

moxy
HOTEL DORTMUND

BERGFÜRST



VORWORT

Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr erstreckt sich im Südwesten der Westfälischen Bucht, auf einer Gesamtfläche von 280 km², die Stadt Dortmund.¹ Die Westfalenmetropole ist neben Essen und Duisburg eines der drei großen Wirtschafts- und Handelszentren im Ruhrgebiet.² Dortmund zählt zu den wichtigsten Verkehrszentren im östlichen Ruhrgebiet und ist Anziehungspunkt für das ländlich geprägte Umland. Die einstige Reichs- und Hansestadt entwickelte sich von einer bedeutenden Industriestadt, die sich vornehmlich durch die Kohle- und Stahlproduktion ausgezeichnet hat, zu einem Zentrum für aufstrebende Dienstleistungsunternehmen und Zukunftstechnologien. Als bedeutender Wissenschafts- und Hochtechnologiestandort weist Dortmund zahlreiche Neuanmeldungen und Unternehmensgründungen auf, besonders aus

den Bereichen Logistik, Informations- und Mikrosystemtechnik. Zudem beherbergt die Stadt eine Vielzahl von Hochschulen sowie Forschungsinstituten und erfreut sich als Standort erfolgreicher Global Player.

Als florierende Stadt im Westen Deutschlands überzeugt Dortmund durch imposante Industriekultur und eine urbane Kunst- und Kulturlandschaft. Auch bekannt als »grüne« Metropole Westfalens erstaunt diese ihre Besucher durch ihre Parkanlagen und Erholungsflächen, so dass sie zu den beliebtesten Reisezielen Deutschlands zählt.³ Verkehrstechnisch ist Dortmund, neben der guten Autobahnanbindung, hervorragend durch seinen Flughafen erschlossen, der alleine im vergangenen Jahr rund 2.284.000 Passagiere verzeichnete.⁴

1 https://www.dortmund.de/media/p/statistik_3/statistik/oo_01_Eckdaten.pdf.

2 <https://www.handelsblatt.com/themen/dortmund>.

3 https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=519696.

4 <https://www.kamen-web.de/index.php/nachrichten/auto-strassen-verkehr/19369-dortmunder-flughafen-passagierzahlen-2018-weiter-gestiegen.html>.

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

Mit unserem Angebot » Hotel Dortmund« 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 Dortmund, 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 20.922.300,—
Baubeginn	Sommer 2019
Fertigstellung	Ende 2020
Grundstücksgröße	5.325 m ²
Nutzfläche Hotel	4.685 m ²
Anzahl der Hotelzimmer	151
Anzahl Außenstellplätze	40
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	40



Gesetzlicher Hinweis:

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



INHALT

01 LAGE

METROPOLREGION RHEIN-RUHR MAKROLAGE.....	1
DORTMUND MIKROLAGE.....	2

02 DAS PROJEKT

PROJEKTBSCHREIBUNG.....	4
ANSICHT UND GRUNDRISS.....	6
FINANZIERUNG.....	7
MITTELVERWENDUNG.....	7

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTEAM

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR.....	8
DAS UNTERNEHMERTEAM.....	9

04 MARKT

.....	10
-------	----

05 INVESTMENTANGEBOT

INVESTMENTANGEBOT.....	13
FESTE VERZINSUNG.....	13
LAUFZEITENDE UND -BEGINN.....	13
SICHERHEIT.....	13
ABWICKLUNG.....	13
ZEICHNUNG.....	14
HANDEL.....	14
RÜCKZAHLUNG.....	14
DIE BERGFÜRST AG.....	14

06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

.....	15
-------	----

07 CHANCEN UND RISIKEN

.....	16
-------	----

01 LAGE

Metropolregion Rhein-Ruhr Makrolage

Im Westen Deutschlands, entlang des Rheins und der Ruhr, erstreckt sich die gleichnamige Metropolregion Rhein-Ruhr. Auf einer Gesamtfläche von 7.000 km² beheimatet die Region rund zehn Millionen Einwohner und ist somit die bevölkerungsreichste Region Deutschlands. Östlich wird die Region von der Stadt Hamm begrenzt und westlich von Mönchengladbach. Unter dem Begriff Ruhrpott wird die gesamte Region, die sich innerhalb dieser Grenze befindet, zusammengefasst.⁵

