mit exklusiver Atmosphäre und Ruhe aber weiterhin hoch ist. Schon jetzt sind Transaktionen weit über EUR 10 Mio. keine Seltenheit.

13 https://www.meinbezirk.at/kitzbuehel/c-lokales/kitzbuehel-spielt-bei-immobilienpreisen-weiter-in-eigener-liga_a4817461.

14 <https://www.engelvoelkers.com/de-at/immobilienpreise-oesterreich/tirol/#kitzbuehel>.

15 <https://www.immopreise.at/Preisentwicklung>.

05 Investmentangebot

1. Investmentangebot

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines nachrangigen Bankdarlehens, welches der Kalo Austria II GmbH i.H.v. EUR 3.635.000,— 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 30.06.2025. Dieses wird durch Hypotheken nachrangig zu dem vorrangigen Kreditinstitut besichert. Des Weiteren gibt der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Ralph Reinhold, persönliche notarielle abstrakte Schuldanerkenntnisse i.H.v. EUR 3.635.000,— ab.

2. Feste Verzinsung

Die Vermögensanlage wird mit 6,50 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind endfällig zum Laufzeitende zahlbar.

3. Laufzeitende und -beginn

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 30.06.2025.

Die Anleger verpflichten sich, die Darlehensforderung aus diesem Darlehen solange der Emittentin zu belassen, wie dem vorrangigen Kreditinstitut Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG Ansprüche aus deren vorrangiger Finanzierung gegen die Emittentin zustehen.

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

Eine vorzeitige Rückzahlung der Vermögensanlage ist ab dem 31. August 2022 möglich.

4. Sicherheiten

Zur Sicherung der Darlehensforderungen ist bereits die Grundbucheintragung einer Höchstbetragshypothek i.H.v. EUR 2.760.000,— erfolgt. Mittels Treuhänder wird eine weitere Höchstbetragshypothek bis zur Höhe von insgesamt EUR 4.362.000,— eingetragen werden.

Diesen Hypotheken gehen Hypotheken der vorrangig finanzierenden Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG bis zu einer Höhe von EUR 15.000.000,— vor. Zusätzlich gibt Herr Ralph Reinhold als Geschäftsführer der Emittentin persönliche notarielle abstrakte Schuldanerkenntnisse i.H.v. insgesamt EUR 3.635.000,— zu Gunsten des Sicherheitentreuhänders ab.

Das zu gewährende nachrangige Bankdarlehen dieser Vermögensanlage ist Bestandteil einer Konsortialfinanzierung, d.h. einer Vereinbarung zwischen mehreren finanzierenden Kreditgebern für dasselbe Projekt. Zwischen den Konsortialpartnern wurde im Innenverhältnis die Abrede getroffen, dass das nachrangige Darlehen, welches dieser Vermögensanlage zugrunde liegt, erst nachrangig zu den Darlehen des vorrangigen Kreditinstitutes getilgt werden darf. D.h. die Bank, welche das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende nachrangige Darlehen begeben hat, ist mit ihren Ansprüchen und Sicherheiten hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten des vorrangigen Kreditinstitutes zurückgetreten. Das bedeutet für die Anleger dieser Vermögensanlage, dass ihre Anlagebeträge erst zurückgezahlt werden, wenn das oben genannte vorrangige Kreditinstitut vollständig bedient wurde.

Die zur Besicherung der hier gegenständlichen Vermögensanlage bestellten Sicherheiten können erst nach vollständiger Bedienung des vorrangigen Kreditinstitutes verwertet werden. Eine frühere Verwertung der Sicherheiten bedarf der Zustimmung des vorrangigen Kreditinstitutes. Des Weiteren ist der Sicherheitentreuhänder dazu verpflichtet die diese Vermögensanlage besichernden Höchstbetrags-hypotheken freizugeben, sofern bei Leistungsstörungen der Finanzierung des vorrangigen Kreditinstitutes ein freihändiger Verkauf durch das vorrangige Kreditinstitut initiiert wird und dabei ein Verkaufserlös erzielt wird, welcher bis zu 15 % unter einem dann gutachterlich festzustellenden Verkehrswert liegt.

Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurückzuzahlen. Dies kann zum vollständigen Verlust des Anlagebetrages und der Zinszahlungen der Anleger führen.

5. Abwicklung

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto der Anbieterin FH1 Berlin GmbH & Co. KG eingezahlt. Nach Einzahlung, Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen und der Zuteilung in den Bestand des Anlegers wird die Anlage verzinst.

6. Zeichnung

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 3.635.000,— 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 zugeteilt und in der persönlichen Übersicht des Anlegers auf der BERGFÜRST-Plattform eingebucht und angezeigt.

7. 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.

8. Rückzahlung

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

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 31. August 2022 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 14 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage soll spätestens zum 30.06.2025 erfolgen.

Die Anleger verpflichten sich, die Darlehensforderung aus diesem Darlehen solange der Emittentin zu belassen, wie der vorrangig finanzierenden Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG Ansprüche aus deren vorrangiger Finanzierung gegen die Emittentin zustehen.

9. Die BERGFÜRST AG

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

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

2019 ist BERGFÜRST eine strategische Partnerschaft mit der Commerzbank-Tochter Commerz Real eingegangen und unterstreicht damit seine Zukunftsfähigkeit und Innovationskraft.

BERGFÜRST wurde 2011 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 Projekt- finanzierung

Konditionen

Volumen	EUR 3.635.000,—
Laufzeitende	30.06.2025
Verzinsung (endfällig)	6,50 % p.a.

Projektkalkulation

Ankauf	EUR 4.979.200,—
Errichtungskosten (inkl. Nebenkosten und Reserve)	EUR 10.115.001,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST (kumuliert über die Projektlaufzeit)	EUR 2.329.681,—
Reserve	EUR 985.247,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 18.409.129,—

Projektgewinn (geplant)

Geplanter Verkaufserlös	EUR 22.500.000,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 18.409.129,—
Überschuss	EUR 4.090.871,—

07 Chancen und Risiken

Chancen

- Die Vermögensanlage ist durch Hypotheken und abstrakte Schuldenkenntnisse des Geschäftsführers besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist nicht qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,50 % p.a. (endfällig zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in exklusiver Lage.
- Die Emittentin hat die exklusive Liegenschaft bereits angekauft.
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung im Bereich Entwicklung und Schaffung von hochwertigem Wohnraum.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Anleger.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Anleger an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

Risiken

- Die Baugenehmigung könnte nicht erteilt werden.
- Die Kosten des Bauvorhabens können durch unvorhergesehene Ereignisse, wie beispielsweise die Insolvenz von Bauunternehmen, höher ausfallen als bisher geplant.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Falls die Kosten den eingehenden Kaufpreis übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden. Die dann verbleibende Forderung gegen die Gesellschaft könnte in diesem Fall möglicherweise nicht (vollständig) realisiert werden.
- Da das vorrangig finanzierende Kreditinstitut zuerst zu bedienen ist, kann der verbleibende Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.
- Da die Hypotheken nachrangig hinter den Hypotheken des vorrangig finanzierenden Kreditinstituts bestellt werden und dieses im Falle der Vollstreckung aus den Hypotheken 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.

- Die Anleger dieser Vermögensanlage sind mit ihren Ansprüchen und Erlösen hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten des vorrangig finanzierenden und vorrangig besicherten Kreditinstitutes zurückgetreten und können ihre Sicherheiten erst nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut oder nur mit dessen Zustimmung verwerten. Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurück zu zahlen.



Österreichische Alpen

08 Impressum

Emittentin

Kalo Austria II GmbH

Wopfnerstraße 5

6130 Schwaz

Österreich

Geschäftsführer: **Ralph Reinhold**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zur Vermögensanlage, zum Projekt oder zur Emittentin ist allein die vorgenannte Emittentin verantwortlich.

! Werbemitteilung nach § 14 Abs. 1 FinVermV.