

moxy
HOTEL TROISDORF

BERGFÜRST



VORWORT

Unmittelbar vor den Toren der Rheinmetropole Köln und rund um die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn liegt der Rhein-Sieg-Kreis, der von malerischen Landschaftsbildern und einer weitreichenden Historie geprägt ist. Lediglich rund 5 km Luftlinie von den Stadtgrenzen Kölns und Bonns entfernt, befindet sich mitten in der Metropolregion Köln-Bonn die Stadt Troisdorf.

Als Kultur- und Tourismus-, aber auch als Wirtschafts- und Innovationszentrum, ist die Metropolregion Teil des größten und produktivsten europäischen Wirtschaftsraumes und ist durch eine zentrale Lage über alle Verkehrswege optimal erreichbar.¹ In der Region sind mit der Deutschen Telekom, dem größten deutschen Telekommunikationsunternehmen, und der

weltweit agierenden Deutschen Post DHL Group, zwei der 30 im DAX gelisteten Unternehmen ansässig. Zudem finden sich hier unter anderem zahlreiche mittelständische Unternehmen der chemischen Industrie und der Stahlindustrie.

Aufgrund der hohen Unternehmensdichte, der internationalen Klientel und der infrastrukturell günstigen Lage bringt der Standort auch für den weltweit größten Hotelkonzern Marriott International Inc. eine hohe Attraktivität mit. Bei dem hier vorgestellten Projekt wird ein gehobenes Hotel der Marke Moxy (einer Marke der Marriott International) errichtet, das die weltweiten Standorte der Marriott-Gruppe ergänzt.

¹ <https://www.region-koeln-bonn.de/de/region/index.html>.



Mit unserem Angebot «Moxy Hotel Troisdorf» bieten wir Ihnen die Möglichkeit, Ihr Immobilien-Portfolio um eine gehobene Hotelanlage in einer gefragten Region zu erweitern.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in Form eines **grundbuchlich** sowie mittels persönlicher **Bürgschaften besicherten**

Bankdarlehens an, welches mit einem Festzins von **7,0 %** p.a. bei halbjährlicher Zinszahlung ausgestattet ist.

Ihr Interesse ist geweckt? Weitere Informationen über Troisdorf, die Region, das Projekt und die Menschen hinter dem Bauvorhaben erhalten Sie im Folgenden.

»WIR SIND NICHT DAS,
WORAN SIE GEWÖHNT SIND.
WIR SIND BESSER.«

— Moxy



EXECUTIVE SUMMARY

Investmentangebot

Jährliche Verzinsung	7,0 % p.a.
Laufzeitende	30.06.2021
Sicherheiten	Grundschild zunächst im ersten Rang und dann nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut. Teilbetragsbürgschaften der geschäftsführenden Gesellschafter Herrn Bernd Pagel und Herrn Ufuk Bozkurt i.H.v. je EUR 250.000.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

Projektdaten

Gesamterlös	EUR 16.272.900,—
Baubeginn	Frühjahr 2019
Fertigstellung	Ende 2020
Grundstücksgröße	2.459 m ²
Nutzfläche Hotel	4.194 m ²
Anzahl der Hotelzimmer	125
Anzahl Außenstellplätze	16



Gesetzlicher Hinweis:

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



INHALT

01 LAGE

KÖLN-BONN MAKROLAGE.....	1
TROISDORF MIKROLAGE	3

02 DAS PROJEKT

PROJEKTBSCHREIBUNG	5
ANSICHTEN UND GRUNDRISS.....	7
FINANZIERUNG	9
MITTELVERWENDUNG	9

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTEAM

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR	10
DAS UNTERNEHMERTEAM	11

04 MARKT

.....	12
-------	----

05 INVESTMENTANGEBOT

INVESTMENTANGEBOT	15
FESTE VERZINSUNG	15
LAUFZEITENDE UND -BEGINN.....	15
SICHERHEIT	15
ABWICKLUNG	16
ZEICHNUNG	16
HANDEL.....	16
RÜCKZAHLUNG.....	16
DIE BERGFÜRST AG	16

06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

.....	17
-------	----

07 CHANCEN UND RISIKEN

.....	18
-------	----

01 LAGE

Köln-Bonn Makrolage

Die Region Köln-Bonn in Nordrhein-Westfalen setzt sich aus den kreisfreien Städten Köln, Bonn, Leverkusen, sowie fünf weiteren Kreisen in der Region zusammen und zählt mehr als 3 Mio. Einwohner. Die Distanz zwischen den Stadtgrenzen der beiden Metropolen Köln und Bonn beträgt weniger als 10 km. Landschaftlich erstreckt sich die Region über den südlichen Teil der Kölner Bucht und des Oberbergischen Landes. Am Übergang vom Mittel- zum Niederrhein schließt die Region das untere Siegtal sowie das Waldgebiet Kottenforst mit ein.

