

# EXKLUSIVES UND RENDITESTARKES WOHNEN



**BK IMMOBILIEN**  
Invest GmbH

Beteiligungs-Exposé



## INHALT

Vorwort	3	Genussrechts-Beteiligung	8
Unternehmen	4	Stille Gesellschafts-Beteiligung	9
Immobilienstandort Schweiz	5	Anleihe-Kapital	10
Der Markt	6	Nachrangdarlehens-Kapital	10
Mittelverwendung	7	Hinweise, Rechtliches	11

## INVESTIEREN mit dem Gefühl, ZUHAUSE zu sein!

### Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

wie heißt es so schön? – „My home is my castle“. Diesen weisen Spruch beherzigen immer mehr Menschen auf der Suche nach einer Immobilie. Natürlich steht für Sie beim Erwerb eines Wohnobjekts auch immer dessen Sachwert im Vordergrund: Inflationsgeschützt und renditestark stellt die Investition in Immobilien in wirtschaftlich fragilen Zeiten eine attraktive Alternative zum Geldwert dar und noch dazu eine lukrative Altersvorsorge. Es ist aber nicht nur der Aspekt der Sicherheit, der Menschen dazu bewegt, eine Eigentumswohnung zu erwerben. Auch im eigentlichen Wohnverhalten der Menschen hat sich in den vergangenen Jahren viel verändert. Der Trend bewegt sich zunehmend weg vom „herkömmlichen“ Wohnen hin zum exklusiven Wohlfühl-Ambiente. „Lifestyle“ ist hier das Wort der Stunde.

Mit der BK Immobilien Invest GmbH möchten wir diesem Trend Rechnung tragen und unseren Kunden nicht nur einen krisenfesten Wohntraum an die Hand geben, sondern auch ihrem Bedürfnis nach Exklusivität und Individualität nachkommen. Als erfolgreiche und aufstrebende Investitionsgesellschaft haben wir die entsprechenden Voraussetzungen in ganz Europa analysiert und konzentrieren uns beim Aufbau unseres renditestarken Immobilien-Portefeuilles hauptsächlich auf die dynamischen Märkte in Deutschland und der Schweiz. In Luxus-Orten, die vor allem von wohlhabenden Kaufinteressenten geschätzt werden, wie z.B. Zermatt, St. Moritz, Gstaad, Verbier, Crans-Montana und Villars-sur-Ollon, errichten bzw. renovieren wir exklusive Designer-Chalets, die neben ihrer atemberaubenden Lage durch ihre extravagante Ausstattung bestechen und bereits vor Realisierung großen Zuspruch bei potentiellen Käufern finden.

Wenn auch Sie vom Erfolg unseres Unternehmens profitieren möchten, freuen wir uns, Sie im Rahmen einer Small-Capital-Beteiligung als Investor bei der BK Immobilien Invest GmbH begrüßen zu dürfen!

Herzlichst,



Ihr  
Bert Kamstra

## Ein Immobilien-Portefeuilles **MIT ZUKUNFT!**

Ein Haus ist ein Ort der Geborgenheit. Das wissen Bewohner und Anleger gleichermaßen. Solide und am rechten Platz errichtet, schenkt es sowohl dem Bewohner als auch dessen Kapital größtmögliche Sicherheit. Wer eine Immobilie allerdings nicht nur zum Schutz seines Vermögens, sondern auch zu dessen Ausbau nutzen will, der sollte etwas genauer hinschauen, an welchen „Stellen“ sein sachwertgeschütztes Investment die größte Rentabilität besitzt. Schließlich ist Immobilie nicht gleich Immobilie und Objektstandort nicht gleich Objektstandort. Auch wenn eine Immobilie heutzutage durch ihren Sachwert eine stabile Investitionsgrundlage darstellt, ist ihr Wert davon abhängig, inwiefern sie aktuellen Bau- und Lifestyle-Trends angepasst ist.