Das Ruhrgebiet ist ein Ballungsraum, der mit insgesamt 53 Städten eine immense Bevölkerungs- und Bebauungsdichte aufweist und durch ein gut ausgebautes Straßen- und Schienennetz verbunden ist. Unter dem Projektnamen RUHR.2010 war die Region im Jahr 2010 Kulturhauptstadt Europas und zählt bis heute zu einem der spannendsten Ausflugsziele innerhalb der EU.⁶ Die bewegte Historie der Region Rhein-Ruhr lässt sich anhand von rund 3.500 In-

dustriedenkmälern bestaunen, die sowohl Anwohnern als auch Besuchern ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot bieten. In Essen befindet sich mit der ehemals größten Kokerei Europas und Steinkohlenzeche der Welt, welche Teil des UNESCO Weltkulturerbes ist, eines der beeindruckendsten Denkmäler der Industriekultur. Weitere touristische Highlights stellen die Jahrhunderthalle, mit jährlich rund 400.000 Besuchern, und das weltweit größte Bergbaumuseum in Bochum dar. Die Dichte kultureller Einrichtungen ist europaweit einzigartig. Insgesamt verfügt das Ruhrgebiet über 200 Museen, 100 Kulturzentren, 100 Konzertsäle, 120 Theater und 250 Festivals.⁷ Auch für aktive Besucher bietet die Region spannende Möglichkeiten: In Essen lädt der Baldeneysee zum Erleben diverser Wassersportarten ein. Zudem durchzieht ein dichtes Radwegenetz von über 1.200 km die Gegend und lädt zu Wander- und Radtouren ein.⁸

5 <http://www.rhein-ruhr-region.de/>.

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

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

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



Dortmund Mikrolage

Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr ist die Großstadt Dortmund mit rund 602.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Ruhrgebietes, was im gesamtdeutschen Vergleich Platz acht bedeutet. Mit rund 51.000 Studierenden an sechs Hochschulen und 19 wissenschaftlichen Einrichtungen gehört Dortmund zu den zehn größten Hochschulstädten Deutschlands. Unter anderem befindet sich in Dortmund der Unternehmenssitz der Signal Iduna, der Continentale, der Volkswahlbund Versicherung sowie weiterer gesetzlicher und privater Versicherungen. Darüber hinaus wurde in der Stadt im Jahr 1985 eines der ersten Technologiezentren Deutschlands errichtet.

Dortmund ist eine Kulturstadt. Neben zahlreichen historischen Museen und Kunstsammlungen beheimatet die Stadt ein Theater und ein Konzerthaus, welches zu den 21 besten Konzerthäusern Europas zählt. Dortmund ist durch einen hohen Anteil an Grünflächen geprägt, wobei die verschiedenen Parks, Wiesen und Waldflächen nahezu 50 % des Stadtgebietes ausmachen. Darunter befindet sich auch der

Westfalenpark, der mit einer Fläche von 70 ha einer der größten innerstädtischen Parkanlagen Europas ist und durch den 220 m hohen Florianturm einmalige Blicke über diverse Themengärten und den idyllischen Rosenweg ermöglicht. Die Historie der Stahl- und Kohlestadt lässt sich heute noch in der ehemaligen Kokerei Hansa bestaunen, die seit 1998 zu großen Teilen unter Denkmalschutz steht. In unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums thront das berühmte, goldene Dortmunder U, auf dem Dach der ehemaligen Union-Brauerei, welche das Museum Ostwall beherbergt. Ein weiteres touristisches Highlight ist der SIGNAL IDUNA PARK, Spielstätte des Vereins Borussia Dortmund, welcher 1974 unter dem Namen »Westfalenstadion« eingeweiht wurde und Platz für 81.000 Besucher bietet. Das Stadion befindet sich nur wenige Kilometer vom Deutschen Fußballmuseum entfernt und war bereits mehrfach Austragungsort internationaler Fußballturniere.

Weitere touristische Highlights stellen die Westfalenhallen, der Westenhellweg, eine der meistbesuchtesten



Einkaufsmeilen Deutschlands⁹, sowie der Phoenix See dar. Der See misst eine Fläche von 24 ha und befindet sich zentral in der Stadt gelegen.