Es gibt viele gute Gründe für einen Besuch in der Metropolregion. Auf einer Gesamtfläche von 3.000 km² erstrecken sich insgesamt drei Naturparks, deren Wälder, Seen und idyllische Orte ein malerisches Landschaftsbild erschaffen.² Zudem ist das Rheinland durch imposante Schlösser und Burgen mit beeindruckenden Gärten und Parkanlagen geprägt. Eine Besonderheit der Region ist die immense Dichte der kulturellen Freizeitangebote mit zahlreichen Konzertsälen, Opernhäusern, Theatern und mehr als 100 Museen. Überstrahlt freilich vom größten und bekanntesten Gebäude, dem Kölner Dom und dem Brühler Schloss Augustusburg, die beide zum UNESCO Weltkulturerbe gehören. Die namensgebenden Städte der Region zählen darüber hinaus zu den rheinischen Karnevalshochburgen. Weitere zahlreiche Sehenswürdigkeiten, von Beethovens Spuren über die Museumsmeile bis hin zu zahlreichen Monumenten in einer romantischen Naturlandschaft, sind in Bonn beheimatet. Die Geschichte der ehemaligen Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland reicht rund 2000 Jahre zurück. Im

heutigen Bundesviertel mit dem Palais Schaumburg, der Villa Hammerschmidt und dem Kanzlerbungalow spiegelt sich die Historie des vergangenen Jahrhunderts wieder. Der ehemalige Plenarsaal des Deutschen Bundestages ist auch heute noch ein beliebter Tagungs- und Kongressort.



Neben den überregional bekannten Sehenswürdigkeiten in den Großstädten der Region, gilt auch das südlich von Bonn auf dem Drachenfels gelegene Schloss Drachenburg, aufgrund seiner Geschichte und der beeindruckenden Kulisse, als eines der beliebtesten Ausflugsziele im Rhein-Gebiet. Die im Jahr 1882, im Stil des Historismus, erbaute Burg gilt als einzigartiges Traumschloss und bietet vielfältige, attraktive Tagungsräumlichkeiten vor einem imposanten Rheinpanorama. Jährlich finden sich in der Drachenburg rund 600.000 Besucher ein, wobei an Spitzentagen bis zu 11.000 Besucher den einzigartigen Ausblick genießen.³

² <https://www.rheinland.info/regionen/naturparke/index.html>.

³ <http://www.general-anzeiger-bonn.de/region/siebengebirge/koenigswinter/J%C3%A4hrlich-600.000-Besucher-auf-dem-Drachenfels-article3833116.html>.





Troisdorf Mikrolage

Im Südosten der Kölner Bucht, zwischen den südlichen Ausläufern des Bergischen Landes im Norden und den Siegauen im Süden, liegt die Stadt Troisdorf. Diese ist mit 77.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt im Rhein-Sieg-Kreis und liegt rechtsrheinisch zwischen Köln und der Bundesstadt Bonn.

Inmitten des Rheinlands wird man in Troisdorf von gläsernen Stadttoren an den Eingängen zur modernen und belebten Fußgängerzone empfangen, die gute Einkaufsmöglichkeiten sowie Straßencafés und Restaurants zu bieten hat. In unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum befindet sich die Burg Wissem, welche ein im Jahr 1840 erbautes Herrenhaus sowie das überregional bekannte Museum für Bilderbuch- und Illustrationskunst beheimatet. Die Burg gilt als Wahrzeichen der Stadt Troisdorf und ist eingebettet in den Burgpark. In unmittelbarer Nähe der Burg liegt das Naturschutzgebiet Wahner Heide, das sich auf einer Gesamtfläche von 50 km² mit einer einmaligen Landschaft und vielfältigen Lebensräumen für seltene Flora und Fauna entfaltet.

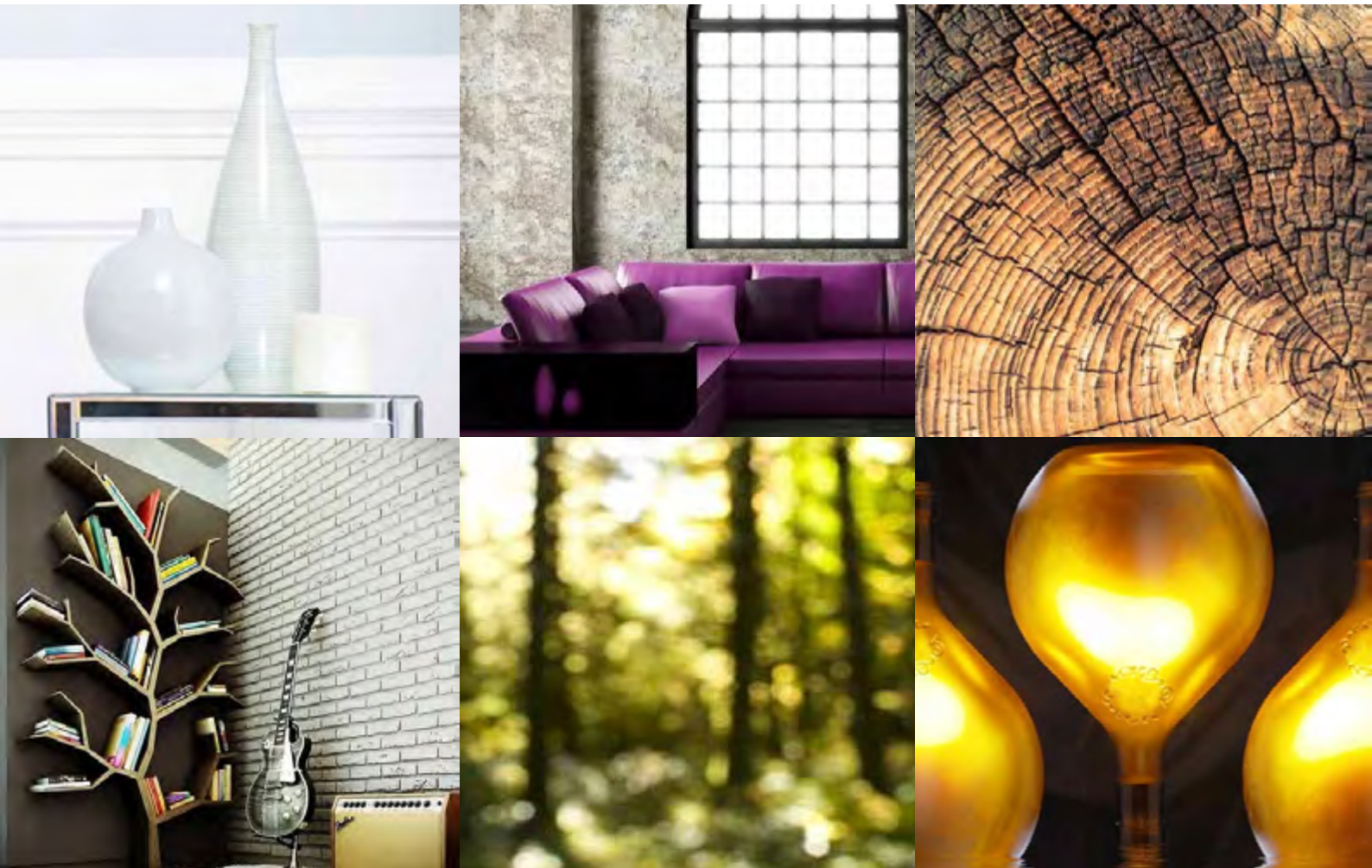
In den 12 Stadtteilen Troisdorfs profitieren die Einwohner neben einer einzigartigen Naturlandschaft von einer Vielzahl an Museen, Parkanlagen und Naturdenkmälern. Das einzigartige Kultur- und Freizeitangebot macht die Stadt zu einem attraktiven und beliebten Standort. Das Grundstück, auf welcher die Hotelanlage entstehen soll, liegt in idealer Lage gegenüber der Stadthalle Troisdorf. Die Kapazitäten der Stadthalle umfassen mit sechs Multifunktionsräumen bis zu 1.500 Personen und bieten ausreichend Raum für Tagungen, Seminare und Konferenzen sowie andere Firmenevents. Ein breit gefächertes Kulturprogramm sowie eine Reihe an Veranstaltungen locken eine Vielzahl an Besuchern in die Stadt.

Troisdorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Bewohnern und Besuchern der Stadt über ein modern ausgebautes Verkehrsnetz den Weg in die beiden anliegenden Städte Köln und Bonn sowie den nahegelegenen Flughafen ermöglicht. Dieser liegt teilweise auf dem Troisdorfer Stadtgebiet und ist über eine direkte S-Bahn

Verbindung innerhalb von 8 bis 10 Minuten zu erreichen, über die Autobahn in rund 15 Minuten. Das Zentrum Kölns kann in rund 20 Minuten und Bonn, über das Regional- oder S-Bahnnetz, innerhalb von 30 Minuten erreicht werden. Aufgrund der geringen Distanz zum Flughafen Köln/Bonn haben sich neben der Deutschen Post DHL Group, mit einem Briefzentrum und ihrem Entwicklungszentrum, zahlreiche

weitere Logistikunternehmen in Troisdorf niedergelassen. Dazu zählt unter anderem die Fluggesellschaft Arcus-Air und die TX Logistik AG sowie der deutsche, international tätige Dienstleister Formel D. Das Unternehmen aus der Automobil- und Zulieferindustrie, ist in über 20 Ländern tätig und beschäftigt mehr als 10.000 Angestellte.⁴

4 <https://www.formeld.com/de/unternehmen/portrait/daten-fakten/>.



02 DAS PROJEKT



Projektbeschreibung

Auf dem Gelände des früheren Verwaltungssitzes der Dynamit Nobel AG wird auf einem 2.459 m² großen Grundstück in der Kaiserstraße 1 in 53840 Troisdorf eine neue Hotelanlage im gehobenen Standard unter der Marke [Moxy](#) mit 125 Zimmern errichtet werden. Die komfortable Hotelanlage ist als Boutique Hotel konzipiert und besticht durch ihren modernen Stil sowie Charme und Charakter. Ein intelligentes und effizientes Design spricht eine neue Generation anspruchsvoller Hotelgäste an. Für den Komfort der Gäste werden 16 Stellplätze auf dem Grundstück und 66 Stellplätze

im nahegelegenen Parkhaus der Stadthalle zur Verfügung stehen, die eine bequeme An- und Abreise ermöglichen.

In den Obergeschossen sind Zimmertrakte vorgesehen, die über großflächig künstlerisch gestaltete Wände verfügen. Die 17 m² großen Gästezimmer sind mit der modernsten Technik ausgestattet und bieten durch eine zeitgenössische und helle Gestaltung den unvergleichlichen Marriott-Komfort. Zentral für das zeitgemäße Konzept sind natürliches Licht und mediterrane Farben.

Im Erdgeschoss ist eine helle und offene Lobby mit 60 Sitzplätzen und Bar auf einer Gesamtfläche von rund 330 m² geplant. Exklusivität und eine besondere Serviceleistung garantieren Hotelgästen ein besonders offenes und kommunikatives Aufenthaltserlebnis. Neben dem Konferenzraum wird ein Fitnessbereich in der Hotelanlage entstehen, der den Gästen ein breites Angebot an Trainingsmöglichkeiten und viel Raum für Entspannung bietet.