Als international ausgerichteter und professionell agierender Immobilieninvestor haben wir uns mit der in der Wirtschaftsmetropole Frankfurt ansässigen BK Immobilien Invest GmbH auf den Erwerb von hochwertigen Wohnobjekten in der Schweiz spezialisiert. Der Ankauf sowie der Umbau von Immobilien zu top-modernen Designer-Chalets ist dabei unser unternehmerisches Steckenpferd! Außerdem konzentrieren wir uns auf den Neubau von Immobilien in Deutschland sowie die Errichtung der vielversprechenden Spa-Resort-Anlage „Acquarossa“ in der Schweiz, die in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen und renommierten Geschäftspartner entsteht (mehr Infos unter: [www.acquarossaterme.com](http://www.acquarossaterme.com)).

### **Professionelle Partner & langjähriges Know-how!**

Bei der Realisierung der Wohnobjekte profitiert unser Unternehmen nicht nur von der Expertise des Geschäftsführers Bert Kamstra, der als Geschäftsmann über mehr als 30 Jahre Erfahrung als Anlageberater und Bankkaufmann verfügt. Das Know-how der BK Immobilien Invest GmbH basiert außerdem auf der Zusammenarbeit mit Top-Architekten und Immobilien-Agenten in der Schweiz, die selbst als aktive Investoren am Schweizer Immobilienmarkt auf mehr als 25 Jahre Erfahrung auf diesem Gebiet zurückblicken. Unser umfassendes Leistungsspektrum wird durch ein effizientes Management und mehrere fachkundige und spezialisierte Renovierungsteams ergänzt.





## DIE SCHWEIZ – idealer Lebensmittelpunkt

Im europäischen Vergleich gilt die Schweiz als äußerst attraktiver Immobilienstandort und stellt immer öfter das ideale Ziel für Auswanderer dar. Auf sie warten neben zahlreichen offenen Arbeitsstellen auch bessere Arbeitsbedingungen sowie niedrigere Steuersätze. Es sind jedoch nicht nur die finanziellen Anreize, die immer mehr Menschen den Entschluss fassen lassen, ihren Lebensmittelpunkt in die Schweiz zu verlagern. Auch die atemberaubende Landschaft, der einwandfrei funktionierende öffentliche Verkehr und ein bürgernahes Staatswesen sprechen für die Schweiz – nicht ohne Grund sind allein im Jahr 2012 insgesamt 130.000 Menschen in die Schweiz gezogen.

### Designer-Chalets: Traditionell und dennoch innovativ

Auch im allgemeinen Wohnverhalten der Menschen hat sich vor allem in jüngster Vergangenheit viel verändert. Der Trend bewegt sich zunehmend weg vom „herkömmlichen“ Wohnen hin zum exklusiven Lifestyle-Ambiente – eine Entwicklung, der wir mit den Designer-Chalets der BK Immobilien Invest GmbH Rechnung tragen. Wir erwerben Chalets und Grundstücke in weltbekannten Luxus-Orten wie Zermatt, St. Moritz, Gstaad, Verbier, Crans-Montana und Villars-sur-Ollon. Auf den leerstehenden Grundstücken lassen wir qualitativ hochwertige Designer-Chalets entstehen, während die bereits bestehenden Chalets renoviert und mit exklusiven Baumaterialien auf ein sehr hohes Luxurniveau gebracht werden. Das Ergebnis: Eine einmalige Kombination aus Tradition und Innovation.

Die moderne Architektur unserer Objekte verbindet den im Alpenraum weit verbreiteten und beliebten traditionell-ländlichen Haustyp mit flachem Satteldach und weitem Dachüberstand mit den Vorzügen einer luxuriösen Lebensweise, so dass unsere Designer-Chalets als Haupt oder Zweitwohnung vor allem bei wohlhabenden Persönlichkeiten aus Politik, Sport und Wirtschaft beliebt sind.