Das Grundstück, auf welchem die Hotelanlage entstehen soll, liegt in idealer Lage am Westfalendamm, weniger als drei

Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Der Westfalendamm ist gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Rheinlanddamm eine der wichtigsten Hauptstraßen Dortmunds und ermöglicht eine gute Anbindung sowohl an das Stadtzentrum als auch an die Autobahn.

⁹ <https://www.jll.de/de/presse/frankfurter-zeil-verteidigt-spitzenplatz-als-beliebteste-einkaufsstrasse>.



02 DAS PROJEKT



Projektbeschreibung

Auf dem 5.325 m² großen Grundstück am Westfalendamm 305-307 in 44141 Dortmund soll unter der Marke **Moxy** eine neue Hotelanlage im gehobenem Standard mit 151 Zimmern errichtet werden. Die komfortable Hotelanlage ist als Hotel konzipiert und wird durch ihren modernen Stil sowie Charme und Charakter bestehen. Ein intelligentes und effizientes Design spricht eine neue Generation anspruchsvoller Hotelgäste an. Für zusätzlichen Komfort werden 40 Außen- und 40 Tiefgaragenstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen, sodass eine bequeme An- und Abreise ermöglicht wird.

In den Obergeschossen sind Zimmertrakte vorgesehen, die über großflächig künstlerisch gestaltete Wände verfügen. Die zwischen 17 und 34 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, hochwertige Materialien und mediterrane Farben. Insgesamt sieht die Planung 121 Einzelzimmer und 30 Familienzimmer vor.

Im Erdgeschoss ist eine helle und offene Lobby mit 60 Sitzplätzen und Bar auf einer Gesamtfläche von rund 450 m² geplant. Eine besondere Atmosphäre und herausragende Serviceleistungen garantieren Hotelgästen ein angenehmes und kommunikatives Aufenthaltserlebnis. Drei Konferenzräume mit einer Gesamtfläche von 150 m² schaffen die hervorragende Gelegenheit Sitzungen, Tagungen oder Workshops abzuhalten. Darüber hinaus 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 Hotelbetreiber bietet die Marriott International Inc. ihren Gästen in 127 Ländern mit 1,3 Mio. Zimmern in 6.500 Hotels den höchsten Komfort.¹⁹ 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 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 Dortmund 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 international für höchste Qualitätsstandards. Die Einhaltung dieser fordert sie bei der Zusammenarbeit mit externen Partnern konsequent ein. So ging auch dem Bauvorhaben in Dortmund 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 den zukünftigen Franchisenehmer des Hotels bestätigt wurde. Mit dem Franchisenehmer des Hotels und der Marriott-Gruppe 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 besonders attraktiv. Derzeit werden bereits fortgeschrittene Gespräche über den Erwerb des fertiggestellten Hotels mit mehreren Interessenten geführt.

Das Grundstück am Standort befindet sich bereits im Eigentum der Emittentin Q135 projects & development Hotel Dortmund GmbH. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird nach aktuellem Bearbeitungsstand im März 2019 gerechnet. Folglich kann planmäßig mit dem Bau und der Errichtung des Hotels im Sommer 2019 begonnen und dieses bis Ende des Jahres 2020 fertiggestellt sowie übergeben werden.

¹⁹ <https://marriott.gcs-web.com/static-files/b82978a6-9d28-4e38-9855-fc4ae2cebe11>.

Ansicht und Grundriss



Nordansicht

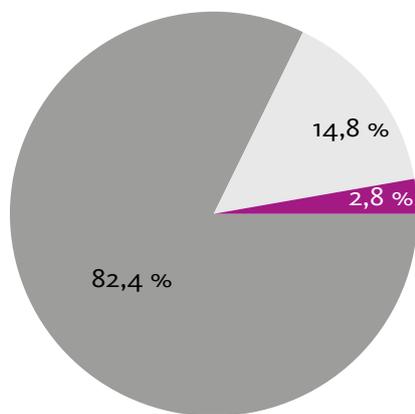


Erdgeschoss

Finanzierung

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist geplant, ein Bankdarlehen i.H.v. EUR 13,4 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 angeboten. Dieses Darlehen wird sodann aus dem Verkauf des Hotels zurückgeführt.

Um einen Sicherheitspuffer in Höhe von rund 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 14,4 Mio. eingeräumt.