Als einer der weltweit größten Hotel-Franchisegeber bietet die Marriott International Inc. ihren Gästen in 127 Ländern mit 1,3 Mio. Zimmern in 6.500 Hotels den höchsten Komfort.⁵ John Willard Marriott und sein Frau Alice Marriott gründeten 1927 das ursprünglich als Limonadenverkaufsstand und später als Familienrestaurant unter dem Namen «The Hot Shoppes Restaurants» agierende Unternehmen. Dieses hat sich im Bereich der Gastronomie und Hotellerie rasant entwickelt und ist seit 1953 an der New Yorker Börse und im NASDAQ 100 gelistet, der die 100 Aktien der an der NASDAQ gelisteten Unternehmen mit der höchsten Marktkapitalisierung umfasst. Bis heute befindet sich dennoch ein Teil des Unternehmens weiter im Familienbesitz. Unter der Führung des mittlerweile 86-jährigen J. W. Bill Marriott Jr. beschäftigt die Hotelkette heute 700.000 Mitarbeiter und besitzt mit 30 Untermarken das umfangreichste Portfolio der Hotelbranche. Zu den bekanntesten Marken der Marriott-Gruppe zählen unter anderem die Hotelketten Ritz-Carlton, St. Regis, W-Hotels und Sheraton mit Standorten u.a. in Singapur, New York, Barcelona und Stockholm. Eine weitere Subbrand, unter der auch das Hotel in Troisdorf betrieben wird, ist [Moxy](#). Mit insgesamt 1.184 Hotels und 176.000 verfügbaren Zimmern finden die weltweit angesiedelten Hotels großen Anklang bei der Zielklientel. Das Credo der «Moxy Hotels» stellt

dabei die Schaffung einer Atmosphäre dar, die sowohl die Kommunikation unter den Gästen als auch deren Kreativität befördert.

Die Marriott-Gruppe steht für höchsten internationalen Standard was Qualität und Luxus anbelangt. Die Einhaltung dieser Maxime fordert sie bei der Zusammenarbeit mit externen Partnern konsequent ein. So ging auch bei dem Bauvorhaben in Troisdorf ein umfangreicher Bewerbungs- und Prüfprozess voraus, im Rahmen dessen die Einhaltung der anspruchsvollen Standards der Marriott-Gruppe sowohl durch die Emittentin als Projektentwickler und Bauherr als auch dem zukünftigen Franchisenehmer bestätigt wurde. Mit dem Franchisenehmer wurde bereits ein Pachtvertrag über 20 Jahre mit der Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils fünf Jahre abgeschlossen. Somit ist das Hotel als Investment für institutionelle Investoren hochinteressant. Derzeit werden bereits fortgeschrittene Gespräche über den Erwerb des fertiggestellten Hotels mit mehreren Interessenten geführt.

Von dem 5.619 m² großen Grundstück im Zentrum Troisdorfs wurde von der Emittentin, der Q135 projects & development Hotel Troisdorf GmbH, ein Teilgrundstück mit einer Gesamtfläche von 2.459 m² erworben. Der Eigentumsübergang auf die Emittentin wird erfolgen, sobald die Baugenehmigung erteilt und damit die letzte Fälligkeitsvoraussetzung des Kaufpreises eingetreten ist. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird nach aktuellem Bearbeitungsstand im März 2019 gerechnet. So kann planmäßig mit dem Bau und der Errichtung des Hotels im Frühjahr 2019 begonnen und dieses bis Ende des Jahres 2020 fertiggestellt sowie übergeben werden.

⁵ <https://marriott.gcs-web.com/static-files/b82978a6-9d28-4e38-9855-fc4ae2cebe11>.

Ansichten und Grundriss

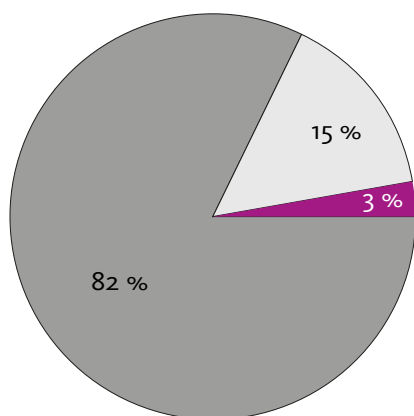




Finanzierung

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist geplant, ein Bankdarlehen i.H.v. EUR 10,22 Mio. aufzunehmen. Hierzu befinden sich die Projektinitiatoren bereits in finaler Abstimmung mit einem deutschen Kreditinstitut. Die Bauträgerfinanzierung wurde zu einem Zinssatz von 2,0 % p.a. auf EURIBOR-Basis über die Projektlaufzeit angeboten. Dieses Darlehen wird sodann aus dem Verkauf des Hotels zurückgeführt. Alternativ könnte eine in Aussicht gestellte langfristige Fi-

nanzierung für den Fall des Nichtverkaufs der Hotelanlage i.H.v. EUR 8.930.000 zu einem Zinssatz von 2,0 % p.a. mit einer Laufzeit von 5 Jahren in Anspruch genommen werden, welche annuitätisch bzw. aus späterem Verkauf getilgt wird. Um einen Sicherheitspuffer in Höhe von knapp EUR 1 Mio. für eine während der Projektphase ggf. notwendige Nachfinanzierung der Bank zu ermöglichen, wird für die Bank ein Rangvorbehalt i.H.v. insgesamt bis zu EUR 11,2 Mio. eingeräumt.



