ANLEGERBROSCHÜRE

"Hansapark Nürnberg"



für das öffentliche Angebot von Schuldverschreibungen (Anleihe) der Emittentin

Hansapark Finance GmbH

Stand: Mai 2019

Rechtlicher Hinweis:

Die Informationen dieser Broschüre haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Hansapark Finance GmbH mit Sitz in Roth, weist ausdrücklich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Hansapark Finance GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite http://www.hansapark-finance.de veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der Schuldverschreibungen eigene Erkundigungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin einholen und eigene Bewertungen der Kreditwürdigkeit der Emittentin vornehmen. Eine Anlageentscheidung sollte auch nicht alleine aufgrund der Risikofaktoren in der Broschüre und dem Wertpapierprospekt getroffen werden. Diese Informationen können eine externe Beratung und Aufklärung, die auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des Anlegers zugeschnitten ist, nicht ersetzen.

Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte externe Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der Schuldverschreibungen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. Weder dieser Prospekt, noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachte Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die Schuldverschreibungen zu erwerben.

Inhaltsverzeichnis

Rechtlicher Hinweis	2
Kapitalanlage im Überblick	4
METROPOLREGION NÜRNBERG	5
Wirtschaftsstandort Nürnberg	. 6
Hotel- und Gastgewerbe boomt	7
Hoher Bedarf an Büroflächen	8
NEUBAUPROJEKT "HANSAPARK Nürnberg"	10
I. Standort und Infrastruktur	10
II. Objektbeschreibung "Hansapark Nürnberg"	10
III. Büro- und Verwaltungsgebäude	11
IV. Hotel	12
V. Boardinghouse	12
VI. Parkhaus	13
VII. Innovatives Energiekonzept	13
Eckdaten der Emittentin	16.
Geschäftsführer der Emittentin	16
Chancen des Wertpapiers	17
Risiken des Wertpapiers	18
Praktische Hinweise zum Erwerh des Wertnanieres	19

Kapitalanlage im Überblick

Zielgruppe	Dieses Wertpapier richtet sich an Kapitalanleger, die kurz- bis mittelfristig in den deutschen Immobilienmarkt investieren wollen. Da der Einstieg bereits ab 1.000 Euro möglich ist, können diese Anleihe auch Anleger erwerben, die mit vergleichsweise niedriger Investitionssumme einsteigen möchten.
Anbieterin / Emittentin	Anbieterin und Emittentin ist die Hansapark Finance GmbH, ein Unternehmen der te management Gruppe, München.
Art der Kapitalanlage	Festverzinstes Wertpapier (Inhaberschuldverschreibungen) WKN: A2TR4S, ISIN: DE000A2TR4S5
Zeichnungssumme	Die Mindestzeichnungssumme beträgt 1.000 Euro. Ein höherer Betrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
Emissionsvolumen	15,0 Mio. Euro
Laufzeit	Weniger als drei Jahre, bis zum 31.03.2022
Mittelverwendung	Die Mittel werden zur Finanzierung des Quartier Hansapark Nürnberg und die ggf. noch zu gründenden Projektgesellschaften verwendet.
Kündigung durch Anleger	Die Schuldverschreibungen können während der Laufzeit durch den Anleger nicht ordentlich gekündigt werden. Eine Kündigung aus wichtigem Grund kann ohne Einhaltung einer Frist erfolgen. Wann ein wichtiger Grund vorliegt, kann dem Wertpapierprospekt entnommen werden.
Kündigung durch Emittentin	Die Emittentin kann zum Ende eines jeden Monats die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise kündigen und vorzeitig zurückzahlen. Die vorzeitige, unwiderrufliche Kündigung muss mindestens zum Ende des Vormonats bekannt gemacht werden. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt dann zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen.
Verzinsung	6,0 % p.a. Die Zinszahlungen erfolgen nachträglich nach dem Ende der Laufzeit zusammen mit der Rückzahlung.
Rückzahlung	Endfällig am ersten Geschäftstag nach dem 31.03.2022, inkl. Zinsen
Maximalrisiko	Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

METROPOLREGION

NÜRNBERG

Mit 3,5 Mio. Einwohnern und insgesamt rund 134 Mrd. Euro Brutto-Inlandsprodukt gehört die Metropolregion Nürnberg zu den elf großen Wirtschaftszentren Deutschlands.

Die attraktive Region lockt viele Messe- und Kongressgäste sowie Touristen aus aller Welt an.