Eigenkapital	EUR	450.000,—
Emissionsvolumen	EUR	2.400.000,—
Kreditinstitut	EUR	13.400.000,—
Gesamtvolumen	EUR	16.250.000,—

Mittelverwendung

Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden zur Optimierung der Finanzierungsstruktur der Q135 projects & development Hotel Dortmund GmbH sowie zur Realisierung des Hotelprojekts 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 von der Q135 projects & development Hotel Dortmund GmbH mit Sitz am Kurfürstendamm 170 in 10707 Berlin. Sie ist unter der Nummer HRB 188423 B in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Gegenstand der

Gesellschaft sind der Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie die Entwicklung von Hotelprojekten. Geschäftsführende Gesellschafter der Q135 projects & development Hotel Dortmund GmbH sind die Herren Bernd Pagel und Ufuk Bozkurt, jeweils alleinvertretungsberechtigt.



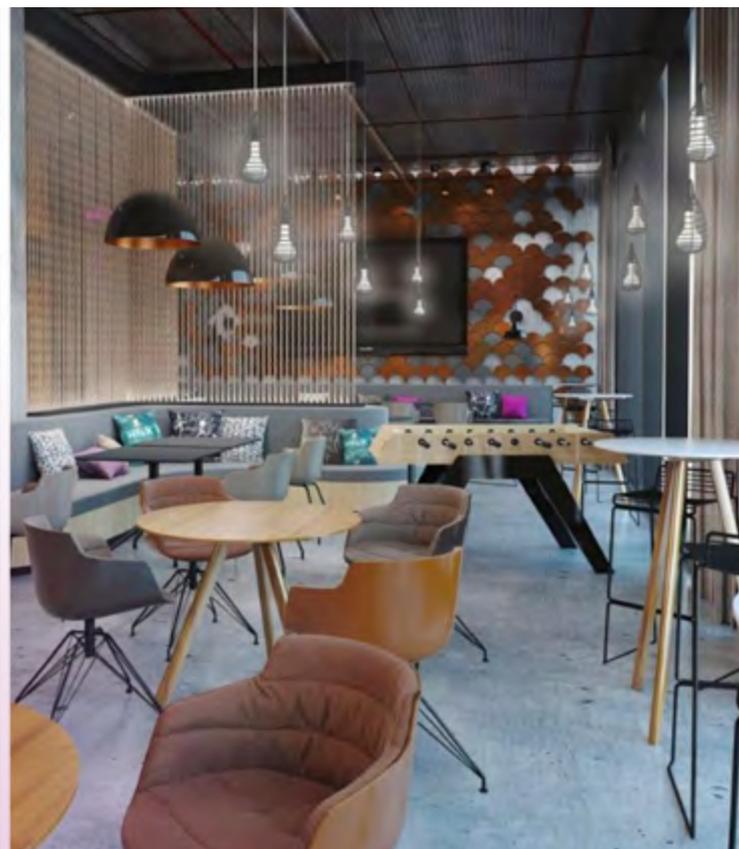
Unternehmerteam

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.

Seit zwei Jahren sind beide Herren Preferred Partner der Marriott-Gruppe. 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.

