



EXPORO

STAND 05.09.2019



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

DAS DEUTSCHLAND PORTFOLIO

WISMAR - ISERLOHN - PIRMASENS

**„DAS DEUTSCHLAND PORTFOLIO“
IMPRESSIONEN**





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

DAS DEUTSCHLAND PORTFOLIO

FÜNF ATTRAKTIVE OBJEKTE IN DREI BUNDESLÄNDERN

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 13 Monate)

30.09.
2020¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 39 Monate)

20.12.
2022¹

Mindestanlage-
summe

1.000 €

Exporo Klasse²

A

HIGHLIGHTS

- Die Exporo Projekt 121 GmbH (Emittentin) hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft Braun Vermögensverwaltung GmbH in Darlehenshöhe und ein persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis von Herrn Braun in Höhe von 1 Mio. €.³
- Alle Objekte befinden sich in guten Mikrolagen in den Städten Wismar, Iserlohn und Pirmasens.
- Bonitätsstarker Hauptmieter: Großer, privater Schulträger trägt knapp 1/3 der Jahresnettokaltmiete des gesamten Portfolios.
- Professioneller Marktteilnehmer und erfahrener Projektenwickler mit der Braun Vermögensverwaltungs GmbH.
- Kein Baurisiko, da es sich um ein bestehendes Immobilienportfolio handelt.

PROJEKTBE SCHREIBUNG

- Ankauf, Bestandsoptimierung und Aufvermietung von 5 Bestandsimmobilien mit rund 20.343 m² Nutzfläche.
- Die Grundstücke verfügen über insgesamt rund 905 m² Wohnfläche und rund 19.438 m² Gewerbefläche, die unter anderem Flächen für Büros, Gastronomie, Einzelhandel, eine Schule, ein Pflegeheim und eine Praxis beinhalten.
- Alle Immobilien befinden sich laut einem unabhängigen Gutachter in einem guten Zustand.
- Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen Bestandsoptimierungen und Mietvertragsverlängerungen durchgeführt werden, mit dem Ziel, die Projektgrundstücke einzeln zu verkaufen.

LAGEBESCHREIBUNG

- Diversifiziertes Portfolio in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen.
- Alle Bestandsimmobilien befinden sich in guten Mikrolagen der drei Städte und sind verkehrsgünstig gelegen.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.09.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 20.12.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 13 Monate bis zum 30.09.2020 verkürzen.

² 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.

³ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 121 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 121 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 121 GmbH (exporo.de/ir-projekt121) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 121 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 121 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-
INVESTMENT

DAS DEUTSCH- LAND PORTFOLIO

RHEINLAND-PFALZ,
NORDRHEIN-WEST-
FALEN & MECKLEN-
BURG-VORPOMMERN

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	DAS DEUTSCHLAND PORTFOLIO
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	13.09.2019
PROJEKTENTWICKLER/ DARLEHENSNEHMER	OBJEKT REITERWEG ISERLOHN GMBH, OBJEKT LEMBERGER STR. PIRMASENS GMBH, OBJEKT P1 WISMAR GMBH
MITTELVERWENDUNG	BESTANDSOPTIMIERUNG UND AUFMIETUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZELVERKAUF DER GRUNDSTÜCKE



IM ÜBERBLICK

- Die Investition in das Immobilienprojekt Das Deutschland Portfolio erfolgt in Form von Anleihen, die die Exporo Projekt 121 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Projekt 121 GmbH ist ein 100%-iges Tochterunternehmen der Exporo AG und dient allein dazu, Kreditforderungen eines Partnerbank-Darlehens zu kaufen, und sich für diesen Zweck über die Anleihen zu refinanzieren.
- Die Exporo Projekt 121 GmbH (Emittentin) hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft Braun Vermögensverwaltung GmbH in Darlehenshöhe und ein persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis von Herrn Braun in Höhe von 1 Mio. €¹