A73 Erfurt Landkreis Um alle Gäste beherber-Sonneberg gen zu können, steht ein Landkreis Hof Kronach Coburg vielfältiges Übernach-Landkreis Landkreis Hof tungsangebot zur Verfü-Coburg Landkreis Landkreis Landkreis Lichtenfels Haßberge gung. Diese ist aber längst Kulmhach nicht ausreichend und wird Bayreuth A7 Hanno stetig erweitert. Vor allem 1 and kreis Landkreis Bamberg bei großen Messen Landkreis Bayreuth Landkreis A Kitzingen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab werden Hotels bis weit A3 Frankfurt a. M Erlangen-Höghstadt über die Grenzen Nürn-Landkreis Erlangen Neustadt a.d. Aisch-Landkreis Vandkreis bergs gebucht. Bad Windshein Amberg-Sulzbach Fürth Nürnberger Land Landkreis Nürnberg Amberg Die Zahl der Übernachtun-Badengen in Nürnberg ist in den Württemberg Schwabach Ansbach Landkreis letzten Jahren stark Landkreis Neumarkt i.d. OPf. Roth zunehmend und betrug Ansbach A6 Heilbronn Landkreis 2018 über 3,6 Mio. Weissenburg-Gunzenhausen A7 IIIm Um dem Anstieg der A9 München

Übernachtungen gerecht zu werden, sollen laut der

Quelle: metropolregionnuernberg.de

A3 Regensburg

Sachsen

Wunsiedel

Landkreis

Fichtelgebirge

Landkreis

Tirschenreuth

Weiden i.d. OPf.

A93 Regensburg

Tschechien

A6 Prag

Tourismus-Zentrale Nürnberg bis 2020 nochmals 2.000 Betten hinzukommen.

Arbeitsmarkt

In Nürnberg sind über 25.000 Unternehmen mit rund 380.000 Arbeitsplätzen ansässig. In der Metropolregion Nürnberg sind es sogar 1,9 Millionen Erwerbstätige.

Unter den Unternehmen in der Metropolregion gibt es Global Player, wie z. B. Bosch, Puma, Adidas, MAN, Siemens und Playmobil. Schwerpunkt ist der Dienstleistungssektor. Am Arbeitsmarkt ist seit einigen Jahren eine konsequent positive Entwicklung zu beobachten und auch die Arbeitslosenquote bewegt sich in einem vergleichsweise niedrigen Rahmen. Täglich pendeln über 160.000 Menschen in die Frankenmetropole, um hier zu arbeiten.

Infrastruktur

In der Metropolregion Nürnberg kreuzen sich viele Verkehrs- und Handelswege. Sie ist ein internationaler Verkehrsknotenpunkt mit einem engmaschigen Infrastrukturnetz für Auto, Flugzeug, Bahn und Schiff. Alle europäischen Zentren sind mit den verschiedenen Fernverkehrsmitteln rasch erreichbar.

Mit dem ICE erreicht man zum Beispiel in rund einer Stunde München und in nur zwei Stunden Frankfurt. Der internationale Flughafen ist in nur 12 Minuten vom Hauptbahnhof bequem per

U-Bahn erreichbar. Er befördert rund 4,5 Mio. Passagiere pro Jahr zu weltweit 300 Zielen und gehört damit zu den TOP 10 der großen deutschen Flughäfen. Der Hafen Nürnberg ist das größte und modernste Güterverkehrszentrum Süddeutschlands. Die Umschlagsleistung beträgt 16 Mio. Tonnen pro Jahr. Mit dem Auto erreicht man die Frankenmetropole aus sieben Richtungen. Sie verknüpft vier europäische Autobahnmagistralen miteinander.

Wirtschaftsstandort Nürnberg

Die Stadt Nürnberg wurde bereits 1050 gegründet und ist mit rund 536.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Freistaats Bayern und das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Nordbayerns. In zahlrei-

chen, weltweiten Rankings zur Umwelt- und Lebensqualität von Städten, liegt sie seit Jahren auf den vorderen Plätzen.

Und wer kennt sie nicht, die Kaiserburg, den weltberühmten Christkindlesmarkt und die schmackhaften Nürnberger Rostbratwürste, Lebkuchen und den Glühwein?

Nürnberg ist ein beliebtes Ausflugs- und Urlaubsziel. Neben Messen sind die vielen Großveranstaltungen Publikumsmagnete (auch für ausländische Gäste) und wichtige Faktoren für Hotelübernachtungen. So



Quelle: Nürnberg Messe

besuchten 2018 rund 2 Mio. Menschen den Christkindlesmarkt, 200.000 das Bardentreffen und mehr als 150.000 Besucher andere Großveranstaltungen wie z. B. das Klassik Open Air oder Rock im Park.

Aber auch im wirtschaftlichen Bereich ist die Nürnberger Infrastruktur mit dem Albrecht Dürer Airport, der Messe Nürnberg und dem Hafen von großer Bedeutung.

Messe Nürnberg



Quelle: Nürnberg Messe, Foto: Thomas Geiger

Mit mehr als 1,5 Mio. Besuchern und bis zu 35.000 Ausstellern jährlich zählt die Nürnberg Messe zu den 15 größten Messegesellschaften weltweit.

120 nationale und internationale Fachmessen und Kongresse, darunter u. a. die Spielwarenmesse, BioFach und Consumenta, finden hier statt.

Airport Nürnberg

Der internationale Albrecht Dürer Airport Nürnberg mit rund 60 Nonstop-Verbindungen und Anschlussflügen zu weltweit über 300 Zielen zählt zu den TOP 10 der großen deutschen Verkehrsflughäfen.

Er bietet direkten Zugang zu den großen internationalen Drehkreuzen des Fernflugverkehrs (Amsterdam, Brüssel, Düsseldorf, Frankfurt, Istanbul, Lyon, München, Paris, Warschau und Zürich).



