



EXPORO

STAND 11.06.2019



EXPORO  
**FINANZIERUNG**



IMMOBILIENINVESTMENT

# AM HIRSCHQUARTIER

**HALLE (SAALE)**

**KARL-MESEBERG-STRASSE, 06110 HALLE (SAALE)**





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# AM HIRSCHQUARTIER

HALLE (SAALE)

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**6,0 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 19 Monate)

**31.12.**  
2020<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 28 Monate)

**30.09.**  
2021<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

Exporo Klasse<sup>2</sup>

**C**

## HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Abstraktes Schuldanerkenntnis des mittelbaren Gesellschafters sowie der unmittelbaren Gesellschafterin der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Gute Mikro- und Makrolage in der Metropolregion Mitteldeutschland.
- Erfahrener und ortsansässiger Projektentwickler, der bereits mehrere ähnliche Projekte erfolgreich in benachbarten Arealen durchgeführt hat.
- Baugenehmigung wurde erteilt und mit dem Aushub der Baugrube bereits begonnen.
- Eine Vorverkaufsquote von 20 % ist Auszahlungsvoraussetzung.

## PROJEKTbeschreibung

- Das Gesamtprojekt besteht aus 3 modernen Mehrfamilienhäusern in Halle, welche sukzessive in 3 Bauabschnitten realisiert werden.
- Auf dem ca. 7.261 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht 11.515 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 151 Wohneinheiten und 146 TG-Stellplätzen.
- Exporo-Anleger begleiten nur den Bauabschnitt 1 (den Bau des U-förmigen Gebäudes mit 78 Wohneinheiten und 74 Stellplätzen).
- Die Wohnungen und Stellplätze sollen anschließend verkauft werden.

## LAGEBeschreibung

- Als eine der größten Städte der neuen Bundesländer gilt Halle als wichtiges Wirtschaftszentrum im Osten Deutschlands und zieht immer wieder neue Arbeitskräfte an.
- Mit seiner günstigen Verkehrsanbindung ist das Hirschquartier besonders attraktiv: Die Wege zum Hauptbahnhof, zur Altstadt oder Universität sind durch die nahen Haltestellen des ÖPNV kurz und unkompliziert, die Leipziger Innenstadt erreicht man mit dem Zug in ca. 20 Minuten.
- Im direkten Umfeld des Objekts befinden sich ein moderner Einkaufsmarkt, ein Spielplatz, Kitas, Schulen, Sport- und Fitnessanlagen, Apotheken usw.
- Kleine und große Naherholungsgebiete sind fußläufig oder mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.12.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.09.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 19 Monate bis zum 31.12.2020 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> Die nachrangige Grundschuld wird zugunsten des das Projekt vorrangig finanzierenden Kreditinstituts eingetragen, welche diese nachrangige Grundschuld treuhänderisch für den Sicherheitstreuhänder Elbtreuhand Service GmbH hält. Ein entsprechender Treuhandvertrag wird zwischen dem das Projekt vorrangig finanzierenden Kreditinstitut und der Sicherheitstreuhänderin geschlossen. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Investmentangebot trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden ist. 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

# AM HIRSCH- QUARTIER

KARL-MESEBERG-STRASSE, 06110 HALLE  
(SAALE)

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	AM HIRSCHQUARTIER
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	TEMPUS IMMOBILIEN & PROJEKT GMBH
DARLEHENSNEHMER	KME24 GMBH
PROJEKTGESELLSCHAFT	KME24 GMBH
MITTELVERWENDUNG	BEGLEITUNG DES ERSTEN BAUABSCHNITTS DES HOCHBAUS (EIN GEBÄUDE MIT 78 WOHNHEITEN)
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DER WOHNHEITEN



## IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Am Hirschquartier 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 des mittelbaren Gesellschafters sowie der unmittelbaren Gesellschafterin der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die nachrangige Grundschuld wird zugunsten des das Projekt vorrangig finanzierenden Kreditinstituts eingetragen, welche diese nachrangige Grundschuld treuhänderisch für den Sicherheitstreuhänder Elbtreuhand Service GmbH hält. Ein entsprechender Treuhandvertrag wird zwischen dem das Projekt vorrangig finanzierenden Kreditinstitut und der Sicherheitstreuhänderin geschlossen. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Investmentangebot trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden ist. 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.

