

# THOR<sub>5</sub>.

THOR Fünfte GmbH & Co. KG – Hohenstaufenstraße 1, 65189 Wiesbaden

An die Anlegerinnen und Anleger der Vermögensanlage  
„Kastanienhöfe – Halle“  
vertr.d.d. THV 1 Berlin GmbH  
Schumannstr. 18  
10117 Berlin

Wiesbaden, 18.02.2025

**Ihre Vermögensanlage „Kastanienhöfe – Halle“**  
**Objekt Mansfelderstraße 58-60, Packhofgasse, Tuchrähmen in 06108 Halle**  
**Einberufung einer elektronischen Gläubigerversammlung**  
**Beschluss über die Verlängerung der Laufzeit bis zum 31.12.2026**

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

wir melden uns bei Ihnen, weil das vertraglich vereinbarte Laufzeitende Ihrer Vermögensanlage „Kastanienhöfe – Halle“ am 28.02.2025 in Kürze bevorsteht und wir Sie in diesem Zusammenhang über wesentliche Sachverhalte unterrichten möchten.

Wir müssen Ihnen mitteilen, dass die Muttergesellschaft der THOR Fünfte GmbH & Co. KG, die NORSK Deutschland AG, aufgrund der Auswirkungen der Immobilienkrise Ende 2024 Insolvenz anmelden musste und sich im vorläufigen Insolvenzverfahren befindet. Für Ihre Emittentin, die THOR Fünfte GmbH & Co. KG, wurde hingegen kein Insolvenzantrag gestellt. Im Rahmen des vom Vorstand beantragten Insolvenzverfahrens sollen die Projektgesellschaften der NORSK Deutschland AG und damit auch Ihre Emittentin stabilisiert werden, um dadurch die Rückführung der von Ihnen begebenen Mittel durch einen strukturierten Verkauf sicherzustellen.

Um Insolvenzgründe für die Gesellschaft nachhaltig auszuschließen und eine wirtschaftlich sinnvolle Vermarktung vornehmen zu können, ersuchen wir Sie um Verlängerung der Laufzeit der Vermögensanlage bis zum 31.12.2026, wobei wir einen deutlich schnelleren Verkauf noch in diesem Jahr anstreben und daran bereits mit Nachdruck arbeiten. Die Verlängerung erfolgt selbstverständlich unter Weiterführung der regulären Verzinsung. Parallel führen wir aussichtsreiche Verhandlungen wegen der Verlängerung der vorrangigen Bankfinanzierung mit der Volksbank im Harz.

Wir möchten Ihnen in diesem Schreiben darlegen, wie sich die Historie des Projektes gestaltet hat und was wir bereits erreicht haben, um die Liegenschaft in bester Hallensischer Lage mit Baurecht noch in diesem Jahr veräußern können.

## Projektverlauf seit Emission

Zum Zeitpunkt der Emission der Vermögensanlage im März 2023 sind wir von einer Genehmigung des bereits im Oktober 2020 vorgelegten Bebauungsplanes durch den Stadtrat von Halle bis Ende 2023 ausgegangen, zumal wir uns hier im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß §13a BauGB befanden. Wie wir auch in unseren laufenden Statusberichten dargelegt hatten, kam es in diesem Zusammenhang zu unvorhersehbaren Zeitverzögerungen in den Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen. Der beantragte Bebauungsplan hat schließlich im August 2024 Rechtskraft erlangt.

Für die inzwischen in Gang gesetzte Vermarktung des projektierten Grundstücks ist nunmehr ein größerer Zeitpuffer erforderlich, um die initiierten Gespräche mit potenziellen Käufern in der schwierigen Marktlage mit der nötigen Ruhe zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen. Ein „Firesale“, also ein Verkauf unter hohem Zeitdruck, sollte aus unserer Sicht im Sinne des bestmöglichen Werterhalts vermieden werden. Daher möchte ich den Erfolg der laufenden Verkaufsbemühungen nicht gefährden und das Erreichen des angestrebten Kaufpreises sichern, um sowohl die vorrangige und Ihre nachrangige Finanzierung zurückführen zu können.

