



EXPORO

STAND 30.07.2019



EXPORO  
FINANZIERUNG

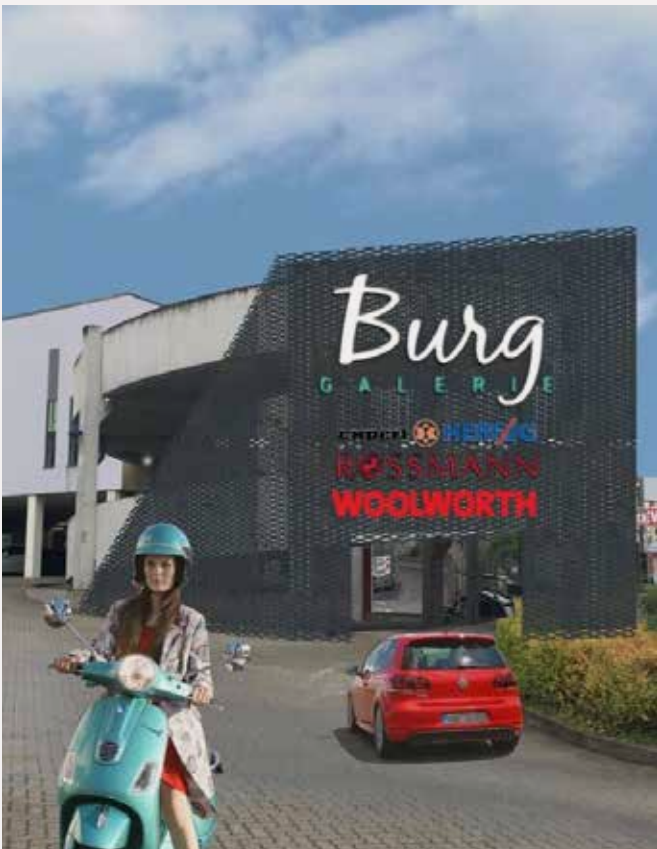


IMMOBILIENINVESTMENT

# SHOPPING AN DER BURG

MÜHLHAUSEN/THÜRINGEN

AN DER BURG 25, 99974 MÜHLHAUSEN/THÜRINGEN





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# SHOPPING AN DER BURG

MÜHLHAUSEN/THÜRINGEN

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**5,0 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 12 Monate)

**31.07.**  
2020<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 15 Monate)

**31.10.**  
2020<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

Exporo Klasse<sup>2</sup>

**A**

## HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>
- Abstraktes Schuldanerkenntnis der H.D. 1.Immobilen Holding GmbH (Gesellschafterin der Darlehensnehmerin) in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>
- Die HD Gruppe ist ein erfahrener Projektentwickler, mit dem Exporo bereits ein Projekt erfolgreich finanziert hat.
- Nahezu kein Bau- und Kostenrisiko, da die Revitalisierungsarbeiten am Einkaufszentrum fast abgeschlossen sind.
- Objekt ist nahezu vollständig vermietet, die Vermietungsquote beträgt 95 %.

## PROJEKTbeschreibung

- Auf dem 9.579 m<sup>2</sup> großen Grundstück wird ein bestehendes Einkaufszentrum mit 6.110 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 232 PKW-Stellplätzen revitalisiert.
- Ziel des Projektentwicklers ist die vollständige Vermietung des Objektes nach Abschluss der Revitalisierungsmaßnahmen.
- Ankermieter mit langfristigen Mietverträgen sind u.a.: HERFAG Elektrotechnik GmbH „Expert“, Woolworth GmbH, Dirk Rossmann GmbH und TEDI GmbH.
- Das Objekt wird im Anschluss an einen institutionellen Investor veräußert.

## LAGEBeschreibung

- Mühlhausen bildet eines der ökonomischen und politischen Zentren des Bundeslandes Thüringen ab.
- Attraktives Touristenziel: ca. 92.000 Übernachtungen in 2017.
- Die Burggalerie befindet sich in zentraler Innenstadtlage mit Anbindung zur Haupteinkaufsstraße Steinweg und bildet damit das Entreé zur historischen Altstadt.
- In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Rewe-Markt und ein Aldi-Markt: Die Agglomeration dieser Lebensmittelankermieter und dem Einkaufszentrum stärken diesen Standort nachhaltig und erzeugen eine hohe Frequenz in diesem Bereich der Stadt.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.07.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.10.2020. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 12 Monate bis zum 31.07.2020 verkürzen.