## EXZELLENTES Wertsteigerungspotenzial nutzen!

Mehr als vier Fünftel des gesamtwirtschaftlichen Anlagevermögens entfallen hierzulande auf Immobilien. Geschätzter Wert: rund neun Billionen Euro. Schon heute übersteigt in manchen ausgewählten Lagen die Nachfrage das Angebot. In der Fläche sind die Immobilienpreise auf vergleichsweise niedrigem Niveau stabil, während in vielen Regionen die Mieten spürbar anziehen. Wo es Bevölkerungsrückgang gibt, wird dieser von einer seit Jahren kontinuierlich steigenden Kaufkraft kompensiert. Angesichts anhaltend niedriger Hypothekenzinsen sind das geradezu ideale Bedingungen für Investoren.

Darüber hinaus geht aus aktuellen Studien hervor, dass besonders qualitativ hochwertig renovierte Schweizer Immobilien ein exzellentes Wertsteigerungspotenzial besitzen, deren Kapitalwert sich schon über einen Zeitraum von 5 - 7 Jahren nahezu verdoppelt hat.

Aufgrund der großen Expertise und Erfahrung des Managements hat die BK Immobilien Invest GmbH bereits mehrfach ihre Qualitäten bei der Identifikation besonders attraktiver, das heißt neuer oder sanierter und voll vermieteter Zinshäuser unter Beweis gestellt. Da Banken für den Erwerb solcher Objekte in der Regel eine Finanzierung bis zur Höhe von 80 % zur Verfügung stellen, deckt das Unternehmen die übrigen 20 % aus Eigenkapital. An dieser Stelle liegt Ihre Chance als Anleger!

### Investieren Sie jetzt!

- Die Schweiz gilt als besonders lukrativer Investitionsstandort
- Immer mehr Menschen verlagern ihren Lebensmittelpunkt in die Schweiz
- Neuer Trend hin zum exklusiven Wohn-Ambiente
- Exzellentes Wertsteigerungspotenzial von renovierten Schweizer Immobilien



## Wir bieten unseren Anlegern:

- Top Investment
- Exzellente Renditen
- Großes Wertsteigerungspotential
- Attraktive Kapitalanlage
- Professionelle Partner

## VERANTWORTUNGSBEWUSSTE Anlageoptionen

Im Rahmen der nachstehend vorgestellten Small-Capital-Beteiligung wird einem begrenzten Investorenkreis die Möglichkeit geboten, am wirtschaftlichen Erfolg der BK Immobilien Invest GmbH zu partizipieren. Anleger lassen ihr Kapital punktgenau in einigen der rentabelsten Immobiliensegmente Deutschlands und der Schweiz für sich arbeiten, ohne selbst im Markt aktiv werden oder die Gesamtinvestition für ein renditestarkes Immobilienobjekt aufbringen zu müssen. Genussrechte, typisch stille Gesellschaftsanleihen oder Anleihe-Kapital sowie das Nachrangdarlehens-Kapital der BK Immobilien Invest GmbH sind eine sachwertorientierte und deshalb risikooptimierte Kapitalanlage.

Emissionserlöse wird die BK Immobilien Invest GmbH praktisch vollständig in die Finanzierung von Neubauprojekten, Immobilienerwerb und -sanierung investieren. Allen Investitionsentscheidungen liegen strenge Auswahlkriterien zu Grunde, die stets die Interessen der beteiligten Anleger berücksichtigen.

Gemeinsam mit einem starken Partnernetzwerk operiert die BK Immobilien Invest GmbH im Bereich des Neubaus von Immobilien in Deutschland und der Schweiz entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von der Identifizierung geeigneter Baugrundstücke über Planung, Projektierung und Errichtung der Objekte bis hin zur anschließenden Vermarktung.

Wenn Sie auf der Suche nach einer verantwortungsbewussten Anlagemöglichkeit mit hoher (Fest)verzinsung sind, dann setzen Sie sich mit uns in Verbindung. Wir lassen Ihnen einen Vorschlag zukommen, der individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist!



# GENUSSRECHTS-BETEILIGUNG



Das Genussrecht ist seit dem frühen Mittelalter gewohnheitsrechtlich anerkannt und taucht erstmalig im 14. Jahrhundert als Finanzierungsform urkundlich auf.