■ Eigenkapital	EUR 350.000,—
■ Mezzanine-Kapital	EUR 1.900.000,—
■ Bankfinanzierung	EUR 10.220.000,—
Projektvolumen	EUR 12.470.000,—

Mittelverwendung

Die Q135 projects & development Hotel Troisdorf GmbH wird - nach erfolgter Erteilung der Baugenehmigung für das Hotel, als letzte Bedingung der Kaufpreisfälligkeit - den vertraglich vereinbarten Kaufpreis für das Grundstück belegen. Dieser wird aus Eigenkapital und einem Teil der hier eingeworbenen Finanzierungsmittel dargestellt werden. Der verbleibende Darlehensbetrag wird u.a. für Nebenkosten des Erwerbs,

Kosten zur Finalisierung der Ausführungsplanung sowie der Projektsteuerung verwendet.

Die Liquidität für die Erbringung der Zinszahlung an die Anleger wird für die geplante Projektdauer bis zur Fertigstellung des Objektes durch Separierung vom Darlehensbetrag bereitgestellt.

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTEAM

Gesellschaftsstruktur

Das Projekt wird geplant und durchgeführt durch die Q135 projects & development Hotel Troisdorf GmbH mit Sitz am Kurfürstendamm 170 in 10707 Berlin. Sie ist eingetragen im Handelsregister Charlottenburg HRB 201935 B. Gegenstand der Gesellschaft sind der Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie die Entwicklung von Hotelprojekten.

Geschäftsführer der Q135 projects & development Hotel Troisdorf GmbH sind die Herren Bernd Pagel und Ufuk Bozkurt, jeweils alleinvertretungsberechtigt. Diese sind mittelbar auch Gesellschafter über ihre Beteiligungsgesellschaften B & S Beteiligungs GmbH sowie die K & R Beteiligungs GmbH, jeweils mit Sitz in Berlin.



Unternehmerteam

Herr Bernd Pagel ist bereits seit über 20 Jahren an der Entwicklung sowie der Realisierung von Immobilienprojekten, vorrangig in Berlin und dem Berliner Umland, beteiligt.

Herr Ufuk Bozkurt hat ein Studium der Wirtschaftswissenschaften absolviert und ist ebenfalls bereits seit über 20 Jahren im bauausführenden Gewerbe tätig. Bisher wurden unter seiner Federführung 65 Einfamilienhäuser und 180 Wohneinheiten

errichtet, 1.900 Wohneinheiten saniert sowie zahlreiche weitere Projekte in Berlin und Umgebung realisiert.

Damit gehören sie einem streng qualitätsgeprüften und zudem selektierten Netzwerk an, das zusammen mit der internationalen Marriott-Gruppe Hotel- und Hospitalitystandorte planen, entwickeln und errichten kann.

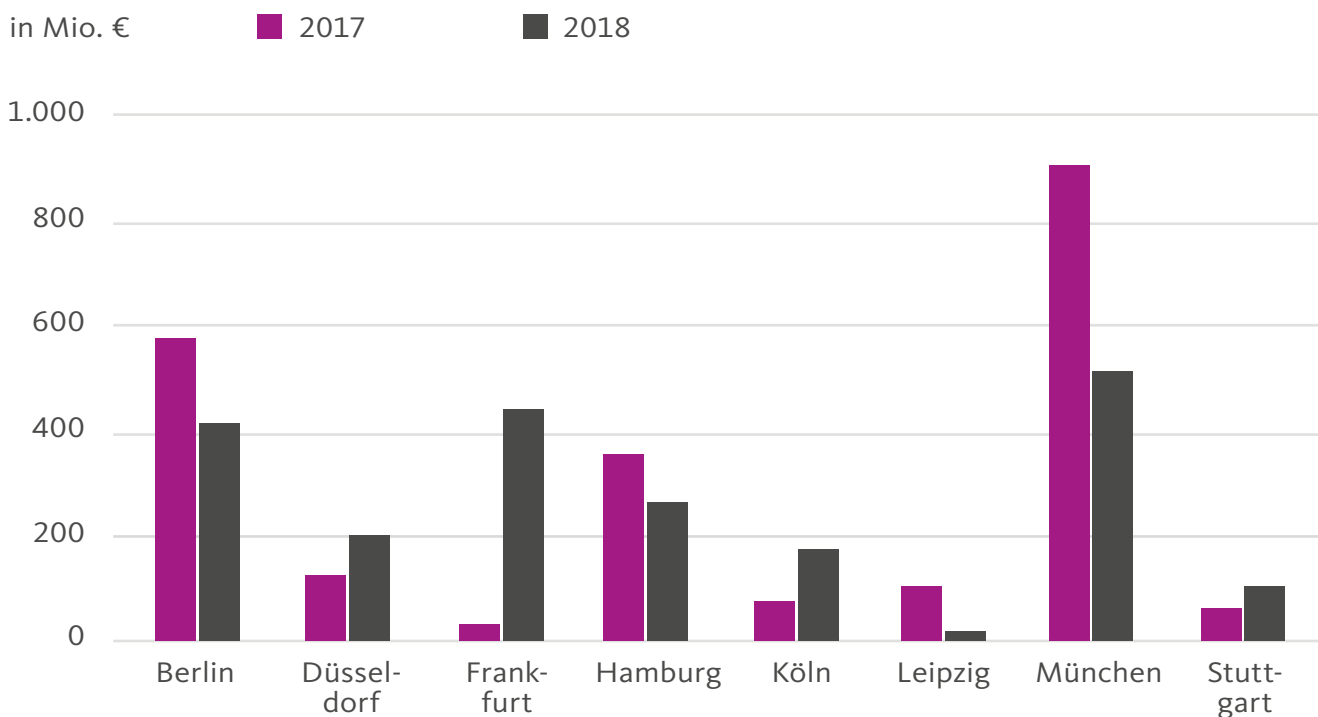


04 MARKT

Als Standort wichtiger Unternehmen aus diversen Branchen hat Köln eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. Allein dank ihres Status' als eine der bedeutendsten Messestädte Deutschlands, zieht Köln Jahr für Jahr viele Besucher aus dem In- und Ausland an. Die Domstadt ist zudem ein Hochschul- und Wissenschaftsstandort von internationalem Rang. Diese Faktoren beeinflussen die Besucherentwicklung positiv: In