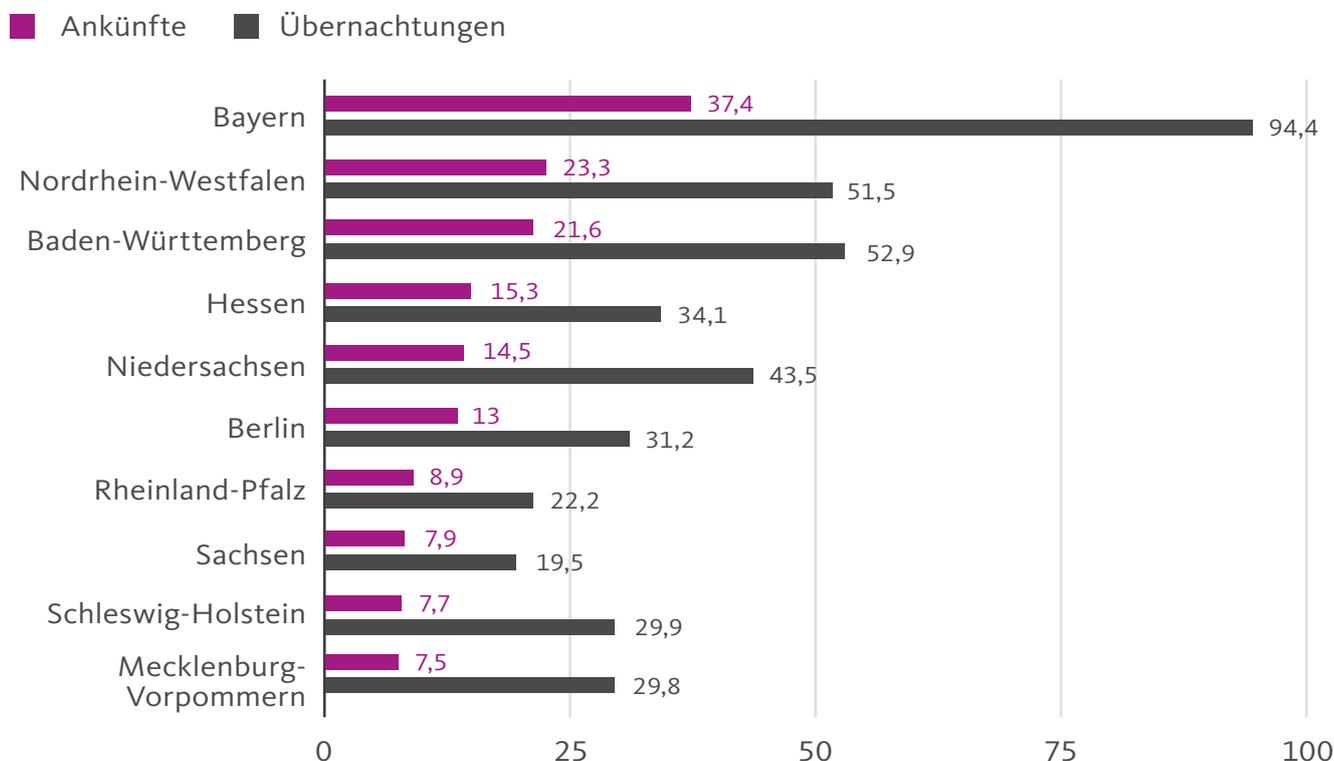


04 MARKT

Mit mehr als 23 Mio. Gästen verzeichnete Nordrhein-Westfalen im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr ein plus von 5,1 %. Nordrhein-Westfalen liegt mit diesem anhaltenden Wachstumstrend im bundesweiten Vergleich auf dem zweiten Rang.

Auch die Zahl der Übernachtungen in Nordrhein-Westfalen vermerkt einen Anstieg von 3,9 % und steigt 2017 auf 51,5 Mio. und erreicht den dritten Rang im bundesweiten Vergleich.¹¹

Deutschlands Top 10: Ankünfte und Übernachtungen in den Bundesländern 2017 (Angaben in Millionen)



Quelle: <https://www.touristiker-nrw.de/wp-content/uploads/2018/03/Zahlen-Daten-Fakten-2017-Tourismus-NRW-e.V..pdf>.

Als zunehmend bedeutendes Wirtschafts- und Handelszentrum zieht Dortmund als Wirtschafts-, Kongress- und Hochschul- bzw. Forschungsstandort jährlich viele Besucher aus dem In- und Ausland an. Alleine aus dem direkten Umland

kommen 900.000 Menschen in die Westfalenmetropole.¹² Die Entwicklung der Besucher- und Übernachtungszahlen in Dortmund verlief in den vergangenen Jahren positiv. Im Jahr 2017 wurden rund 1,25 Mio. Übernachtungen vermerkt.¹³

¹¹ <https://www.touristiker-nrw.de/wp-content/uploads/2018/03/Zahlen-Daten-Fakten-2017-Tourismus-NRW-e.V..pdf>.