Quelle: Airport Nürnberg, Foto: Ralf Lang

Das Fluggastaufkommen ist seit Jahren steigend. 2018 konnten nahezu 4,5 Mio. Passagiere befördert werden, fast 300.000 Gäste mehr als im Vorjahr.

Hotel- und Gastgewerbe boomt

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik kann Nürnberg zum sechsten Mal in Folge auch im Jahr 2018 neue Höchststände bei Gästeankünften und Übernachtungen verzeichnen.

Rund 3,6 Mio. Übernachtungen (+ 8,5 % zum Vorjahr) und 2 Mio. Gäste (+ 7,5 %) wurden 2018 registriert. Übernachtungsgäste konnten dabei aus insgesamt 18.604 Betten auswählen, davon allein 17.923 in Hotels. Aufgrund des weiterhin zunehmenden Bedarfs sollen laut Tourismus-Zentrale Nürnberg bis 2020 nochmals 20.000 Betten hinzukommen.

Übernachtungen in Nürnberg im Zeitverlauf



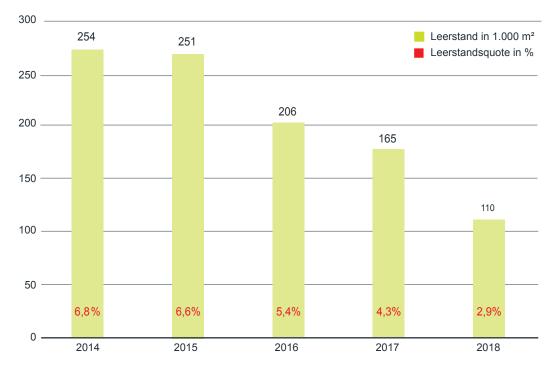
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Hoher Bedarf an Büroflächen

Der Nürnberger Büromarkt erlebte laut dem "Marktbericht Bürovermietung" von Küspert & Küspert eine zunehmend starke Nachfrage. Das Transaktionsvolumen im Bürosegment erreichte 2018 laut "Marktbericht Nürnberg 2019 – Investment" von Küspert & Küspert, ein Rekordniveau von 464 Mio. Euro. Mit Durchschnittsrenditen von 4,9 % gelten Investitionen in Büroimmobilien weiterhin als attraktiv.

Der Flächenumsatz stieg 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 51 % auf 166.000 m² an, während die Leerstandsquote auf 110.000 m² (2,9 %) zurückging. Damit herrscht in Nürnberg eine zunehmende Flächenknappheit bei weiterhin steigendem Bedarf an Büroflächen.

Leerstand (in 1.000 m²) und Leerstandsquote (in %)



Quelle: Küspert & Küspert Marktbericht Nürnberg 2019 - Bürovermietung

Gerade große Unternehmen sehen in einer zeitgemäßen, nachhaltigen Arbeitsumgebung Chancen im Wettbewerb um Fachkräfte. Es wird großer Wert auf eine gute Arbeitsatmosphäre gelegt, die die Produktivität der Arbeitnehmer steigern soll. Diese erlangt man unter anderem durch lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Raumklima, das z. B. durch Betondeckentemperierung statt Einsatz von Klimaanlagen erzeugt wird.

Diese modernen Arbeitsplatzkonzepte lassen sich jedoch am besten in Anmietungen von Neubauten umsetzen, was den Bedarf an hochwertigen Mietflächen steigert und zu steigenden Preisen für hochwertige Büroimmobilien sowohl im Kauf als auch im Mietsegment führt.

Nachhaltigkeit ist für viele Unternehmen längst zentraler Bestandteil der Firmenidentität. Daher stehen gerade "Grüne Immobilien" als Premium-Immobilien hoch im Kurs. Grünes Bauen schafft nicht zuletzt eine lebenswerte Wohn- und Arbeitswelt mit hohem Raumkomfort. Zudem ist eine Investition in nachhaltige Immobilien immer auch ein Engagement für Klima und Umwelt. Nachhaltige, architektonisch innovative Gebäude erzielen attraktive Kaufpreise und Mieteinnahmen. Niedrige Betriebskosten machen energieeffiziente Immobilien wirtschaftlich hochinteressant, denn Käufer oder Mieter sparen erheblich Nebenkosten.

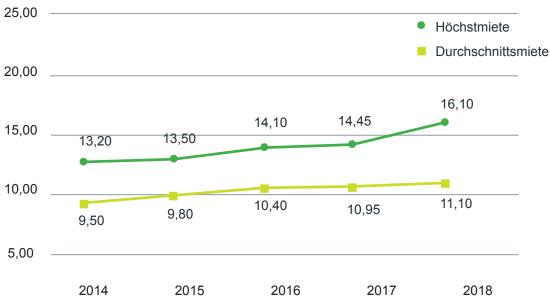
Mietpreisentwicklung bei Büroimmobilien

In Nürnberg sind rund 3,5 Mio. m² Büro- und Verwaltungsfläche registriert. Der städtische Immobilienbericht für Büros unterscheidet hier zwischen diversen Bürokonzepten:

- mit einfacher Ausführung: 5,- bis 9,- Euro netto Kaltmiete/m²
- mit guten, zeitgemäßen Bürokonzepten: 7,- bis 10,- Euro netto Kaltmiete/m²
- mit sehr guter Standortqualität: 8,- bis 16,- Euro Kaltmiete/m².

