



EXPORO

STAND 09.06.2020

## WERBUNG



### EXPORO FINANZIERUNG

- ✓ Attraktive Verzinsung
- ✓ Kurze Laufzeiten
- ✓ Professionelle Immobilienprojekte

IMMOBILIENINVESTMENT

# Mundsburg Tower II

**HAMBURG**

#### WARNHINWEIS

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





# Mundsburg Tower II

HAMBURG

## IN ZAHLEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

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

Minimallaufzeit bis  
(ca. 9 Monate)

**28.02.**  
2021<sup>2</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 24 Monate)

**31.05.**  
2022<sup>2</sup>

Mindestanlage-  
summe

**1.000 €**

Exporo Klasse<sup>3</sup>



## DIE KEYFACTS

- ✔ Abstrakte Schuldanerkenntnisse in Darlehenshöhe – abgegeben von zwei Personen, unter anderem von Herrn Oliver Talanga – zu Gunsten der Exporo Projekt 116 GmbH.<sup>1</sup>
- ✔ Bedingte nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe auf dem Projektgrundstück zu Gunsten der Exporo Projekt 116 GmbH.<sup>1</sup>
- ✔ Bedingtes abstraktes Schuldanerkenntnis einer Vermögensgesellschaft in Darlehenshöhe zu Gunsten der Exporo Projekt 116 GmbH.<sup>1</sup>
- ✔ Überdurchschnittlich gute Makro- und Mikrolage in Hamburgs Stadtteil Uhlenhorst / Barmbek-Süd.
- ✔ Nachhaltiger Track Record der handelnden Personen (ca. 450 Mio. € realisiertes Projektvolumen).

<sup>1</sup> Bitte beachten Sie die besonderen Hinweise zu den Maßnahmen der Emittentin zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag (kostenlos unter [www.exporo.de/ir-projekt116](http://www.exporo.de/ir-projekt116)).

## DAS PROJEKT

- ✔ Ankauf und Teilprojektierung (Phase I) eines der drei Mundsburger Türme mit Wohn- und Geschäftshaus nebst Parkhaus in Hamburg.
- ✔ Die Phase I wird in zwei Finanzierungs-Tranchen (Mundsburg Tower I+II) begleitet.
- ✔ Nach Einholung der Baugenehmigung für das Penthouse, Sanierung und Umnutzung (Phase II) soll das Objekt über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 12.200 m<sup>2</sup> verfügen.
- ✔ Die Rückzahlung des Darlehens soll nach Abschluss der Phase I durch eine höhere Finanzierung für Phase II erfolgen.

## DIE LAGE

- ✔ Hamburg ist mit rund 1,8 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands.
- ✔ Die Elbmetropole trägt auch den Beinamen "Tor zur Welt", da sein Hafen als wichtigster Handelsknoten von Deutschland mit dem Ausland gilt.
- ✔ Hamburg gilt als eine der Städte mit der höchsten Lebensqualität in der Welt.
- ✔ Uhlenhorst / Barmbek-Süd sind Stadtteile im Norden Hamburgs nahe der Außenalster.
- ✔ Die Mundsburg Tower haben Wahrzeichencharakter, denn sie zählen zu den höchsten Wohngebäuden Hamburgs.

<sup>2</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 28.02.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.05.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 9 Monate bis zum 28.02.2021 verkürzen.

<sup>3</sup> Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter [www.exporo.de/investmentklasse](http://www.exporo.de/investmentklasse).

# Mundsburg Tower II

## DER SCHLAFENDE RIESE

Die Exporo-Gruppe begleitet in zwei Finanzierungs-Tranchen (Mundsburg Tower I + II) den Ankauf und die Teilprojektierung (Phase I) eines der drei Mundsburger Türme, welches aus einem denkmalgeschützten und sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshaus nebst Parkhaus besteht. Die erste Tranche wurde für einen Teil des Kaufpreises genutzt. In der Zwischenzeit wurden u.a. bereits die Sockelgeschosse weiter geplant, der Fernwärme-Anschluss zur nachhaltigen Energiebereitstellung ins Haus verlegt und Varianten für die Penthouse-Gestaltung entwickelt. Die zweite Tranche wird nun für einen weiteren Teil des Kaufpreises sowie u.a. für weitere Planungskosten genutzt.