den letzten 4 Jahren stiegen die Besucherzahlen um 23 % an.⁶ Rund 75 % des bundesweiten Hotel-Investmentvolumens von ca. EUR 2,15 Mrd. verteilt sich auf die acht größten Investmentstandorte.⁷ Zu diesen zählt auch Köln, die jüngste Millionenstadt Deutschlands, die sich mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 190 Mio. auf dem gleichen Niveau wie beispielsweise Düsseldorf befindet.

Hotel-Investments in bedeutenden Märkten Q1-3



Quelle: <https://www.bnppre.de/marktberichte/hotelimmobilien-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance/>.

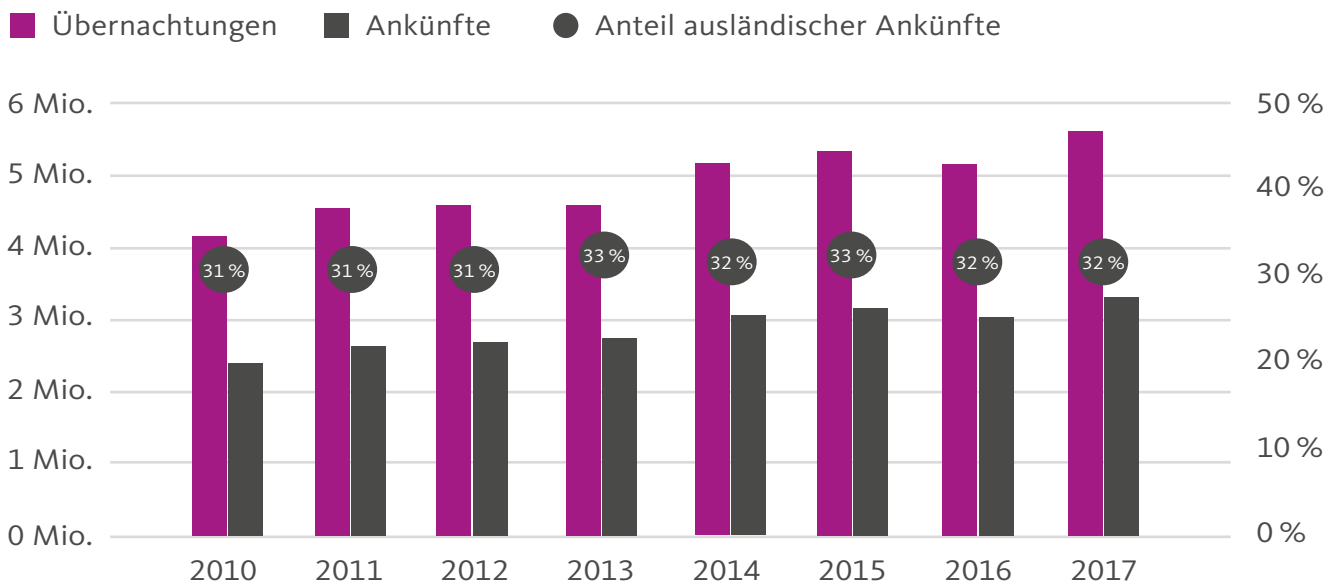
Köln konnte im Jahr 2017, mit 6 Mio. Ankünften, die Besucherzahlen gegenüber dem Vorjahr um 8 % steigern. Die Anzahl der Besucher ist innerhalb eines Jahres um 247.000

Gäste gestiegen. Seit 2010 sind die Besucherzahlen der Rheinmetropole insgesamt um 35 % gewachsen.

6 <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Infografik-Quartalszahlen-Koeln-Germany-JLL.pdf>.

7 <https://www.bnppre.de/marktberichte/hotelimmobilien-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance/>.