Im Jahr 2018 lag die Spitzenmiete für Büroflächen in Nürnberg bei etwa 16,10 Euro pro m² – eine Steigerung von 11,4 % zum Vorjahr.





Quelle: Küspert & Küspert Marktbericht Nürnberg 2019 - Bürovermietung

NEUBAUPROJEKT

"HANSAPARK NÜRNBERG"

I. Standort und Infrastruktur

Das Neubauprojekt "Quartier Hansapark" entsteht auf einer 7.000 m² großen Fläche (Baufeld I und IV) in exponierter, verkehrsgünstiger Lage im Nürnberger Süd-Westen. Zusätzlich besteht eine Kaufoption auf die Baufelder II und III mit weiteren 5.000 m², sodass bei Ausübung der Option 12.000 m² zur Verfügung stehen.

Der Stadtteil Schweinau ist bekannt durch den 293 m hohen Fernsehturm – das höchste Bauwerk der Stadt.

Am Standort des Neubaugebietes stehen direkte Anschlüsse ans Bundesstraßennetz (B14 und B48), der Autobahn (A73) sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln fußläufig zur Verfügung.



Fotograf: Hajo Fotograf: Hajo Dietz Bildrechte: HANSA PARK Grundstücksentwicklungs GmbH

Die nächste U-Bahn-Station ist nur etwa 5 Gehminuten vom Hansapark entfernt. Mit der U-Bahnlinie U2 wird die Innenstadt in nur 5 Minuten und der Hauptbahnhof in 8 Minuten erreicht. Zur Messe und zum Flughafen betragen die Fahrzeiten 18 bzw. 20 Minuten. Ähnliche Fahrzeiten gelten für das Auto. Dies macht den Standort an der Hansastraße sehr interessant für Investoren, Mieter, Mitarbeiter, Besucher und Hotelgäste.

II. Objektbeschreibung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich zwischen Dieselstraße und Hansastraße. Angrenzend befinden sich Service-, Dienstleistungs- und Industrieunternehmen sowie mehrere Bildungseinrichtungen. Auf insgesamt rund 7.000 m² (Baufeld I und IV) sollen in mehreren Bauabschnitten folgende Gebäude erreichtet werden:



Übersichtsplan Hansapark Nürnberg

- ein Büro- und Verwaltungsgebäude auf ca. 1.700 m²
- ein Hotel auf ca. 2.000 m²
- ein Boardinghouse auf ca. 1.100 m²
- ein Parkhaus auf ca. 2.200 m²

Es besteht bis 31.12.2019 eine Kaufoption über weitere ca. 5.000 m² auf den Baufeldern II und III.

Das Projekt ist als ganzheitliches Quartierskonzept mit hohen ökologischen Ansprüchen und einem ressourcensparenden Energiekonzept

geplant. Im Rahmen des nachhaltigen Energiekonzeptes soll unter anderem ein unterirdischer Eisspeicher und ein Biogas-Blockheizkraftwerk (BHKW) realisiert werden. Die Lösung als Quartier bedeutet, dass Flächen, Rettungswege, Innenhöfe, Zufahrten und Energieversorgung sowie Stellplatzschaffung nicht für jedes einzelne der folgenden Objekte separat geplant und realisiert werden, sondern als Quartierslösung. Für alle vier Projekte liegen Baugenehmigungen vor. Der geplante Verkaufspreis für das Quartier beträgt rund 69 Mio. Euro.

III. Das Büro- und Verwaltungsgebäude

Das mehrgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude für bis zu 150 Mitarbeiter entsteht auf rund 1.700 m². Das zur Realisierung anstehende Gebäude verfügt über eine Bruttogrundfläche von ca. 5.500 m² und eine Mietfläche von ca. 4.750 m² auf sechs Geschossebenen. Architektonisch hervorstechender Teil des Gebäudes ist außerdem ein exponierter gläserner Showroom.



Bereits vor dem ersten Spatenstich konnte auch ein langfristiger Mietvertrag für das Büro- und Verwaltungsgebäude und die dazugehörigen ca. 91 Stellplätze im Parkhaus mit einem namhaften Küchenhersteller aus Nürnberg geschlossen werden. Baubeginn erfolgte im April 2019, die Fertigstellung ist bis Mai 2020, der Bezug im Sommer 2020 geplant.

Darstellung des Büro- und Verwaltungsgebäudes

Um den Objektwert zu steigern, hielt man sich bereits bei der Planung streng an die Nachhaltigkeitsstandards für das Gold-Gütesiegel der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen). Dazu wurde ein innovatives Energiekonzept mit Eisspeicher (siehe Seite 13) entwickelt. Weiterhin wurde ein besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit, Nutzerfreundlichkeit und ein gesundes Raumklima gelegt. So werden die Räume lichtdurchflutet und durch eine Betonkerntemperierung gekühlt. Für den Bau werden nur sorgsam ausgewählte Materialien genutzt.