Das rund 97 Meter hohe Wohn- und Geschäftshaus wurde Mitte der 1970er Jahre errichtet und verfügt auf 27 Etagen über aktuell insgesamt 22 Gewerbe- und 133 Wohneinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche (exkl. Untergeschoss) von rund 10.000 m<sup>2</sup>. Im Parkhaus befinden sich 98 Stellplätze, darüber hinaus sind weitere 82 Stellplätze auf dem Nachbargrundstück über Nutzungsrechte gesichert. Nach Erwirken der notwendigen Bau- und Umnutzungsgenehmigungen und der Sanierung (Phase II) soll das Wohn- und Geschäftshaus über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 12.200 m<sup>2</sup> inklusive Penthouse verfügen.

Die Gewerbeflächen sollen an den Ankermieter Home United Management GmbH mit einer Laufzeit von mindestens 15 Jahren zu einer Jahresnettomiete von 1,518 Mio. € vermietet werden. Home United plant den Mietern der Wohneinheiten diverse Service-Angebote wie z.B. Car-Sharing, Fitness-Nutzung, Wellness-Anwendungen, Physiotherapie, Personal Training, Paketdienst, Meeting-Points, Lounge-, Bar- und Cooking-Areas, Co-Working-Spaces zu unterbreiten. Das Wohnkonzept ist darauf abgestimmt, dass Arbeit, Wohnen und Freizeit immer mehr ineinander greifen.

Die Rückzahlung des Darlehens, dessen Forderung die Exporo Projekt 116 GmbH mit dem Erlös aus den Emissionen der Tranche I und Tranche II erwirbt, soll aus einer neuen, höheren Finanzierung für die Phase II erfolgen. Diese Finanzierung soll während der Laufzeit des Investments verhandelt und abgeschlossen werden.

### FAKTEN

PROJEKTART	ANKAUF UND WEITERE PLANUNGSLEISTUNGEN	
NUTZUNGSART(EN)	WOHNEN UND GEWERBE	
EINHEITEN (WOHNEN)	133	
EINHEITEN (GEWERBE)	22	
WOHN- UND NUTZFLÄCHE (GEPLANT)	CA. 12.200 m <sup>2</sup>	
WOHNFLÄCHE (GEPLANT)	CA. 7.135 m <sup>2</sup>	
GEWERBEFLÄCHE (GEPLANT)	CA. 5.060 m <sup>2</sup>	
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 3.620 m <sup>2</sup>	
STELLPLÄTZE (INKL. NUTZUNGSRECHT)	180	
OBJEKTHÖHE	97 m	
BAUJAHR	1975-77 / 1979	

### FINANZIERUNGSSTRUKTUR (PHASE I)





HAMBURG

# Bedeutende Handelsstadt mit hoher Lebensqualität

ZWEIGRÖSSTE STADT DEUTSCHLANDS

## MUNDSBURG TÜRME

(Uhlenhorst / Barmbek Süd)

### 150 SHOPS

In der Hamburger Meile

### 5 MINUTEN

mit Bus oder Bahn zur Alster  
oder in die Innenstadt

### 2 MINUTEN

Zu Fuß zur U-Bahn  
oder zum Bus

### 1 X 1

Kino und Theater  
(gegenüber und  
in der Hamburger Meile)

### 150 HEKTAR

Stadtpark in der Nähe

Hamburg ist mit rund 1,8 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands und die größte Stadt in der Europäischen Union, die keine Hauptstadt ist. Der Hamburger Hafen ist einer der größten Umschlaghäfen weltweit und macht Hamburg zusammen mit dem internationalen Flughafen zu einem der bedeutendsten Logistikstandorte in Europa. Seit 2015 sind die Speicherstadt und das benachbarte Kontorhausviertel Teil des UNESCO-Weltkulturerbes. International bekannt ist das 2016 eröffnete Konzerthaus Elbphilharmonie. Hamburg verzeichnet ein starkes Wachstum im Bereich des internationalen Stadttourismus und gilt als eine der Städte mit der höchsten Lebensqualität in der Welt.