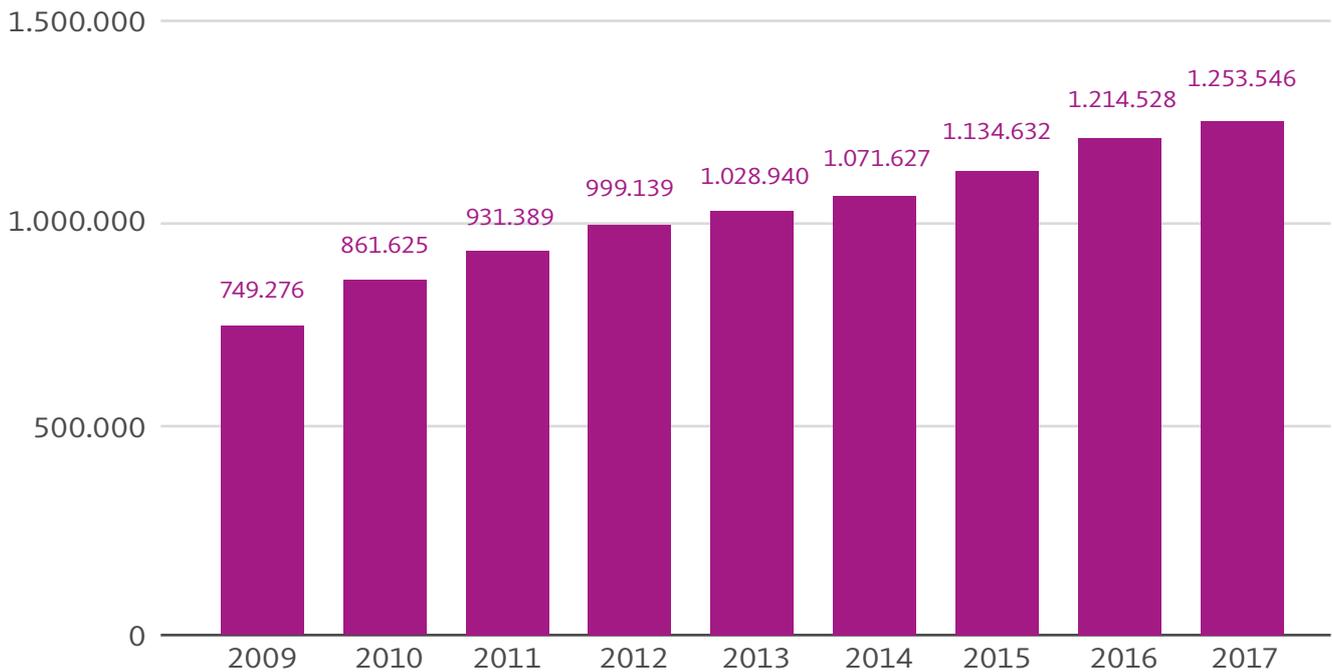
¹² https://www.comfort.de/fileadmin/user_upload/downloads/staedtereport/2018/COMFORT_Staedtereport_Dortmund_2018.pdf.

¹³ https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/GastgewerbeTourismus.pdf?__blob=publicationFile.

Auch in den ersten drei Quartalen 2018 stiegen die Gästezahlen Dortmunds um 5,1 % im Vergleich zum Vorjahr und die Anzahl der Übernachtungen in Dortmunder Hotels um rund 4,8 %.¹⁴ Bis 2024 soll die Anzahl der Übernachtungen auf rund

2 Millionen Übernachtungen im Jahr gesteigert werden.¹⁵ Dabei ist das Übernachtungsaufkommen der Stadt überwiegend durch Geschäftsreisende geprägt.

Übernachtungen in Dortmund



Quelle: https://www.dortmund.de/media/p/statistik_3/statistik/veroeffentlichungen/statistisches_jahrbuch/212_-_Statistisches_Jahrbuch_-_2018.pdf.

Der Hotelmarkt Dortmunds durchlief in den letzten Jahren auch auf der Angebotsseite eine positive Entwicklung. Im Jahr 2018 wurden in Dortmund in 65 Hotels rund 7.681 Zimmern