Die Planungen für das Büro- und Verwaltungsgebäude wurden bereits bei der DGNB eingereicht, überzeugten und erhielten das Vorzertifikat "Gold".

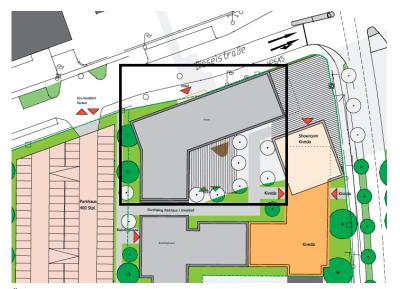


Nachhaltiges Gebäude DGNB Vorzertifikat in Gold

Die DGNB hat in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ein einzigartiges Gütesiegel für nachhaltiges Bauen entwickelt. Das international anerkannte DGNB-System dient der objektiven Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Quartieren. Dabei werden sechs Hauptkriterien-Gruppen überprüft: Ökonomie, Technik, Prozess, Standort, Soziales und Ökologie.

Mit der Ed. ZÜBLIN AG wurde ein Generalunternehmen mit langjähriger Erfahrung im Bereich nachhaltiges Bauen für die schlüsselfertige Errichtung verpflichtet. ZÜBLIN wurde bereits 1898 gegründet und ist heute im STRABAG-Konzern die führende Marke für Hoch- und Ingenieurbau. Mit 13.700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern hat ZÜBLIN im Geschäftsjahr 2017 eine Gesamtleistung in Höhe von nahezu 4 Mrd. Euro erwirtschaftet.

IV. Das Hotel



Übersichtsplan Hansapark Nürnberg

Für das Hotel ist eine Bruttogeschossfläche (inkl. Kellergeschoss) von ca. 6.800 m² eingeplant.

Auf mehreren Stockwerken sollen insgesamt ca. 170 Zimmer, eine Lobby mit Rezeption, eine Bar, ein Frühstücks- und Fitnessbereich sowie Konferenzräume in verschiedenen Größen entstehen.

Das Hotel ist direkt neben dem Parkhaus angesiedelt, in dem ungefähr 93 Stellplätze für Hotelgäste- und Personal zur Verfügung stehen sollen.

Die Baugenehmigung für dieses Gebäude liegt vor. Der Baubeginn soll 2020 sein, derzeit finden Verhandlungen mit Hotelpächtern und Käufern statt.

V. Das Boardinghouse

Das Boardinghouse wird rund 130 Zimmer und Appartements bieten und soll auf einer Bruttogeschossfläche (inkl. Kellergeschoss) von 4.760 m² errichtet werden.

Neben den Zimmern werden ein Allgemeinbereich, eine Rezeption und ein Frühstücksbereich eingeplant.

Im angrenzenden Parkhaus sind für Mieter/Gäste des Boardinghouses ca. 66 Stellplätze vorgesehen.

Die Baugenehmigung liegt vor. Der Baubeginn soll nach grober Planung 2020 sein. Die Beauftragung des



Übersichtsplan Hansapark Nürnberg

Generalunternehmers soll erst nach erfolgter Unterzeichnung des Pachtvertrages erfolgen.

VI. Das Parkhaus

Das Parkhaus soll auf einer Fläche von ca. 2.000 m² erbaut werden. Es grenzt direkt an das Hotel und Boardinghouse an.

Eingeplant sind hierfür
12 Ebenen mit insgesamt
ca. 425 Stellplätzen.
Neben Behindertenparkplätzen sind zunächst auch
15 Ladesäulen für Elektroautos angedacht.

Um einen steigenden Bedarf an Ladestationen bei einem wachsenden Anteil von



Beispieldarstellung Parkhaus Hansapark Nürnberg

Elektroautos decken zu können, besteht die Erweiterungsmöglichkeit auf 100 Stellplätze mit Elektro-Ladesäulen. Den Strom für die Elektroautos liefern Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Die übrigen Dachflächen sollen begrünt werden.

Der Großteil der Stellplätze soll an das Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotel und Boardinghaus festvermietet werden. Baugenehmigung liegt auch hier schon vor. Der Baubeginn soll parallel zum Bau des Hotels und/oder Bordinghouses starten.

VII. Innovatives Energiekonzept

Besonderheit des Energiekonzepts ist seine intelligente Vernetzung. So wird nicht jedes Gebäude einzeln geplant, sondern die verschiedenen Energiebedarfe und Nutzungen ganzheitlich in das Konzept einbezogen.

Heizen mit Eis

Das Herzstück des Energiekonzepts bildet ein riesiger Eisspeicher im Innenhof mit ca. 14 m Durchmesser und 4 m Höhe. Dieser wird sowohl im Sommer zur Kühlung als auch im Winter zur Wärmeenergieerzeugung genutzt.