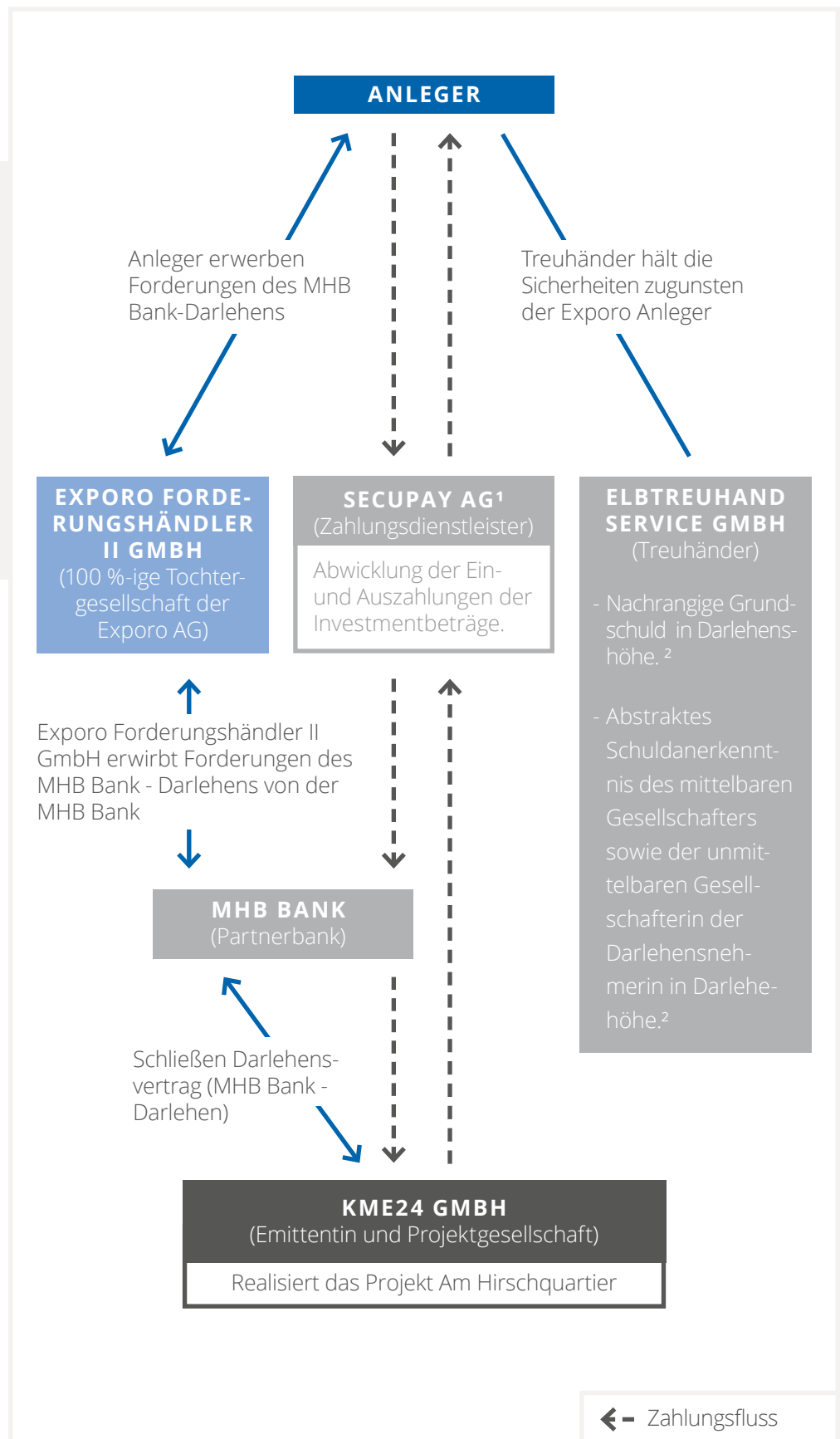
# DIE STRUKTUR DES INVESTMENTS

Als Anleger des Projekts Am Hirschquartier erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Am Hirschquartier 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 Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graueindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

<sup>2</sup> Die nachrangige Grundschuld wird zugunsten des das Projekt vorrangig finanzierenden Kreditinstituts eingetragen, welche diese nachrangige Grundschuld treuhänderisch für den Sicherheitstreuhänder Elbtreuhand Service GmbH hält. Ein entsprechender Treuhandvertrag wird zwischen dem das Projekt vorrangig finanzierenden Kreditinstitut und der Sicherheitstreuhänderin geschlossen. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Investmentangebot trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden ist. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).



HALLE (SAALE)

# WIRTSCHAFT UND MODERNE

TRIFFT AUF KUNST UND KULTUR



Im Osten Deutschlands, unweit von Leipzig, liegt Halle/Saale, die viertgrößte Stadt der neuen Bundesländer und die größte Stadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Die Großstadt mit ihren über 240.000 Einwohnern entwickelte sich zu einem Standort für innovative und forschungsorientierte Branchen, wodurch sich die Beschäftigungszahlen und die Wirtschaftskraft entscheidend verbesserten. Heute präsentiert sich Halle als prosperierende Stadt mit hoher Lebensqualität. In Halle nehmen die Bevölkerung und die Anzahl an Unternehmen in zukunftsorientierten Branchen seit Jahren zu. Zudem verzeichnet die Stadt eine kontinuierliche Abnahme der Arbeitslosenquote.