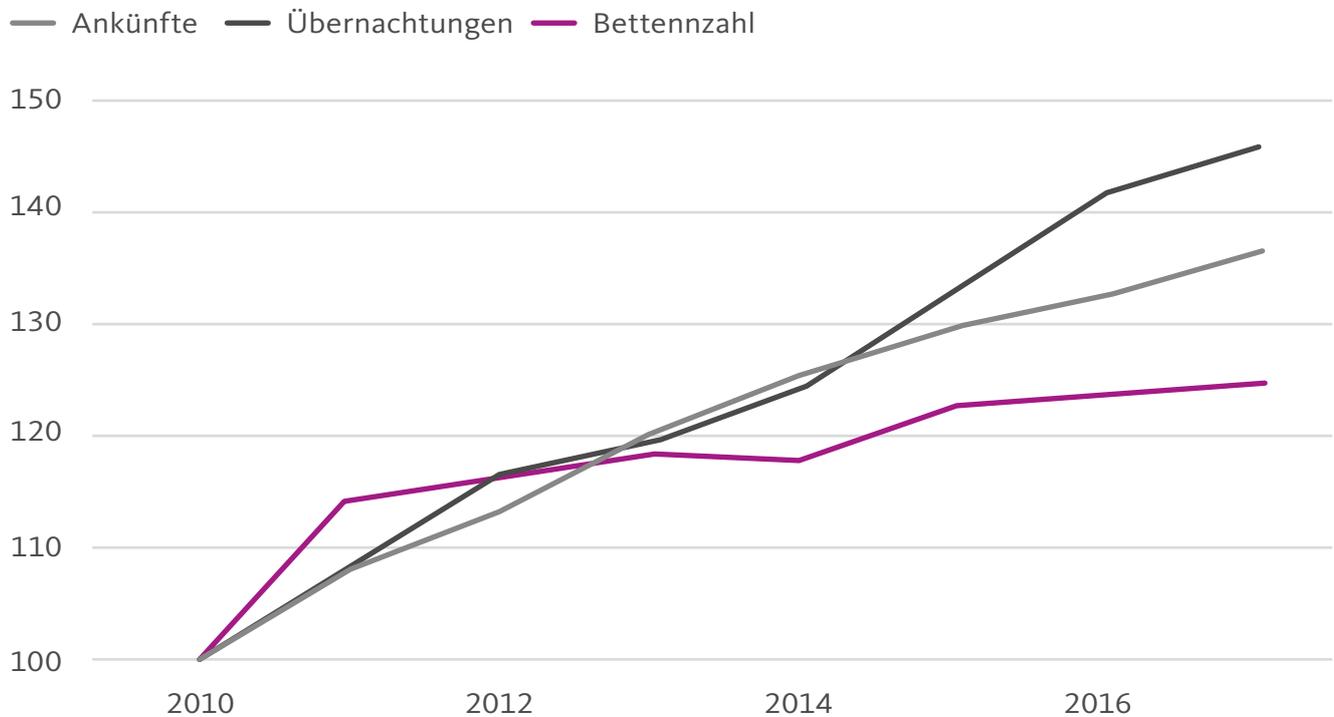
verzeichnet.¹⁶ Im direkten Vergleich des Nachfrage- und Angebotsanstiegs ist ein stärkerer Anstieg der Nachfrage zu erkennen.

¹⁴ <https://www.ruhrnachrichten.de/Nachrichten/Dortmund/Wieder-mehr-Gaeste-in-den-Dortmunder-Hotelbetten-1349257.html>.

¹⁵ <http://www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de/downloads/investition/immobilien-und-flaechen/mipim/mipim-2018-de.pdf>.

¹⁶ <https://www.ruhrnachrichten.de/Nachrichten/Dortmund/Wieder-mehr-Gaeste-in-den-Dortmunder-Hotelbetten-1349257.html>.

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



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

Die Hotels in Dortmund verteilen sich überwiegend in der Innenstadt bzw. innenstadtnahen Bereich. Insgesamt sollen in Dortmund in den nächsten zwei Jahren rund 1.500 Hotelzimmer auf den Markt kommen.¹⁷

¹⁷ <https://www.ruhrnachrichten.de/nachrichten/bereit-fuer-gaeste-in-der-region-1265831.html>.

05 INVESTMENTANGEBOT

Investmentangebot

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Q135 projects & development Hotel Dortmund GmbH i.H.v. EUR 2.400.000,— 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 Grundsuld 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 Bürgschaften in Höhe 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.

Eine vorzeitige Rückzahlung der Vermögensanlage ist seitens der Emittentin ab dem 31.05.2019 möglich.

Sicherheit

Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine Grundsuld zunächst im ersten Rang und nach Gewährung eines vorrangigen Baukredites i.H.v. insgesamt maximal EUR 14,4 Mio. im Rang nach dem finanzierenden Kreditinstitut am Grundstück Westfalendamm 305-307 in 44141 Dortmund bestellt und eingetragen.

Des Weiteren übernehmen die geschäftsführenden Gesellschafter Herr Bernd Pagel und Herr Ufuk Bozkurt persönliche Bürgschaften 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 Zuteilung in den Bestand des Anlegers wird die Anlage verzinst.