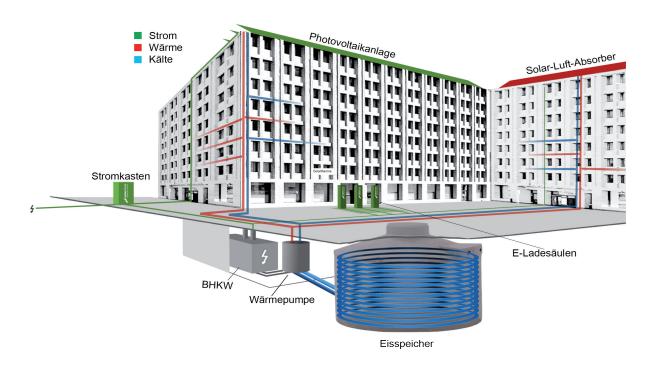
Das klingt zunächst vielleicht paradox. Wie soll man mit Eis heizen? Doch hierbei wird ein physikalischer Prozess genutzt. Die angeschlossene Wärmepumpe entzieht dem Wasser im Eisspeicher Energie und nutzt diese Wärme zum Beispiel zum Heizen von Räumen. Indem das Wasser die Wärme abgibt, sinkt die Temperatur und es gefriert allmählich. Es funktioniert also ähnlich wie ein Kühlschrank. In diesem wird durch das Kühlmittel Wärme im Inneren entzogen und nach Außen abgegeben und somit der Innenraum gekühlt.

Das Besondere an einem Eisspeicher ist die Nutzung der Kristallationsenergie. Es entsteht nämlich auch dann Energie, wenn das Wasser zu Eis gefriert. Denn beim Wechsel des Aggregatzustandes von flüssig zu fest wird auch Energie freigesetzt. So setzen z. B. 125 Liter Wasser beim Gefrieren die Wärmeenergie von einem Liter Heizöl frei.

Zusätzlich zum Eisspeicher werden Solar-Luft-Absorber zur Wärmegenerierung auf den Dächern der Gebäude installiert. Diese entziehen der Umwelt Energie und verwenden diese als direkte Wärmequelle für die Wärmepumpe. Wird keine Wärme benötigt, beliefern die Solar-Luft-Absorber den Eisspeicher mit Wärme und beschleunigen so den Regenerationsprozess des Eisspeichers.

Um die Energie der benötigten Pumpen zu generieren, wird ein Biogas-Blockheizkraftwerk (BHKW) in einer großen Heizzentrale im Hotel integriert.

Intelligente Vernetzung der Energiearten



Quelle: Naturstrom AG; schematische, beispielhafte Darstellung

Durch die intelligente Vernetzung von Wärme, Kälte, Strom und Energie für Mobilität wird eine besonders effiziente Energienutzung im gesamten Quartier erreicht. Die Experten sprechen bei dieser Vernetzung der verschiedenen Energieverbräuche von Sektorenkopplung. Sie gilt als Schlüssel für hohe Energieeffizienz beim Neubau von Immobilien.

So wird beispielsweise Wärme aus den Serverräumen des Bürogebäudes abgeführt und an anderer Stelle im Quartier zur Verfügung gestellt. Während im Bürogebäude tagsüber Strom benötigt wird, ist der Verbrauch im Hotel und Boardinghaus morgens und abends hoch. Dank der Sektorenkopplung und eines intelligenten Regelung- und Steuerungssystems wird die benötigte Energie dorthin geleitet, wo sie benötigt wird.

Eine gemeinsame Lösung ist somit effizienter und umweltschonender als Einzellösungen. Damit nutzen die miteinander verbundenen Gebäude gemeinsam regenerative Energien und lokale Ressourcen zur Energieerzeugung.

Die zukunftsweisende Gebäudetechnik mindert nicht den Komfort der Nutzer. Im Gegenteil. Die Energieplaner versprechen einen maximalen Nutzerkomfort und ein ausgezeichnetes Raumklima bei zugleich niedrigen Betriebskosten.

Heiz- und Kühlbetrieb im Büro- und Vewaltungsgebäude

Als Heiz- und Kühlsystem ist eine Betonkerntemperierung vorgesehen. Dabei werden über Wasserleitungen in der Decke zum Speichern von Wärme oder Kälte genutzt. Dies sorgt für ein gesundes Raumklima.

Durch dieses Niedertemperatursystem in Kombination mit den innovativen Anlagen ist es möglich, eine an Jahreszeiten und Nutzergruppen angepasste Lastenverschiebung zu erzielen: Im Sommer wird die Wärme aus den Gebäuden im Eisspeicher eingelagert und kann im Winter wiederum zum Heizen verwendet werden. Dadurch kann der Bedarf an thermischer Energie (Heizwärme im Winter und Kälte zur Kühlung im Sommer) enorm gesenkt werden.

Heizung, Lüftung, Kühlung und Licht sollen über eine moderne Gebäudeleittechnik gesteuert werden, die die Daten der verschiedenen Bereiche auswerten und ihren Betrieb dementsprechend effizient anpassen kann.