Inmitten dieser schönen Stadt, im Stadtteil „Südliche Innenstadt“ und nur ca. 20 min. von Leipzig entfernt, befindet sich das Projektgrundstück in ruhiger Lage. Es kann mit einer guten Verkehrsanbindung überzeugen: Nur ca. 150 Meter vom Hirschquartier entfernt befinden sich die ÖPNV-Haltestellen, in 4 min. erreicht man den ICE-Hauptbahnhof und in 20 min. den Flughafen Leipzig-Halle. Dank ÖPNV sind die Wege zur Altstadt und zur Universität ebenfalls kurz und unkompliziert. Mit einer Vielzahl an Kitas, Grund- sowie weiterführenden Schulen und guter medizinischer Versorgung erfreut sich der Stadtteil großer Beliebtheit bei Familien.

Kleine und große Naherholungsgebiete sind fußläufig oder mit dem Rad vom Hirschquartier aus in rund 15 min. erreichbar. Für Naturliebhaber hat Halle eine große Fläche an Grünfläche zu bieten.



## ■ HALLE (SAALE)

Einwohner  
**241.333**

Fläche  
**135,02 KM<sup>2</sup>**

Bevölkerungsentwicklung  
(seit 2010)  
**+ 4,4 %**

Öffentliche Grün- und Park-  
anlagen  
**499 HA**

Infrastruktur  
**A14, B80, B100, B91,  
ICE VERBINDUNGEN  
(HALLE-LEIPZIG)**

Foto: LaMiaFotografia, Shutterstock

Quelle: [www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik/Bevoelkerung/Bevoelkerungsentwick-06050/](http://www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik/Bevoelkerung/Bevoelkerungsentwick-06050/)



DAS PROJEKT „AM HIRSCHQUARTIER“

# MITTENDRIN & BESTENS ANGEBUNDEN

IN DER SÜDLICHEN INNENSTADT VON HALLE

In der Stadt Halle, im Stadtteil „Südliche Innenstadt“, hat die Projektgesellschaft das Grundstück in der Karl-Meserberg-Straße mit einer Größe von ca. 7.261 m<sup>2</sup> gekauft. Auf dem Grundstück sollen 3 Mehrfamilienhäuser mit 151 Wohneinheiten und 146 TG-Stellplätzen entstehen.