Genussrechte haben eine wertpapierrechtliche Grundlage und gewähren eine Beteiligung am Gewinn eines Unternehmens; also keinen festen Zins. Die Genussrechte nehmen am Erfolg (Gewinn) der BK Immobilien GmbH, aber auch an Verlusten teil.

Die Genussrechte werden als Namensgenussrechte ausgegeben und in ein Genussrechtsregister eingetragen. Die Übertragbarkeit ist aus kapitalmarktrechtlichen Gründen eingeschränkt. Die Genussrechte werden dementsprechend als sogenannte vinkulierte Namens-Genussrechte ohne Wertpapierverbriefung ausgegeben. Es besteht keine Nachschussverpflichtung.

Im Steuerrecht werden die Erträge aus Genussrechten als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Grunddividende	<b>8 % p.a.</b>
Mindestzeichnung	<b>€ 10.000,-</b>
Laufzeit mind.	<b>5 Jahre</b>

## Die Beteiligung

### Art:

Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von Genussrechten für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 Genussrechtsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)

### Ausgestaltung:

- Genussrechte
- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Anspruch auf Überschussdividende
- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung

### Laufzeit:

Mindestens 5 volle Jahre

### Emissionsvolumen:

2,5 Mio. Euro

### Kündigungsfrist:

Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres

### Mindestzeichnung:

Einmaleinlage: ab 10.000,- Euro

### Emissionskosten:

Agio 5 % aus der Zeichnungssumme

### Anlaufverluste:

keine

## Rechte und Pflichten des Beteiligten

### Dividende/Bonus:

- Grunddividende: 8 % p. a. des Beteiligungsbetrages
- Überschussdividende anteilig aus 15 % des Jahresüberschusses

Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

### Zahlung der Dividende:

1 x jährlich



# STILLE BETEILIGUNG



## Die Beteiligung

### Art:

Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von stillem Gesellschaftskapital für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 stille Gesellschaftsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)

### Ausgestaltung:

- Typisch stilles Gesellschaftskapital
- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Anspruch auf Überschussdividende
- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung

### Laufzeit:

Mindestens 7 volle Jahre

### Emissionsvolumen:

2,5 Mio. Euro

### Kündigungsfrist:

Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres

### Mindestzeichnung:

Einmaleinlage: ab 20.000,- Euro

### Emissionskosten:

Agio 5 % aus der Zeichnungssumme

### Anlaufverluste:

keine

## Rechte und Pflichten des Beteiligten

### Dividende/Bonus:

- Grunddividende: 8,75 % p. a. des Beteiligungsbetrages
- Überschussdividende anteilig aus 15 % des Jahresüberschusses

Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

### Zahlung der Dividende:

1 x jährlich

Die stille Gesellschaft ist eine Sonderform der Innengesellschaft bürgerlichen Rechts ohne rechtliche Außenbeziehung. Der stille Gesellschafter ist auf Zeit am Gewinn und Verlust der BK Immobilien Invest GmbH, beteiligt. Im Geschäftsverkehr tritt nur das im Handelsregister eingetragene Unternehmen auf und nur dieses wird im Vertragsverkehr rechtlich verpflichtet.

Der stille Gesellschafter ist lediglich Kapitalgeber, dessen Beteiligungsgeld in das Vermögen bzw. Eigentum der BK Immobilien Invest GmbH übergeht. Es besteht bei vertragsgemäßer Kündigung ein schuldrechtlicher Rückforderungsanspruch des Einlagekapitals. Der stille Gesellschafter haftet beschränkt wie der Kommanditist, nämlich nur in Höhe der von ihm vertraglich übernommenen stillen Gesellschaftseinlage. Ist diese Einlage erbracht, besteht keinerlei Haftung mehr und ebenso ist eine Nachschussverpflichtung ausgeschlossen.

Gewinnausschüttungen sind beim stillen Gesellschafter Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer mit maximal 25 % plus Solidaritätszuschlag unterliegen. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Grunddividende **8,75 % p.a.**  
 Mindestzeichnung **€ 20.000,-**  
 Laufzeit mind. **7 Jahre**

## ANLEIHE-KAPITAL

Schuldverschreibungen (= Anleihen, Bonds oder auch Rentenpapiere genannt) sind schuldrechtliche Verträge gem. den §§ 793 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches mit einem Gläubiger-Forderungsrecht („Geld gegen Zins“) und dienen der Finanzierung von Unternehmen.