Eckdaten der Emittentin

Emittentin	Hansapark Finance GmbH, Roth
Gründung	2019
Geschäftsführer	Stefan Keller
Kapitalausstattung	25.000 Euro (vollständig eingezahlt)
Geschäftszweck	Die Aufnahme von Finanzierungsmitteln zur gruppeninternen Finanzierung von Immobilienprojekten sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte.
Mittelverwendung	Die Mittel werden zur Finanzierung des Quartier Hansapark Nürnberg in Form von Darlehen an die bestehenden und die ggf. noch zu gründenden Projektgesellschaften verwendet.
Haftung	Bei der Emittentin handelt es sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die GmbH haftet mit ihrem Gesellschaftsvermögen (§ 13 Abs. 2 GmbHG) für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Geschäftsführer der Emittentin



Geschäftsführender
Gesellschafter

Stefan Keller, 54 Jahre, verheiratet, 2 Kinder. Dipl.-Ing. Product Engineering und Master of Science (MSc) in European Mechatronics

Erfahrungen des Geschäftsführers

Seit 20 Jahren entwickelt Stefan Keller im industriellen Maßstab Finanzierungslösungen und hat ein Unternehmen mitgegründet, das auf Leasing großer Technologieportfolios spezialisiert und unter anderem für DAX-Unternehmen tätig ist. Seit vielen Jahren engagiert er sich unternehmerisch im Bereich erneuerbarer Energien. Außerdem hat sein Unternehmen te management GmbH derzeit zahlreiche Immobilienprojekte in Entwicklung und Umsetzung.

Chancen des Wertpapiers

Attraktive Verzinsung

6,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von weniger als drei Jahren. Die Zinsen werden zusammen mit der Rückzahlung der Nominaleinlage zum Laufzeitende ausbezahlt.

Kein Blind-Pool-Konzept

Der Verwendungszweck der Gelder aus dieser Anleihe ist auf das Quartier Hansapark Nürnberg festgelegt. Der Anleger hat insofern hohe Transparenz und kennt das Projekt, für das seine Gelder eingesetzt werden. Er kann so Chancen und Risiken besser abwägen.

Fortgeschrittene Projektentwicklung

Das Projekt ist weit entwickelt. Der Baubeginn des ersten Gebäudes ist zum Datum des Prospektes bereits erfolgt. Die Projektentwicklungsrisiken werden damit minimiert oder sind besser beherrschbar.

Die Projektgesellschaften investieren im ersten Schritt in bereits vermietetes Bürogebäude mit Baugenehmigung

Für das im ersten Schritt entstehende Büro- und Verwaltungsgebäude bestehen schon langjährige Mietverträge, wodurch der Erwerb der Immobilien für langfristig orientierte Investoren attraktiv ist. Damit ist ein erfolgreicher Exit, d. h. ein Verkauf des Bürogebäudes wahrscheinlich. Somit reduzieren sich die Risiken im Vergleich zu Immobilienprojekten, die noch am Anfang der Projektentwicklung stehen.

Feste Verzinsung

Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibung) und damit ein Wertpapier. Die vereinbarten Zinsen sind fest und werden am Rückzahlungstermin ausgezahlt.

Zweckgebundenheit

Das Anlegerkapital ist zweckgebunden für das Projekt "Quartier Hansapark". Die Mittel werden nur zur Finanzierung des Quartier Hansapark Nürnberg in Form von Darlehen an die bestehenden und die ggf. noch zu gründenden Projektgesellschaften verwendet.

Attraktiver Standort

Beim Quartier Hansapark handelt es sich um eine innerstädtische, sehr gut erschlossene Lage mitten in der Metropolregion Nürnberg. Zugleich unterliegen alle Nutzungen des Quartiers steigender Nachfrage. Das gilt für hochwertige Büroflächen ebenso wie für Hotel und Bordinghouse.

Risiken des Wertpapiers

Hier finden Sie eine Auswahl wichtiger Risiken der Schuldverschreibungen. Eine ausführliche Übersicht aller wesentlichen Risiken entnehmen Sie bitte dem Wertpapierprospekt im Kapitel 2 Risikofaktoren der Hansapark Finance GmbH. Die aufgeführten Risiken können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel kommen.

Risiken aus der Errichtung der Immobilie

Die Kosten für die Fertigstellung der Immobilie können durch unvorhersehbare Ereignisse (z. B. dauerhaft schlechtes Wetter, Schlechtleistung der an der Bauausführung beteiligten Unternehmen, Einwände Dritter, etc.) höher als geplant ausfallen und zu einer Bauverzögerung führen.

Risiken aus der Marktentwicklung

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt. Die Nachfrage nach Immobilien durchläuft unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert einer Immobilie wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die weder die Emittentin noch die Projektgesellschaften beeinflussen können. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung einer Immobilie und auf den erzielbaren Veräußerungserlös haben.

Altlasten

Risiken aus Altlasten (z. B. Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaften bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen müssen, was erhebliche Kosten verursachen kann. Sollten Altlasten nicht beseitigt werden können, könnte dies erheblich negative Folgen für die Wertentwicklung und einen Veräußerungserlös der Immobilie haben.