Insgesamt wird eine Wohnfläche von rund 11.515 m<sup>2</sup> realisiert. Unter dem Motto „Smart wohnen - clever leben“ folgt der Neubau neuesten technologischen Standards: Kamera- und Überwachungssysteme, Schließanlage via App oder smarte Licht- und Heizungssteuerung sind nur wenige der neusten Features, die die modernen Wohnkomplexe enthalten werden. Entspannte Abende können dank zahlreicher Sitzmöglichkeiten im Innenhof mit besonderem Flair und Blick auf die namensgebende Hirsch-Skulptur genossen werden. Die drei Baukörper werden unabhängig voneinander und parallel gebaut. Die Exporo-Finanzierung begleitet den 1. Bauabschnitt des Projektes: Ein U-förmiges Gebäude mit 78 Wohneinheiten, ca. 6.146 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 74 TG-Stellplätzen.

## FAKTEN

### AM HIRSCHQUARTIER (1. BAUABSCHNITT)

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART	WOHNEN
WOHNEINHEITEN	78
TG-STELLPLÄTZE	74
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE*	CA. 7.261 M <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	CA. 6.146 M <sup>2</sup>
VERKAUFSPREIS (WOHNUNGEN)	CA. 2.860 EUR/QM
BAUBEGINN (GEPLANT)	2. QUARTAL 2019
PROJEKTERLÖS (GEPLANT)	ZW. 17,5 UND 18,5 MIO. €

\* Gesamtareal, auf dem auch Bauabschnitt 2 und 3 realisiert werden.

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR (1. BAUABSCHNITT)



**0,700 MIO.€**  
EIGENKAPITAL  
(Projektentwickler)

**1,300 MIO.€**  
INVESTMENTKAPITAL  
(Exporo Anleger)

**13,800 MIO.€**  
FREMDKAPITAL  
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

# TEMPUS IMMOBILIEN & PROJEKT GMBH

WWW.TEMPUS24.DE

Die Tempus Immobilien & Projekt GmbH mit Sitz in Erfurt wird geführt von den drei Geschäftsführern Marcel Dietrich (Planung & Bau), Tobias Schallert (Ankauf & Entwicklung) und Dierk Wenke (Vertrieb & Finanzen). Sie ist ansässig an 3 Standorten und beschäftigt derzeit 16 Mitarbeiter. Seit 23 Jahren realisiert die Gesellschaft Mehrfamilienhäuser in Erfurt, Gera und Halle/Saale. Seit 2016 entwickelt die Tempus Immobilien & Projekt GmbH vornehmlich komplette Wohnquartiere, statt einzelner Mehrfamilienhäuser.

Das Ziel ist es, den Kunden einen vollumfänglichen Wohngenuß zu bieten und moderne Wohnausstattung mit hochwertiger Architektur und innovativen und nachhaltigen Ideen zu vereinen.



## REFERENZPROJEKTE DER TEMPUS IMMOBILIEN & PROJEKT GMBH



### FRANZ-MAYE-STR.

LAGE	HALLE
PROJEKTART	WOHNEN
EINHEITEN	46
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 10 MIO. €



### HEINRICHSQUARTIER

LAGE	GERA
PROJEKTART	WOHNEN
EINHEITEN	105
FERTIGSTELLUNG	2021
PROJEKTVOLUMEN	CA. 27 MIO. €



### WALTER-GROPIUS-STR.

LAGE	ERFURT
PROJEKTART	WOHNEN
EINHEITEN	70
FERTIGSTELLUNG	2016
PROJEKTVOLUMEN	CA. 14 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.