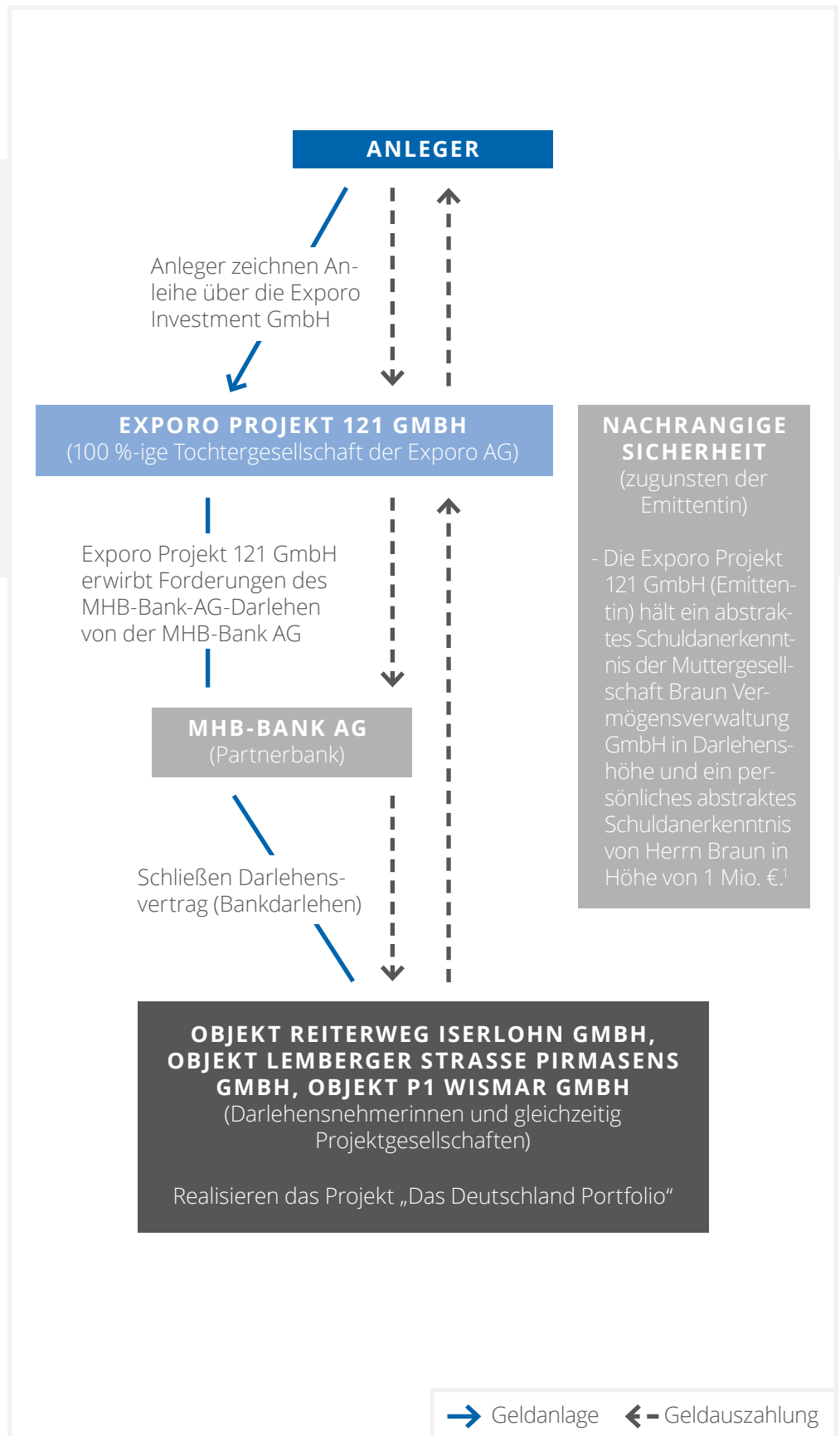
¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 121 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 121 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 121 GmbH (exporo.de/ir-projekt121) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 121 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 121 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

WARNHINWEIS

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

DIE STRUKTUR DES INVESTMENTS

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments.



¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 121 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 121 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 121 GmbH (exporo.de/ir-projekt121) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 121 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 121 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.



✓ CHANCEN

+ 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 13 bis maximal 39 Monaten.

+ Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt "Das Deutschland Portfolio". Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.

+ Abstraktes Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft Braun Vermögensverwaltung GmbH in Darlehenshöhe und ein persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis von Herrn Braun in Höhe von 1 Mio. €.¹

+ Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibungen) und damit ein reguliertes Wertpapier.

⚠ RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

- Trotz nachrangiger Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden.

- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.

WARNHINWEIS

¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 121 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 121 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 121 GmbH (exporo.de/ir-projekt121) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

DEUTSCHLAND

QUER DURCHS LAND

BESTANDSPORTFOLIO

Wismar ist die sechstgrößte Stadt und das größte der 18 Mittelzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zudem ist Wismar Kreisstadt des Landkreises Nordwestmecklenburg. Vor allem aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung, als Weltkulturerbe der UNESCO seit 2002, mit wertvollem Stadtbild und dank der Lage an der Ostsee ist Wismar ein beliebtes Tourismusziel, zunehmend auch für Kreuzfahrten. Wirtschaftlich bedeutend sind auch die industrielle Hafen- und Schiffswirtschaft etwa mit den MV Werften, diverse Maschinenbauunternehmen, die Holzverarbeitung und die Solarindustrie. Wismar ist über die Autobahn A20 nach Rostock und nach Lübeck sowie über die A14 nach Schwerin angebunden.

Pirmasens ist eine kreisfreie Stadt in Rheinland-Pfalz zwischen Saarbrücken, Kaiserslautern und Karlsruhe, direkt an der Autobahn A8. Sie liegt am Westrand des Pfälzerwalds und ist Verwaltungssitz des Landkreises Südwestpfalz. Pirmasens ist bekannt als „die Stadt der Schuhe“, hat noch heute zahlreiche Schuhmanufakturen vor Ort und ist zudem ein internationaler Messestandort.

Iserlohn ist eine große kreisangehörige Stadt im Märkischen Kreis (Regierungsbezirk Arnsberg) in Nordrhein-Westfalen und mit rund 93.000 Einwohnern die größte Stadt des Märkischen Kreises und des Sauerlandes. Sie gehört zur europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr und ist als Mittelzentrum klassifiziert. Iserlohns Wirtschaft ist neben der Metallweiterverarbeitung vor allem durch chemische und medizinische Produktion und Dienstleistungen geprägt.



Foto: FotoStuss, Adobe Stock

WISMAR / PIRMASENS / ISERLOHN

Einwohner (Stand 2010)
44.730 / 40.416 / 95.179

Fläche
41,36 KM² / 61,37 KM² / 125,5 KM²

Durchschnittsalter
(Stand 2015)
46,9 / 47,1 / 45,0

Bundesländer
MECKLENBURG-VORPOMMERN, RHEINLAND-PFALZ UND NORDRHEIN-WESTFALEN



QUERSCHNITT DURCH ALLE NUTZUNGSARTEN

DAS DEUTSCHLAND PORTFOLIO

MIT DIVERSIFIZIERTER MIETERSTRUKTUR

Bei dem Projekt "Das Deutschland Portfolio" handelt es sich um ein gemischt genutztes Portfolio (Gymnasium mit Internat, Büros, Einzelhandel, Gastronomie, Pflege und Studenten-/Mikroapartments).

Die Darlehensnehmerin ist bereits Eigentümerin aller fünf Projektgrundstücke. Zwei davon befinden sich in Iserlohn, zwei in Wismar und eins in Pirmasens.

Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen Bestands-optimierungen und Mietvertragsverlängerungen durchgeführt werden, mit dem Ziel, die Projektgrundstücke im Wege des Verkaufs zu veräußern.

