



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# BOUTIQUE-HOTEL AM BLAUPARK

ULM

Exporo-Klasse\*\*



## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

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

Minimallaufzeit bis  
(ca. 13 Monate)

**31.12.**  
2020\*

Maximallaufzeit bis  
(ca. 19 Monate)

**30.06.**  
2021\*

Mindestanlage-  
summe

**100 €**

## HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Eine rechtskräftige Baugenehmigung liegt bereits vor.
- Projektentwickler mit viel Erfahrung in der Assetklasse: Es wurden dort bereits rund 200 Mio. € Projektvolumen umgesetzt.
- Rechtsgültig unterzeichneter Pachtvertrag mit einem Betreiber für 30 Jahre liegt unterzeichnet vor.
- Wachsender Tourismus: Anstieg der Übernachtungszahlen in Ulm in 2018 im Vergleich zu zum Vorjahr um rund 10 Prozent ([www.swp.de](http://www.swp.de)).

## PROJEKTbeschreibung

- Auf dem insgesamt 915 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht der Neubau eines Hotels mit Tiefgarage.
- Das Betriebskonzept sieht ein sogenanntes Boutique Hotel vor (dieses kennzeichnet sich üblicherweise durch eine persönliche Führung, Individualität, eine kleine Größe und einen luxuriösen Ausstattungsstandard aus).
- Ein rechtsgültig unterzeichneter Pachtvertrag mit einem Betreiber der Centro Hotel Mondial GmbH sieht einer Pachtlaufzeit von mindestens 30 Jahre vor.
- Insgesamt entstehen in dem Hotel 70 Zimmer.

## LAGEBeschreibung

- Ulm, die ehemalige Reichsstadt an der Donau ist das Oberzentrum der Region und ein attraktiver Wirtschaftsstandort.
- Das Grundstück ist ein Teil des ehemaligen Kässbohrer-Areals in Ulms Weststadt und liegt unmittelbar am Blaupark.
- Die benachbarten Grundstücke wurden in den letzten Jahren zu Wohn- und Geschäftshäusern entwickelt.
- Das Projekt weist eine gute Mikrolage aus. So sind der Hauptbahnhof Ulm, weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants fußläufig erreichbar.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.12.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.06.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 13 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> 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

# BOUTIQUE- HOTEL AM BLAUPARK

KÄSSBOHRERSTRASSE 18  
89077 ULM

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	BOUTIQUE-HOTEL AM BLAUPARK
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	FIDES GRUPPE
DARLEHENSNEHMER	JL HOTEL ULM GRUNDBESITZ GMBH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF



## IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Boutique-Hotel am Blaupark 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 Geschäftsführers der Darlehensnehmerin.<sup>1</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).

## WARNHINWEIS

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



# EXKLUSIVES BOUTIQUE HOTEL

ZENTRALE LAGE IN ULMS WESTSTADT

Die Darlehensnehmerin plant auf dem Projektgrundstück mit einer Größe von 915 m<sup>2</sup> den Neubau eines Hotels mit Tiefgarage sowie einen Anschluss der Tiefgarage an ein benachbartes Bestandsgebäude.

Das Betriebskonzept sieht ein sogenanntes Boutique Hotel vor. Dieses kennzeichnet sich üblicherweise durch eine persönliche Führung, Individualität, eine kleine Größe und den nicht seltenen luxuriösen Ausstattungsstandard. Insgesamt entstehen in dem Hotel 70 Zimmer.

Ein rechtsgültiger unterzeichneter Pachtvertrag mit einem Betreiber der Centro Hotel Mondial GmbH liegt vor. Dieser wird für eine Laufzeit von 30 Jahren geschlossen und sieht bis zum 25. Monat eine Staffelung vor. Danach gilt eine Jahresnettokaltpacht in Höhe von 425.040 €.

## FAKTEN

### BOUTIQUE-HOTEL AM BLAUPARK

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART(EN)	HOTEL MIT TIEFGARAGE
EINHEITEN (HOTELZIMMER)	70
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	915 M <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	1.378 M <sup>2</sup>
PROJEKTERLÖS	CA. 9 MIO. €
JAHRESNETTOKALTPACHT	425.040 €

## FINANZIERUNGSTRUKTUR



**350.000 €  
EIGENKAPITAL**  
(Projektentwickler)

**730.000 €  
INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo Anleger)

**6.500.000 €  
FREMDKAPITAL**  
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

# FIDES GRUPPE

WWW.FIDES-GRUPPE.COM/

Die FIDES Gruppe mit Hauptsitz in Ulm verfügt über umfassende Erfahrungen in der Bau- und Immobilienbranche. Speziell für die Aufgabenfelder Entwicklung, Planung und Umsetzung von Bauprojekten haben sie seit ihrer Gründung im Jahr 2008 zahlreiche Projekte in ganz Deutschland realisiert. Die Unternehmensgruppe ist ein mittelständisches Unternehmen mit rund 30 Mitarbeitern aus diversen Bereichen des Baugewerbes. Sie sind bundesweit tätig. Allerdings liegt ihr Fokus auf Süddeutschland.

In der Entwicklung stehen vor allem solide und werthaltige Immobilienprojekte in ihrem Fokus. Ein weiterer wichtiger Punkt ist es nachhaltige Immobilien für Mensch, Umwelt und Stadtentwicklung bedarfsgerecht und zukunftsweisend zu gestalten. Dabei konzentrieren sie sich auf Wohnimmobilien, Hotelprojekte und Büros. Die Größenordnung der von FIDES umgesetzten Einzelprojekte liegt in der Regel zwischen 3,0 Mio. € und 25,0 Mio. €.



## REFERENZPROJEKTE FIDES GRUPPE



### BRLO BRWHOUSE

LAGE	BERLIN
PROJEKTART	CONTAINERBRAUEREI
NUTZFLÄCHE	680 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. 1,5 MIO. €



### BILDUNGSCAMPUS LAUPHEIM

LAGE	LAUPHEIM
PROJEKTART	SCHULE
NUTZFLÄCHE	3.500 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2014
PROJEKTVOLUMEN	CA. 11,7 MIO. €



### M28

LAGE	ULM
PROJEKTART	WOHNENHÄUSER
NUTZFLÄCHE	680 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2014
PROJEKTVOLUMEN	CA. 12 MIO. €

## EXPORO AG

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail. 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.