Diese Zwischenziele haben wir 2024 für unser Projekt erreicht:

- Ankauf des letzten Flurstücks (Garage) als Voraussetzung für Genehmigung des Bebauungsplans (Zahlung zweite Kaufpreistranche i.H.v. 50.000 €)
- Ausarbeitung des Konzepts für die Supermarktfläche und Verhandlung mit zwei Mietinteressenten
- Laufende Sicherungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden, auch durch Einbindung des gemeinnützigen „Arbeitskreises Innenstadt“
- Entwicklung des Konzepts für die Realteilung
- Erstellung eines Nutzungskonzeptes für den Denkmalschutzbestand: Wohnen als alternative Nutzung zur Gewerbenutzung.
- Erreichen des Satzungsbeschluss und Rechtskraft Bebauungsplan und damit Verkaufbarkeit des Grundstücks
- Prolongation der Bankfinanzierung bei der Volksbank im Harz bis Mitte 2025

Damit wurden alle Voraussetzungen für eine Baumaßnahme geschaffen und die Verkaufsfähigkeit des Grundstücks hergestellt. Es geht jetzt darum, den letzten Schritt zu gehen und den Verkauf zu vollziehen.

## Marktumfeld und Vertriebsmaßnahmen

Hinsichtlich der Marktsituation gehen professionelle Beobachter von steigenden Verkaufsaktivitäten ab dem zweiten Quartal 2025 aus. Vor diesem Hintergrund haben wir bereits damit begonnen, unser Objekt so attraktiv wie möglich zu positionieren. In diesem Zuge befinden wir uns in Gesprächen mit renommierten Lebensmittel-Einzelhändlern und sind zuversichtlich, möglichst bis 2025 einen Mietvertrag für die Supermarktfläche abschließen zu können. Parallel haben wir unter anderem das Maklerunternehmen Fürst Immobilien Hannover mit der Vermarktung des Grundstückes beauftragt, das uns bereits bei unserem erfolgreichen Verkauf des Projektes Gravo in Halle (Saale) unterstützt und beraten hat. Das Unternehmen steht in Kontakt mit interessierten Investoren. Diese Gespräche werden wir weiter intensivieren. Grundsätzlich ist ein flexibler Verkauf denkbar, also der getrennte Verkauf von Alt- und Neubauf Flächen sowie der Verkauf des gesamten Areals.

# THOR<sub>5</sub>.

Damit ist erkennbar, dass unser Grundstück perfekte Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungskonzepte in herausragender City-Lage in Halle bietet – dies spiegelt sich auch deutlich in der positiven Resonanz der angesprochenen Investoren wider.

## Hintergrund der Gläubigerversammlung

Mit dem vorliegenden Schreiben bitten wir Sie, an der elektronischen Gläubigerversammlung teilzunehmen und für die beantragte Laufzeitverlängerung zu stimmen. Nur so ist es uns möglich, unsere Vertriebsaktivitäten voll für das nun vermarktbare Grundstück zu entfalten und die damit zu erwartenden Zeiträume bis zu einer erfolgreichen Veräußerung darzustellen. Gleichzeitig werden die sehr guten Chancen für eine vollständige Rückführung aller Finanzierungen durch die Gewährung der hier beantragten Verlängerung gewahrt.

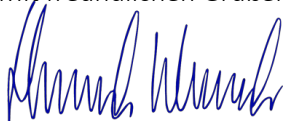
Falls es zu keiner Vereinbarung zwischen Ihnen und der THOR Fünfte GmbH & Co. KG käme, wäre die Geschäftsführung der der Projektgesellschaft nach Eintritt der Fälligkeit gezwungen, wegen Zahlungsunfähigkeit Insolvenz anzumelden. Dann würde die Veräußerung ggf. im Wege der Zwangsversteigerung erfolgen müssen, was mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die Befriedigung der Gläubiger, insbesondere von nachrangigen Gläubigern, welche im Rang hinter der vorrangig besicherten Bank stehen, sehr unsicher machen würde.

Das Team der THOR Fünfte GmbH & Co. KG ist weiterhin von den Kastanienhöfen in Halle überzeugt – und das Gleiche gilt für die erstrangig finanzierende Bank. Denn ohne den Glauben an dieses Projekt hätte sie ihrerseits einer Darlehensverlängerung bis Mitte 2025 nicht zugestimmt.

Wir alle gehen davon aus, dass dieses Projekt lediglich einen ausreichenden Zeitpuffer benötigt, um einen erfolgreichen Abschluss bei eintretender Marktbelebung erzielen zu können.

Wir möchten uns schon heute für Ihr Vertrauen und die Bereitschaft zur Teilnahme an der elektronischen Gläubigerversammlung bedanken und hoffen auch auf Ihre positive Entscheidung zur Weiterführung unseres Vorhabens – damit wir unsere ganze Kraft auf den wirtschaftlich erfolgreichen Abschluss von „Kastanienhöfe – Halle“ konzentrieren können.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Schulze Wischeler  
Geschäftsführer  
THOR Fünfte GmbH & Co. KG