Zeichnung

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.400.000,— 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.

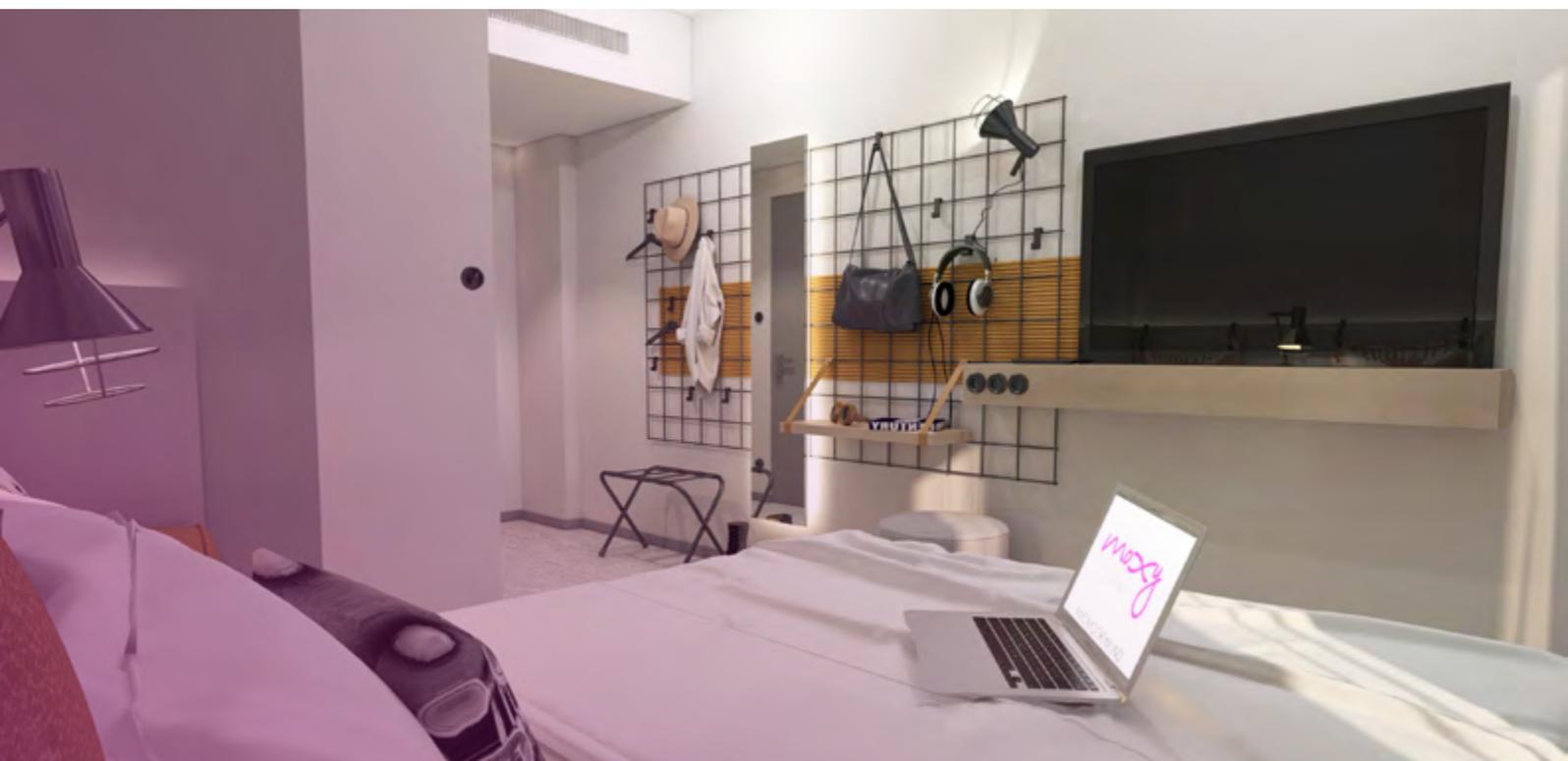
Die BERGFÜRST AG

BERGFÜRST bietet Projektentwicklern sowie Immobilien-Bestandshaltern einen standardisierten und komfortablen Zugang zu Finanzierungen. 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 2.400.000,—
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.
- Die Nachfrage nach Übernachtungen in Dortmund 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.