Quelle: [hamburg.de](http://hamburg.de)

### NACHBARSCHAFT

Das angeschlossene Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ hat mit seinen 150 Geschäften ein großes Angebot. Neben der gastronomischen Vielfalt finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe. Eine Kino und Theater, der nahe gelegene Stadtpark sowie die Nähe zur Außenalster machen den Standort einzigartig.



### VERKEHRSANBINDUNGEN

Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und dem direkten Zugang zur Hochbahn und weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sind Urbanität und Erreichbarkeit charakteristische Merkmale der Mundsburg Tower. Die U-Bahnhaltestelle Mundsburg wird zu den Hauptzeiten alle 2-5 Minuten von der U3 befahren. Zusätzlich befinden sich 3 Bushaltestellen in direkter Nähe.





### AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	MUNDSBURG TOWER II
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	12.06.2020
PROJEKTENTWICKLER	NORTHSTONE REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH
DARLEHENSNEHMER	NRED TOWER GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ANTEILIGER KAUFPREIS
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	NEUE FINANZIERUNG FÜR PHASE II

## Keine Chancen ohne Risiken

### CHANCEN

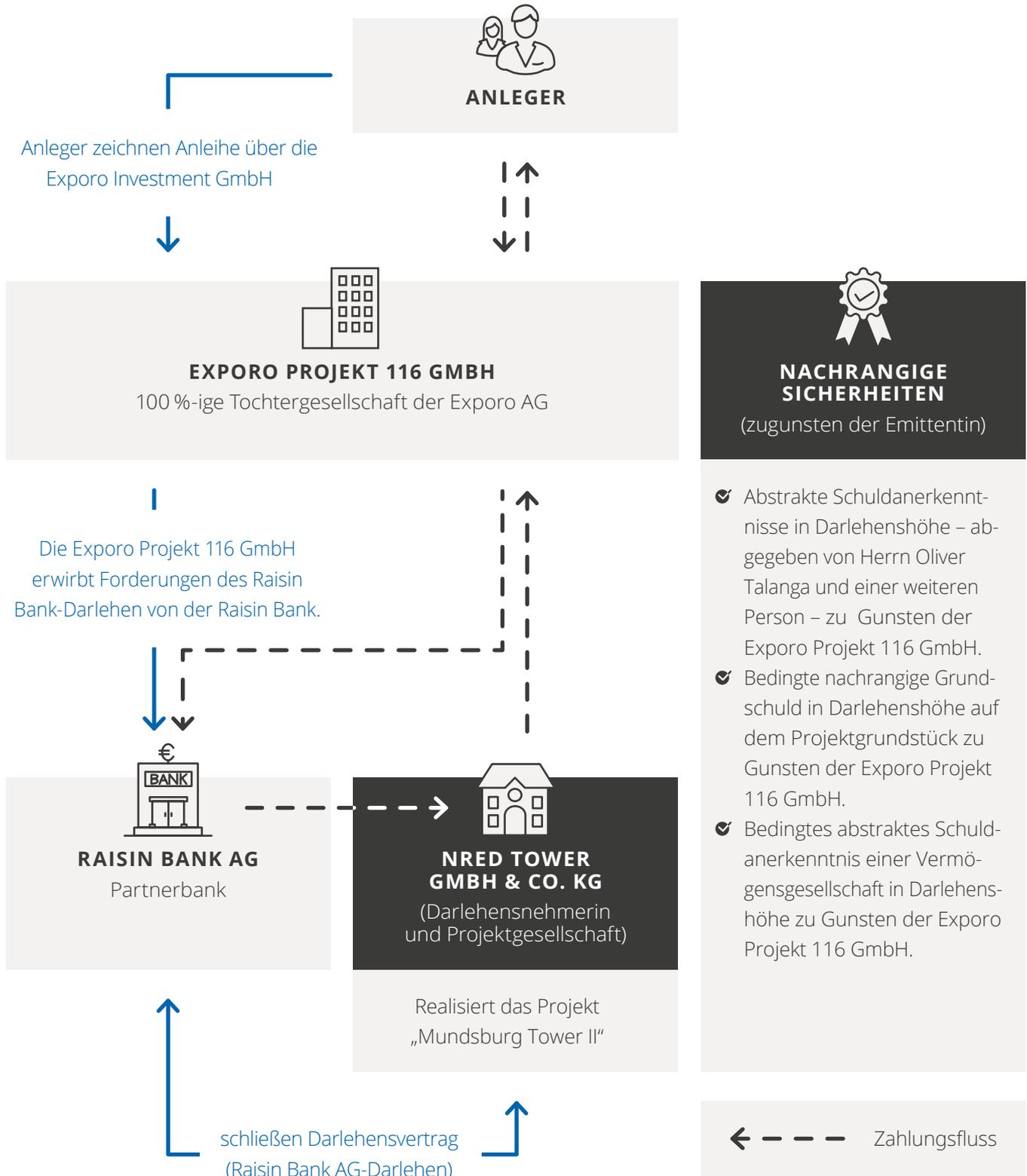
- + 6,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 9 bis maximal 24 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Anleger ist zweckgebunden für das Projekt „Mundsburg Tower II“.
- + Abstraktes Schuldanerkenntnisse in Darlehenshöhe von zwei natürlichen Personen
- + Abstraktes Schuldanerkenntnis in Darlehenshöhe einer Vermögensgesellschaft
- + Investition erfolgt in Form einer Anleihe (Inhaberschuldverschreibung) und damit ein reguliertes Wertpapier.
- + Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe auf dem Projektgrundstück
- + Die Rückzahlung des Darlehens soll durch eine höhere Finanzierung für Phase II erfolgen.