FAKTEN

DAS DEUTSCHLAND PORTFOLIO

PROJEKTART	BESTANDSPORTFOLIO
NUTZUNGSART	WOHNEN, GEWERBE, BILDUNG, SENIORENZENTRUM, GASTRONOMIE
OBJEKTE	5
NUTZFLÄCHE (GESAMT)	CA. 20.343 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (GESAMT)	CA. 30.925 M ²
VERMIETUNGSSTAND	98,5%
PROJEKTÜBERSCHUSS (GEPLANT)	CA. 3,62 MIO. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



4,100 MIO.€ EIGENKAPITAL
(Projektentwickler)

6,41 MIO.€ INVESTMENTKAPITAL
(Exporo Anleger)

HINWEIS: Davon sind ca. 3 Mio. € für institutionelle Anleger von Exporo reserviert

20,000 MIO.€ FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)

Reiterweg 26a in Iserlohn:

Das Wohngebäude wurde 2017 vollständig saniert umfasst eine Wohnfläche von 905,36 m². In dem Objekt befinden sich Studenten-/Mikroapartments. Im Zuge der Bestandsoptimierungen sind die Möblierung und eine anschließende Vollvermietung vorgesehen.



Reiterweg 28 - 32 in Iserlohn:

Das Gebäude wurde 2016 komplett revitalisiert und umfasst 8.700 m² Nutzfläche, die vollständig von einem großen, privaten Schulträger für ein Gymnasium genutzt wird. Das Ziel der Bestandsoptimierung ist hierbei eine Kapazitätsausweitung des Schul- und Internatsbetriebs.



Philosophenweg 1 in Wismar:

Das auf dem Projektgrundstück befindliche Geschäftsgebäude aus dem Jahr 2000 umfasst neben 3.280 m² Bürofläche noch 1.522 m² Gewerbefläche. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand in einer Umgebung von Mehrfamilienhäusern. Hauptmieter ist eine Landesbehörde.



Mühlenstraße 32 in Wismar:

Das Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1997, in welchem eine Arztpraxis sowie mehrere Büroeinheiten ansässig sind, umfasst eine Fläche von 1.247 m². In der Umgebung des Objektes befinden sich überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser. Weiterhin wurde die Immobilie in einem guten Zustand befunden.

Lemberger Straße 45 in Pirmasens:

Die Immobilie aus dem Jahr 1997 umfasst ca. 4.700 m² Wohnfläche und beinhaltet eine Senioren-Residenz mit Pflege und betreutem Wohnen. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand. Das Objekt ist durch ÖPNV und Individualverkehr gut erreichbar.



DER PROJEKTENTWICKLER

BRAUN VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH

Die Braun Vermögensverwaltung GmbH wurde im April 2008 als „Family Office“ von Herrn Werner Braun gegründet. Der Geschäftsführer Werner Braun ist alleiniger Gesellschafter. Die hauptsächliche Funktion der Gesellschaft ist das Halten von Aktien der thallosAG sowie von weiteren Beteiligungen. Im Zuge der Entwicklung wurde die Braun Vermögensverwaltung GmbH als Holding für diverse Projektentwicklungen eingesetzt.

Insgesamt wurde ein Projektvolumen von mehr als 100 Mio. € in den letzten 3 Jahren umgesetzt.

REFERENZPROJEKTE DER BRAUN VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH



MÖNCHSTRASSE STUTTART

LAGE	STUTTART
PROJEKTART	REVITALISIERUNG
NUTZFLÄCHE	4.100 M ²
FERTIGSTELLUNG	2017
PROJEKTVOLUMEN	19,2 MIO. €



FEUERBACHER STRASSE LEONBERG

LAGE	LEONBERG
PROJEKTART	REVITALISIERUNG
NUTZFLÄCHE	8.500 M ²
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	23,7 MIO. €



SILLENBUCHER MARKT

LAGE	STUTTART
PROJEKTART	AN- UND VERKAUF
NUTZFLÄCHE	7.800 M ²
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	30,5 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 PROJEKT 121 GMBH

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

VERTRETEN DURCH

Dr. Björn Maronde

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.