Risiken aus der Veräußerung der Immobilie

Sofern den Projektgesellschaften keine Refinanzierung der Darlehensforderung zum Ende der Laufzeit gelingt, ist die Rückzahlung der Darlehensforderung von der Veräußerung der Immobilie und dem dabei zu erzielenden Veräußerungserlös abhängig. Der bei der Veräußerung der Immobilie erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen Faktoren abhängig, insbesondere von der Vermietung und Verpachtung des Gebäudes, aber auch von weiteren Faktoren, wie z. B. von der Standortqualität, von der Nachfrage durch Investoren, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen. Es kann zum Datum der Prospekterstellung nicht vorhergesagt werden, ob ein Veräußerungserlös erzielt bzw. eine Refinanzierung erlangt werden kann, der bzw. die für eine vollständige Rückzahlung der Darlehensforderung ausreicht.

Rücktrittsrecht von Mietern

Für bereits geschlossene Miet- und Pachtverträge bestehen Vereinbarungen zu Fertigstellungs- und Einzugsterminen. Können diese Termine nicht gehalten werden, können daraus Sonderkündigungsrechte oder Vertragsstrafen in Anspruch genommen werden. Im Resultat kann dies die Verkaufsmöglichkeiten einer Immobilie beeinträchtigen.

Praktische Hinweise zum Erwerb des Wertpapieres

Sie möchten Ihr Geld in der Anleihe "Hansapark Nürnberg" anlegen? Separat finden Sie alle Zeichnungsunterlagen mit einer Ausfüllhilfe.

Zeichnungssummne

Die Mindesthöhe für die Zeichnung beträgt 1.000 Euro. Ein höherer Betrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Wertpapierdepot

Die Inhaberschuldverschreibungen werden in ein Depot eingebucht. Sofern Sie noch nicht über ein Wertpapierdepot verfügen, kann dieses bei einem frei wählbaren Kreditinstitut eingerichtet werden. Bitte informieren Sie sich über mögliche entstehende Gebühren. Vor allem Direktbanken bieten besonders kostengünstige Depots an. Eine Auswahl an Vergleichsportalen finden Sie auf www.SKAPA-invest.de/geld-anlegen.

Zeichnungsprozess

Bitte füllen Sie folgende Dokumente vollständig aus und unterzeichnen Sie diese an den gekennzeichneten Stellen:

- ✓ Zeichnungsschein inkl. Verbraucherinformation
- ✓ Fragebogen zu Ihren Kenntnissen und Erfahrungen im Bereich Geldanlagen
- ✓ Rahmen-Vermittlungsvertrag mit dem Finanzdienstleistungsinstitut Effecta GmbH
- ✓ Informationen über Zuwendungen und Ausführungsgrundsätze
- ✓ Information zur Sicherungseinrichtung

Sie erhalten weitere Unterlagen zu Ihrer Kenntnis und Ihrem Verbleib. Falls Sie noch nicht als Kunde registriert sind, denken Sie bitte an das Postldent.

Annahmeerklärung

Nach Eingang Ihrer vollständigen Unterlagen erhalten Sie die Annahmebestätigung. Nach Abschluss der Zeichnung stehen Ihnen die Unterlagen im Kundenportal zur Verfügung.

Einzahlungen

Die Zeichnungssumme zuzüglich anfallender Stückzinsen* überweisen Sie bitte gemäß dem auf Ihrem Zeichnungsschein angegebenen Datum auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: Hansapark Finance GmbH

Bank: Commerzbank München

IBAN: DE32 7004 0041 0216 4655 01

BIC: COBADEDDXXX

Verwendungszweck: Vorname, Nachname und Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ) des Anlegers

^{*} Die anteilig zu zahlenden Stückzinsen können Sie der beigefügten Zinstabelle entnehmen. Diese sind zum Einzahlungsdatum zu berechnen und zusammen mit der Zeichnungssumme in voller Höhe zu überweisen. Warum fallen Stückzinsen an? Am Ende der Laufzeit erhalten Sie die Zinsen für die gesamte Laufzeit ausbezahlt – unabhängig vom Datum Ihrer Einzahlung der Zeichnungssumme. Damit erhalten Sie auch Zinsen für den Zeitraum, an dem Ihre Zeichnungssumme noch gar nicht eingezahlt war und somit noch gar nicht verzinst werden konnte. Die Stückzinsen gleichen nun diese Differenz aus.

Sie haben Fragen? Wir freuen uns über Ihren Anruf.

SNAPA°

SKAPA Invest GmbH Kundenbetreuung 90329 Nürnberg

Tel: 0911 180 780 - 180 (Mo-Fr 9:00-20:00 Uhr)

Fax: 0911 180 780 - 222 E-Mail: info@skapa-invest.de

www.SKAPA-invest.de

Die SKAPA Invest GmbH ist ein vertraglich gebundener Vermittler am Sinne des § 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz (KWG) und wird bei der Vermittlung von Finanzinstrumenten (Wertpapieren, Vermögens- und Kapitalanlagen etc.) ausschließlich im Namen, auf Rechnung und unter der Haftung des Finanzdienstleistungsinstituts Effecta GmbH, Florstadt, tätig.