### RISIKEN

- Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen. Es bestehen immobilienpezifische Risiken, wie z. B. Projektentwicklungsrisiken, Marktentwicklungs- und Finanzierungsrisiken sowie rechtliche und steuerliche Risiken.
- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
- Das Schuldanerkenntnis unterliegt den Bedingungen der geschlossenen Gläubigervereinbarungen und ist in seiner Werthaltigkeit eingeschränkt.
- Es handelt sich um eine nachrangige Inhaberschuldverschreibung mit vorinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre.
- Die Grundschuld unterliegt den Bedingungen der geschlossenen Gläubigervereinbarungen und kann somit in Ihrer Werthaltigkeit eingeschränkt sein.
- Im Falle einer fehlenden Anschlussfinanzierung kann die Rückzahlung gefährdet sein.

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise im Wertpapierprospekt.

# Die Struktur des Investments



Bitte beachten Sie die besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Emittentin zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag (kostenlos unter [www.exporo.de/ir-projekt116](http://www.exporo.de/ir-projekt116)).



MUNDSBURG TOWER II

# Exporo-Klasse A

Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Zu beachten ist, dass die Exporo-Klasse eine starke Vereinfachung von komplexen Zusammenhängen darstellt und dabei keinesfalls sämtliche Risiken, die eine Immobilie oder ein Immobilienprojekt mit sich bringt, betrachtet werden können. **Ein Anleger sollte daher die Exporo-Klasse nicht zur alleinigen Grundlage seiner Entscheidung machen.**