Anleihen bzw. Schuldverschreibungen - gleich in welchen Ausprägungen - sind kapitalmarktrechtlich grundsätzlich Wertpapiere und zwar unabhängig davon, ob eine Verbriefung durch ein physisches Wertpapier stattfindet oder nicht. Die Bedeutung von Anleihen besteht darin, dass sie dem Anleger eine feste jährliche Verzinsung und einen terminierten Rückzahlungstermin bieten. Bei einer Mindesteinlage ab Euro 100.000,- stellt das Wertpapierprospektgesetz die Ausgabe von Anleihen frei von einer Prospektpflicht.

Festzins	<b>7,5 % p.a.</b>
Mindestzeichnung	<b>€ 100.000,-</b>
Laufzeit	<b>5 volle Jahre</b>

### Die Beteiligung

Art: Inhaberschuldverschreibung mit Festverzinsung

#### Ausgestaltung:

- Anleihe
- Festverzinsung von 8 % p. a.
- Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit

Laufzeit: 5 volle Jahre (feste Laufzeit)

Emissionsvolumen: 5,0 Mio. Euro

Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 100.000,- Euro

Emissionskosten: kein Agio

Anlaufverluste: keine

### Rechte und Pflichten des Beteiligten

Zinsen: Festverzinsung 7,5 % p. a.

Zahlung der Zinsen: 1 x jährlich

## NACHRANGDARLEHENS-KAPITAL

Das Nachrangdarlehen ist ein Darlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Kapitalgebers hinter die Ansprüche von erstrangigen Gläubigern. Das Kapital wird fest verzinst. Bei dem Nachrangdarlehen erfolgen die jährliche Zinszahlung und später dessen Kapitalrückführung erst nach der Befriedigung von bevorrechtigten Finanzierungspartnern (z.B. Banken) des Unternehmens. Die Ansprüche des Nachrangdarlehens-Gebers werden also erst an zweiter Stelle bedient. Soweit zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt keine Zahlung des Unternehmens erfolgen kann, bleiben dennoch die Ansprüche (lediglich mit zeitlicher Verschiebung) erhalten. Im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Unternehmens dürfen Zahlungen auf das Nachrangdarlehen erst dann durchgeführt werden, nachdem alle bevorrechtigten Gläubiger ihre Forderungen bezahlt bekommen haben.

### Die Beteiligung

Art: Nachrangdarlehens-Vertrag mit nachrangig zahlbarer Festverzinsung

Festverzinsung: 6,75 % p. a.

Laufzeit: 4 Jahre

Agio: 5 %

Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 2.500,- Euro

Festzins	<b>6,75 % p.a.</b>
Mindestzeichnung	<b>€ 2.500,-</b>
Laufzeit	<b>4 Jahre</b>



### Angabenvorbehalt

Das vorliegende Konzept wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Konzept dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder -verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

### Haftungsvorbehalt

Die in diesem Konzept enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten.

Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, da diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposés.

### Risikobelehrung

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Genussrechtskapital, typisch stillem Gesellschaftskapital, Anleihekaptal und/oder Nachrangdarlehens-Kapital handelt es sich nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können.



© beclever Werbeagentur AG, Bildquellen: BK Immobilien Invest GmbH



**BK IMMOBILIEN**  
Invest GmbH

BK Immobilien Invest GmbH

Platz der Einheit 1 // 60327 Frankfurt am Main  
Fon: +49(0)69.975 034 57 // Fax: +49(0)69.975 02 00  
Mobil: +31(0)646.010 330  
info@bk-immobilien-invest.com // www.bk-immobilien-invest.com

Alle Informationen aus diesem Konzept werden dem interessierten Geschäftspartner oder Kapitalgeber ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und sollen nicht als Verkaufsangebot verstanden werden. Stand: November 2013