<sup>2</sup> Die Exporo Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Trotz einer intensiven und sorgfältigen Vorprüfung durch Fachleute ist die Anlageform jedoch mit einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter [www.exporo.de/investment-klasse](http://www.exporo.de/investment-klasse).

<sup>3</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

## WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# SHOPPING AN DER BURG

AN DER BURG 25,  
99974 MÜHLHAUSEN/  
THÜRINGEN

Bevor den Anlegern ein Investment vorgestellt wird, trifft Exporo anhand von festgelegten formalen Kriterien eine Auswahl, sodass nur ca. 3 – 5 % der angefragten Projekte als Investment angeboten werden.



## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	SHOPPING AN DER BURG
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	H.D. 1. IMMOBILIEN HOLDING GMBH
DARLEHENSNEHMER	H.D. EKZ MÜHLHAUSEN GMBH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DES EINKAUFSZENTRUMS AN EINEN INSTITUTIONELLEN INVESTOR



## IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "Shopping an der Burg" von der Exporo Forderungshändler II GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die Exporo Forderungshändler II GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG.
- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>
- Abstraktes Schuldanerkenntnis der H.D. 1. Immobilien Holding GmbH (Gesellschafterin der Darlehensnehmerin) in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

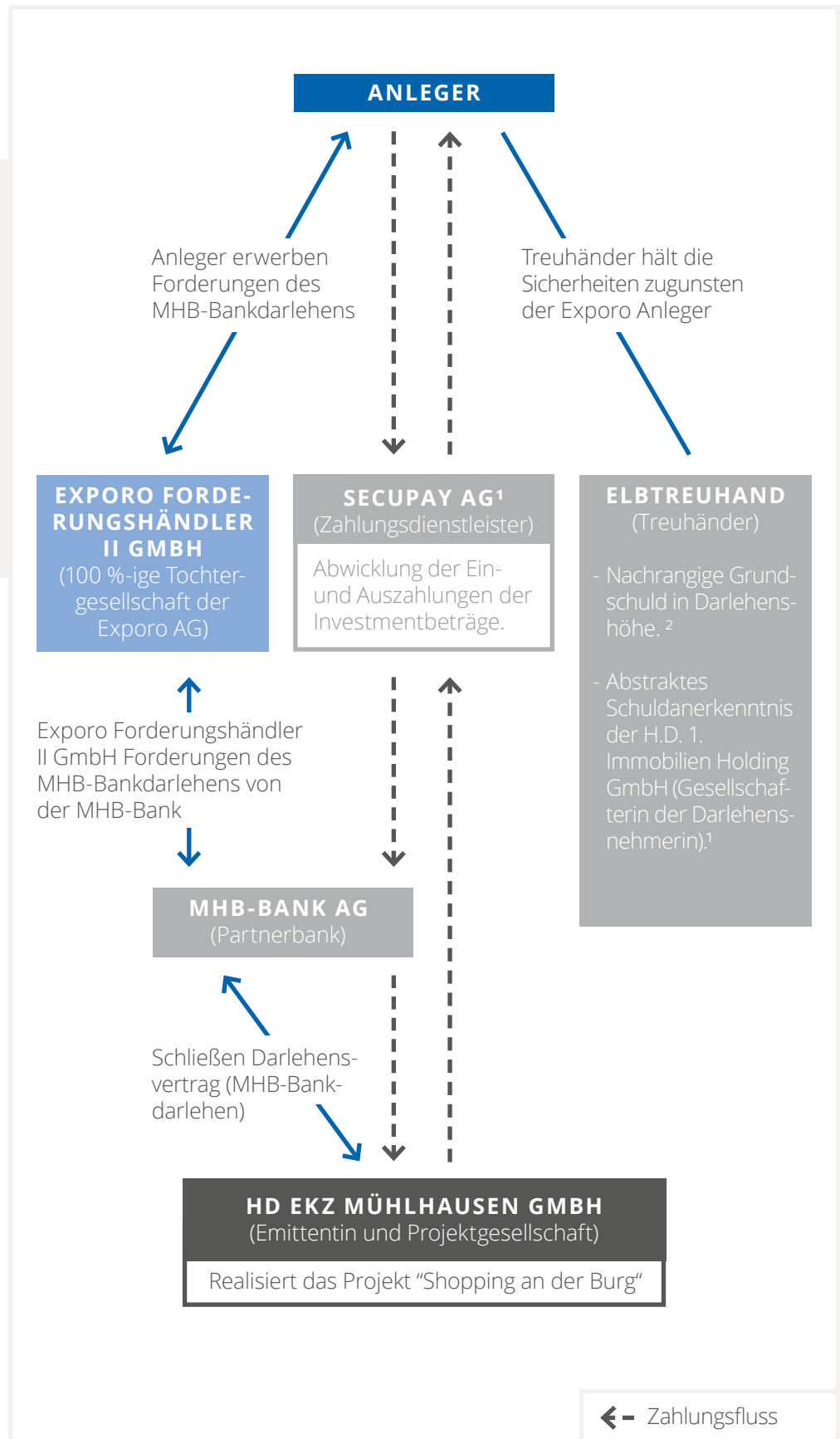
## WARNHINWEIS

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

# DIE STRUKTUR DES INVESTMENTS

Als Anleger des Projekts "Shopping an der Burg" erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "Shopping an der Burg" von der Exporo Forderungshändler II GmbH.

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments und welche zusätzlichen Sicherheiten vorgesehen sind, die der Treuhänder zugunsten der Anleger hält.



<sup>1</sup> Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsaufsichtsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Grauheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

<sup>2</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

MÜHLHAUSEN/THÜRINGEN

# THÜRINGENS WIRTSCHAFTSZENTRUM

BREITE BRANCHENSTRUKTUR, GERINGE ARBEITSLOSIGKEIT