Ankünfte und Übernachtungen, Anteil ausländischer Gäste

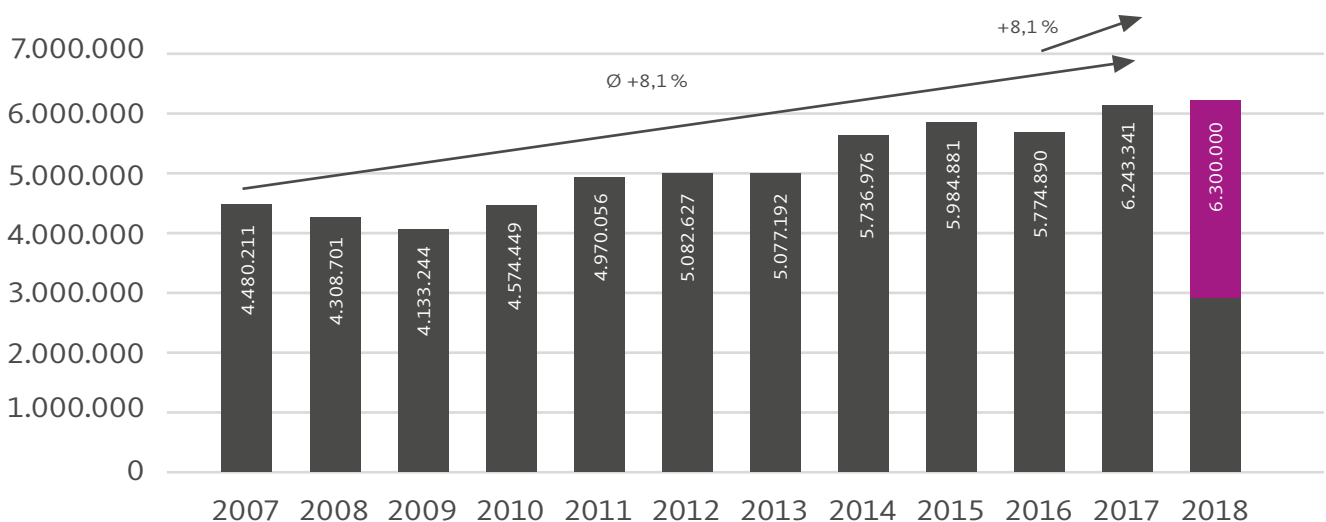


Quelle: <https://www.bnppre.de/marktberichte/hotelimmobilien-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance/>.

Durch den Flughafen Köln/Bonn ist die Stadt von 125 internationalen Airports erreichbar.⁸ Der Flughafen wies 2017 mit einer Passagierzahl von insgesamt 12,4 Mio. einen Anstieg um 4 % auf. Ein Anstieg der Besucherzahlen in der Region wirkt sich positiv auf die Übernachtungen aus und so wurde in den

letzten zehn Jahren eine positive Entwicklung der Nachfrage nach Übernachtungen in Köln verzeichnet. Während es im Jahr 2008 noch 4,3 Mio. Übernachtungen waren, summierte sich diese Zahl im Jahr 2017 auf rund 6,2 Mio.⁹

Übernachtungsentwicklung in Köln



Quelle: <https://drluebbekekelber.de/wp-content/uploads/research/2018%20Hotelmarktbericht%20Koeln%20-%20Kurzbericht.pdf>.

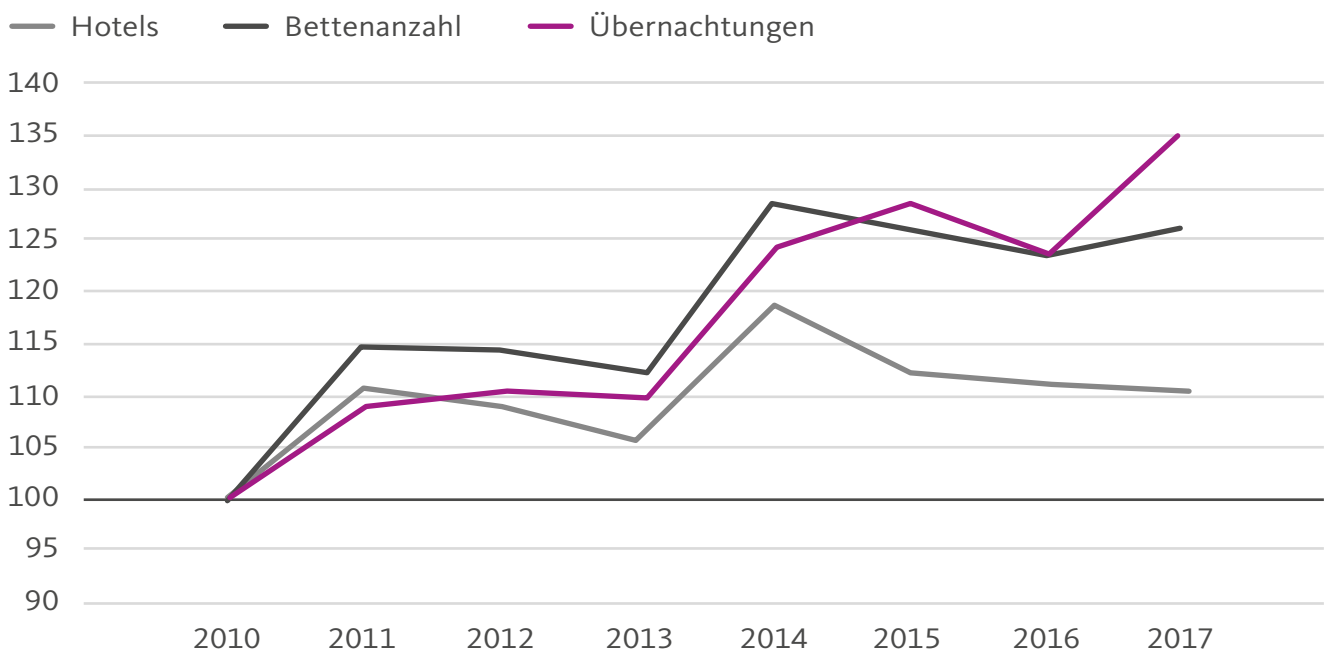
⁸ <https://www.koeln-bonn-airport.de/fluege/flugziele.html>.

⁹ <https://drluebbekekelber.de/wp-content/uploads/research/2018%20Hotelmarktbericht%20Koeln%20-%20Kurzbericht.pdf>.