 <b>2 PUNKTE</b> Projektstatus <hr/> Existierende Immobilie mit Baumaßnahmen	 <b>1 PUNKT</b> A-Standort	 <b>3 PUNKTE</b> Verkaufsstand <hr/> Objekt noch nicht verkauft.											
 <b>1 PUNKT</b> Erfahrung des Projektentwicklers <hr/> über <b>150.000.000 €</b>	 <b>4 PUNKTE</b> Kapitalverteilung <hr/> <b>71 %</b> vorrangig zum Exporo-Darlehen  <b>9,9 %</b> nachrangig zum Exporo-Darlehen	 <b>-4 PUNKTE</b> Risikenreduzierung <hr/> Persönliche Bürgschaft oder Patronatserklärung Nachrangige Grundschuld											
 <b>GESAMTWERTUNGS- PUNKTE</b>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">   <b>AA</b>                      &lt;7 Punkte                 </td> <td style="text-align: center;">   <b>A</b>                      7-9 Punkte                 </td> <td style="text-align: center;">   <b>B</b>                      10-12 Punkte                 </td> <td style="text-align: center;">   <b>C</b>                      13-15 Punkte                 </td> <td style="text-align: center;">   <b>D</b>                      16-18 Punkte                 </td> <td style="text-align: center;">   <b>E</b>                      19-21 Punkte                 </td> <td style="text-align: center;">   <b>F</b>                      &gt; 21 Punkte                 </td> </tr> </table>						 <b>AA</b> <7 Punkte	 <b>A</b> 7-9 Punkte	 <b>B</b> 10-12 Punkte	 <b>C</b> 13-15 Punkte	 <b>D</b> 16-18 Punkte	 <b>E</b> 19-21 Punkte	 <b>F</b> > 21 Punkte
 <b>AA</b> <7 Punkte	 <b>A</b> 7-9 Punkte	 <b>B</b> 10-12 Punkte	 <b>C</b> 13-15 Punkte	 <b>D</b> 16-18 Punkte	 <b>E</b> 19-21 Punkte	 <b>F</b> > 21 Punkte							

DER PROJEKTENTWICKLER

# Northstone Gruppe



Die Darlehensnehmerin NRED Tower GmbH & Co. KG gehört zu der Unternehmensgruppe Northstone. Die Northstone Gruppe wurde von Oliver Talanga und Fabrice Geisler gegründet. Oliver Talanga und Fabrice Geisler sind seit vielen Jahren mitverantwortlich für die Immobiliengeschäfte der Invest Wernst Immobiliengruppe in Hamburg.

Exporo hat bereits 5 Projekte (7 Eichen, Mein Ohmoor, Holsteiner Chaussee, Drosselgärten und University Lodges) mit einem Gesamtprojektvolumen von rund 66,7 Millionen Euro der Invest Wernst Immobiliengruppe begleitet. An diesem Gesamtprojektvolumen haben sich Exporo Anleger mit insgesamt rund 6,6 Millionen Euro beteiligt und haben ihr eingesetztes Kapital nebst Zinsen vollständig und rechtzeitig zurückerhalten.

Das Projektportfolio umfasst derzeit drei Immobilienprojekte in unterschiedlichen Entwicklungsstadien mit einem Gesamtvolumen von rund 185 Millionen Euro.

## REFERENZEN DER HANDELNDEN PERSON OLIVER TALANGA<sup>1</sup>



### HAMBURGER DING

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	GEWERBE
EINHEITEN	60
FERTIGSTELLUNG	JUNI 2019
PROJEKTVOLUMEN	CA. 34 MIO. €



### CARNABY LIVING HOUSE

LAGE	BERLIN
PROJEKTART	STUDENTISCHES WOHNEN
EINHEITEN	53
FERTIGSTELLUNG	DEZEMBER 2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 17 MIO. €



### THE VIEW

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	MEHRFAMILIENHAUS
EINHEITEN	30
FERTIGSTELLUNG	AUGUST 2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 36 MIO. €

<sup>1</sup> Informationen beruhen auf Angaben der Northstone Gruppe.



EXPORO

**EXPORO PROJEKT 116 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 22868699-0 | E-Mail [ir@exporo.de](mailto:ir@exporo.de)

#### **WARNHINWEIS**

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen Schuldverschreibung mit vorsinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin ([www.exporo.de/ir-projekt116](http://www.exporo.de/ir-projekt116)) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.