Mühlhausen (Thüringen) ist eine Kreisstadt, Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums des Unstrut-Hainich-Kreises und mit ca. 33.214 Einwohnern die neuntgrößte Stadt Thüringens. Sie verfügt durch die zentrale Lage in Deutschland und der Nähe zu den wichtigen Verkehrswegen wie der A4 oder A38, über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung. Im Einzugsgebiet leben 173.200 Personen. Mühlhausen ist das ökonomische und politische Zentrum im Nordwesten Thüringens. Die Kreisstadt bietet Unternehmen und Investoren einen erstklassigen Wirtschaftsstandort. Entgegen dem Trend anderer ostdeutscher Städte, überzeugt Mühlhausen durch eine positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit überdurchschnittlichen 7 % (2012 –2016).

Ökonomisches Rückgrat ist ein stabiler Mittelstand mit einer breit gefächerten Branchenstruktur. Die geringe Abhängigkeit von einzelnen Wirtschaftszweigen oder Unternehmen garantieren der Stadt und der gesamten Region Stabilität und Arbeitsplatzsicherheit – auch in wirtschaftlich schwierigen Phasen. Als verlässlicher Innovations- und Wachstumsmotor hat sich zum einen die Zulieferindustrie im Automobil- und Schienenfahrzeugbereich entwickelt, zum anderen auch die Branchenstruktur der Leicht- und Elektroindustrie.

In direkter Nachbarschaft der Galerie befinden sich ein Lebensmittelvollsortimenter der Firma REWE sowie ein Aldi Discounter. Die Agglomeration dieser Lebensmittelankermieter und dem Einkaufszentrum stärken diesen Standort nachhaltig und erzeugen eine hohe Frequenz in diesem Bereich der Stadt.



## ■ MÜHLHAUSEN/THÜRINGEN

Einwohner  
**33.214**

Einzugsgebiet  
**173.200**

Einzelhandelskaufkraft  
**84,4**

Tourismus  
**91.986 ÜBERNACHTUNGEN IN 2017**

Infrastruktur  
**A4, A38, B247, B249**

Foto: Henry Czuderna, AdobeStock



MITTEN IM ZENTRUM MÜHLHAUSEN

# SHOPPEN IM NEUEN GLANZ

In der Stadt Mühlhausen in Thüringen hat die Projektgesellschaft das Projektgrundstück mit einer Größe von ca. 9.579 m<sup>2</sup> angekauft.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein im Jahre 1998 errichtetes Einkaufszentrum, welches nun im Zuge des Ankaufs revitalisiert wird. Zu den Revitalisierungsmaßnahmen gehören u.a. die Realisierung neuer Einkaufsflächen, der Bau von Rolltreppen, der Bau eines neuen Eingangsbereich, und einer Tiefgarage sowie die Modernisierung der Fassade.

Das Einkaufszentrum verfügt über ca. 6.110 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und bietet 232 PKW-Stellplätze. Ankermieter mit langfristig Mietverträgen sind die HERFAG Elektrotechnik GmbH „Expert“, Woolworth GmbH, Dirk Rossmann GmbH und TEDI GmbH. Nach Abschluss aller aufwertenden Maßnahmen wird das Objekt an einen institutionellen Investor veräußert.