Der Kölner Hotelmarkt durchlief in den letzten Jahren auch auf der Angebotsseite eine positive Entwicklung. Der Zuwachs um 6.000 Betten von 2008 bis 2017 entspricht einem Anstieg um 26 %.¹⁰ Die Zahl der Hotelbetriebe stieg

im selben Zeitraum um rund 10 %. Im direkten Vergleich des Nachfrage- und des Angebotanstiegs ist ein überproportionaler Anstieg der Nachfrage nach Übernachtungen zu erkennen.¹¹

Indexierte Entwicklung des Hotel- und Bettenangebots (2010 = 100)



Quelle: <https://www.bnppre.de/wp/wp-content/uploads/2018/06/bnppre-hotelimmobiliemarkt-koeln-city-report-2018.pdf>.

Regional betrachtet liegt Köln auf Platz 1 des Hotelmarkts in Nordrhein-Westfalen, gefolgt von Düsseldorf und Bonn. Im Jahr 2016 verzeichnete Bonn rund 1,5 Mio. Übernachtungen, über die letzten 10 Jahre entspricht dies einem Anstieg von rund 41,1 %, ¹² wobei allein im Jahr 2017 10,7 % mehr

Übernachtungen als im Vorjahr gezählt werden konnten. ¹³ Insgesamt konnte im Rheinland ein Wachstum gegenüber den Vorjahren verbucht und mit 28,5 Mio. die Zahl der Übernachtungen um eine Million gesteigert werden. ¹⁴

¹⁰ <https://www.bnppre.de/wp/wp-content/uploads/2018/06/bnppre-hotelimmobiliemarkt-koeln-city-report-2018.pdf>.

¹¹ <https://www.bnppre.de/wp/wp-content/uploads/2018/06/bnppre-hotelimmobiliemarkt-koeln-city-report-2018.pdf>.

¹² <http://www.general-anzeiger-bonn.de/news/wirtschaft/region/Bonn-ist-einer-der-Top-Hotelstandorte-in-NRW-article3570823.html>.

¹³ https://www.aachen.ihk.de/blob/acihk24/standortpolitik/downloads/3879150/153b82ae3595ab614acoc388boe8e9ce/tourismusbarometer_rheinland-data.pdf.

¹⁴ https://www.aachen.ihk.de/blob/acihk24/standortpolitik/downloads/3879150/153b82ae3595ab614acoc388boe8e9ce/tourismusbarometer_rheinland-data.pdf.

05 INVESTMENTANGEBOT

Investmentangebot

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Q135 projects & development Hotel Troisdorf GmbH i.H.v. EUR 1.900.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Dabei handelt es sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 30.06.2021. Dieses wird durch eine Grundschuld zunächst im ersten Rang und nach Gewährung eines vorrangigen Baukredites nachrangig zum finanzierenden Kreditinstitut besichert. Des Weiteren geben die geschäftsführenden Gesellschafter Herr Bernd Pagel und Herr Ufuk Bozkurt eine Teilbetragsbürgschaft von je EUR 250.000,— ab.

Feste Verzinsung

Die Vermögensanlage wird mit 7,0 % 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 30.06.2021.

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

Sicherheit

Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine Grundschuld zunächst im ersten Rang und nach Gewährung eines vorrangigen Baukredites i.H.v. insgesamt maximal EUR 11,2 Mio. nachrangig zu dem finanzierenden Kreditinstitut am Grundstück Kaiserstraße 1 in 53840 Troisdorf bestellt und eingetragen.

Des Weiteren übernehmen die geschäftsführenden Gesellschafter Herr Bernd Pagel und Herr Ufuk Bozkurt persönliche Teilbetragsbürgschaften in Höhe von je EUR 250.000,—.

Die Liquidität für die Erbringung der Zinszahlung an die Anleger wird für die geplante Projektdauer bis zur Fertigstellung des Objektes durch Separierung vom Darlehensbetrag bereitgestellt.

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 1.900.000,— 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 sechs Monate. Der Angebotszeitraum kann verlängert werden.

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.

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 31.05.2019 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung 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 30.06.2021.

Die BERGFÜRST AG

BERGFÜRST vermittelt Immobiliendarlehen für Projektentwickler sowie Immobilien-Bestandshalter und bietet den Initiatoren auf diese Weise einen standardisierten und komfortablen Zugang zu Mezzaninekapital. So übernimmt die Plattform dabei auch die komplette Anlegerverwaltung inklusive Supportanfragen. Das Investment-Angebot richtet sich an kleinere Institutionelle- und Privatinvestoren, die als Anleger von attraktiven Konditionen profitieren können. Zudem gibt es die Möglichkeit die Anlagen über die Plattform zu veräußern. Gegründet wurde die BERGFÜRST AG im Jahr 2011 von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E*Trade Bank AG) und Dennis Bemann (Gründer von studiVZ).

06 ECKDATEN DER PROJEKT- FINANZIERUNG

Konditionen

Volumen	EUR 1.900.000,—
Laufzeitende	30.06.2021
Verzinsung	7,0 % p.a.



07 CHANCEN UND RISIKEN

Chancen

- Festverzinsung von 7,0 % p.a. (halbjährlich zahlbar).
- Die Vermögensanlage ist durch eine Grundschuld und Teilbetragsbürgschaften besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Investoren.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Investoren an - weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.
- Der Tourismus in der Kölner Umgebung ist stabil, die Nachfrage nach Übernachtungen wächst stetig.
- Die Projektentwickler verfügen über weitreichende Erfahrung und haben bereits mehrere Bauvorhaben erfolgreich realisiert.

Risiken

- Der Verkauf des Hotels kann sich verzögern oder unmöglich werden.
- 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.
- Durch eine Erhöhung der Kosten oder durch den Nichtverkauf der Hotelanlage kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährdet sein.