## FAKTEN

### SHOPPING AN DER BURG

PROJEKTART	REVITALISIERUNG
NUTZUNGSART	GEWERBE, BÜRO
AKTUELLE VERMIETUNGSQUOTE	CA. 95 %
NUTZFLÄCHE	CA. 6.110 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 9.579 M <sup>2</sup>
PROJEKTERLÖS	CA. 12 MIO. €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

**9.175.000 €**

**GESAMT-  
INVESTITIONS-  
KOSTEN**

**800.000 €  
EIGENKAPITAL  
(GESELLSCHAFTER-  
DARLEHEN)**  
(Projektentwickler)

**2,395 MIO.€  
INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo Anleger)

**5,980 MIO.€  
FREMDKAPITAL**  
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

# HD GRUPPE

WWW.HD-GRUPPE.DE

Die HD Gruppe, geführt von den Geschäftsführern Herbert Dzial und Wolfgang Dzial, verfügt über eine langjährige und erfolgreiche Expertise im Bereich der Projektentwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Handelsimmobilien. Dabei stehen eine vertrauensvolle und zuverlässige Zusammenarbeit mit Planern, Unternehmen und Kunden sowie ein höchster Qualitätsanspruch im Vordergrund.

Das Team der HD Gruppe verbindet dieses mit detailiertem Fachwissen und einem gewissenhaften Umgang mit Stadt, Raum und Umwelt. Im Vordergrund stehen dabei die Bedürfnisse der Nutzer.

Verantwortungsvolle Entwicklung hat bei der H.D.1. Immobilien Holding GmbH einen hohen Stellenwert.

## REFERENZPROJEKTE DER HD GRUPPE



### BERLIN - HOTEL

LAGE	BERLIN
PROJEKTART	SANIERUNG
ZIMMER	115
FERTIGSTELLUNG	2013
PROJEKTVOLUMEN	CA. 7,35 MIO. €



### BERLIN - GEWERBE

LAGE	BERLIN
PROJEKTART	NEUBAU
WOHNEINHEITEN	7
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 2,95 MIO. €



### BINZ - HOTEL

LAGE	BINZ
PROJEKTART	NEUBAU
WOHNEINHEITEN	10
FERTIGSTELLUNG	203
PROJEKTVOLUMEN	CA. 4,5 MIO. €





Bereits zurückgezahlt

**7 EICHEN**

Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**HOLZ 5¼**

Hamburg - 402.500 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**MEIN OHMOOR**

Hamburg - 755.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**OSTSEEHEILBAD ZINGST**

Zingst - 850.775 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**DROSSELGÄRTEN**

Hamburg - 1.266.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**VIS A VIS**

Potsdam - 405.853 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**BARRIO E**

Hamburg - 1.815.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**FELDBRUNNENSTRASSE**

Hamburg - 2.116.200 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**GLOBUS VILLA**

Leipzig - 403.750 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**KAUFHAUSHELD**

Leipzig - 1.109.850 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**FRIEDRICHSTRASSE**

Koblenz - 1.513.700 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**RIEHLUFER**

Berlin - 761.314 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**ZÜLPICHER STRASSE**

Köln - 778.949 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**AM TAUNUS**

Schwalbach - 576.405 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**STUDENTS LIVING**

Lübeck - 1.250.566 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**NEU FAHRLAND**

Potsdam - 896.499 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**KASTANIENPARK**

Dresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**GALERIE GIFHORN**

Gifhorn - 803.992 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**RADERBERGER STRASSE**

Köln - 852.575 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**TUCHFABRIK**

Malchow - 867.400 € investiertes Kapital



Eine vollständige Übersicht der Exporo-Referenzen finden Sie auf:  
**WWW.EXPORO.DE/PROJEKTE**

Mehr erfahren Sie auf  
**WWW.EXPORO.DE**



**E X P O R O**

**EXPORO AG**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail [info@exporo.de](mailto:info@exporo.de)

**VERTRETEN DURCH DEN VORSTAND**

Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen

*Die Angaben und Zahlen in dieser Unterlage wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für den Eintritt der Renditeprognosen sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Änderungen kann trotzdem nicht übernommen werden. Es wird versichert, dass keine unrichtigen Angaben gemacht wurden oder nachteilige Tatsachen verschwiegen wurden. Fotografien, Pläne und Zeichnungen sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Der Anbieter geht von der Richtigkeit der Angaben aus. Der Prospekt kann für den Nachrangdarlehensgeber nur eine Informationsgrundlage über das Investitionsangebot und die Investitionsstruktur darstellen. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine derartige Anlageform fehlen, sollten daher keine Investitionsentscheidung treffen, ohne sich durch Experten beraten zu lassen.*