



EXPORO

STAND 06.06.2019



EXPORO
FINANZIERUNG



Foto: justhavealook, iStock



IMMOBILIENINVESTMENT

PORTFOLIO NRW II

DORTMUND / HAGEN

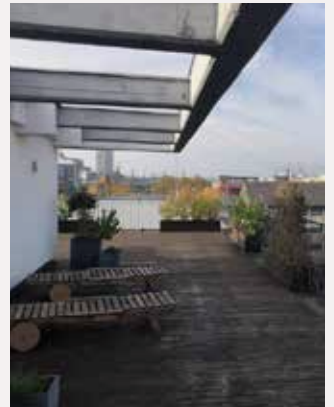
SELBECKERSTRASSE 106, HAGEN



ROSSBACHSTRASSE 1, RAHMER STRASSE 24/26/36, DORTMUND



KRIMSTRASSE 2, DORTMUND



SCHLICKMANNSTRASSE 7/9, HAGEN





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

PORTFOLIO NRW II

DORTMUND / HAGEN

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,5 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 32 Monate)

31.01.
2022¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 36 Monate)

31.05.
2022¹

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo Klasse²

B

HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.³
- Zusatzsicherheit - nachrangige Grundschuld auf einem Mehrfamilienhaus in Essen und einem Wohngeschäftshaus in Duisburg.³
- Erfahrener ortsansässiger Bestandsverwalter mit positivem Track-Record, mit dem Exporo bereits ein Projekt erfolgreich finanziert hat.
- Das Portfolio ist fast voll vermietet; der derzeitige Vermietungsstand beträgt ca. 95 %.
- Exporo-Anleger können bereits, unter Berücksichtigung der Tilgung des Fremdkapitals, bei einem moderaten Verkaufspreisfaktor zum 10,7 fachen der Soll-Jahresnettokaltmiete zurückgeführt werden (bei einem Ankaufsfaktor von 11,5).
- Darlehensnehmerin mit Vermögenshintergrund.
- Geringeres Mietausfallrisiko durch diversifizierte Mieterstruktur.

PROJEKTBE SCHREIBUNG

- Ankauf und Aufvermietung von 6 Bestandsimmobilien mit rd. 6.606 m² Nutzfläche.
- Die Grundstücke verfügen über insgesamt rd. 3.341 m² Wohnfläche und rd. 3.265 m² Gewerbefläche.
- Zusätzlich sind die Grundstücke insgesamt mit 57 PKW-Stellplätzen bebaut.
- Nach erfolgreichem Ankauf und erfolgreicher Aufvermietung des gesamten Portfolios sowie dem Begleichen von projektbezogenen Investitionskosten sollen die einzelnen Grundstücke verkauft werden.

LAGEBESCHREIBUNG

- Roßbachstraße 1, Rahmer Straße 24/26/36 und Krimstraße 2 in Dortmund
- Selbecker Straße 106, Schlickmannstraße 7/9 in Hagen
- Diversifiziertes Portfolio in gut angebundenen Städten des Ballungsgebiets Rhein-Ruhr: Dortmund und Hagen.
- Alle Bestandsimmobilien befinden sich in guten/ nachvollziehbaren Mikrolagen der beiden Großstädte.
- Standorte im Zentrum von Nordrhein-Westfalen, dessen Wirtschaftswachstum den Bundesdurchschnitt 2017 erstmals wieder überstiegen hat.

¹ Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.01.2022 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.05.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 32 Monate bis zum 31.01.2022 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 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 IMMOBILIENINVESTMENT

PORTFOLIO NRW II

ROSSBACHSTRASSE 1, RAHMER STRASSE 24/26/36
UND KRIMSTRASSE 2 IN DORTMUNDSELBECKER STRASSE 106, SCHLICKMANNSTRASSE
7/9 IN HAGEN

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	PORTFOLIO NRW II
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGS- ABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVEST- MENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	WW BARRIEREFREIES WOHNEN GMBH & CO. KGAA
DARLEHENSNEHMER / PROJEKTGESELLSCHAFT	WW BARRIEREFREIES WOHNEN GMBH & CO. KGAA
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF VON 6 VERMIETETEN BESTANDSIMMOBILIEN
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DER EINZELGRUND- STÜCKE AUS DEM PORTFOLIO



Foto: justhavealook, iStock



IHRE SICHERHEITEN

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts-Portfolio NRW II 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 Grundschild in Darlehenshöhe.¹
- Zusatzsicherheit - nachrangige Grundschild auf einem Mehrfamilienhaus in Essen und einem Wohn-geschäftshaus in Duisburg.¹

¹ 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).

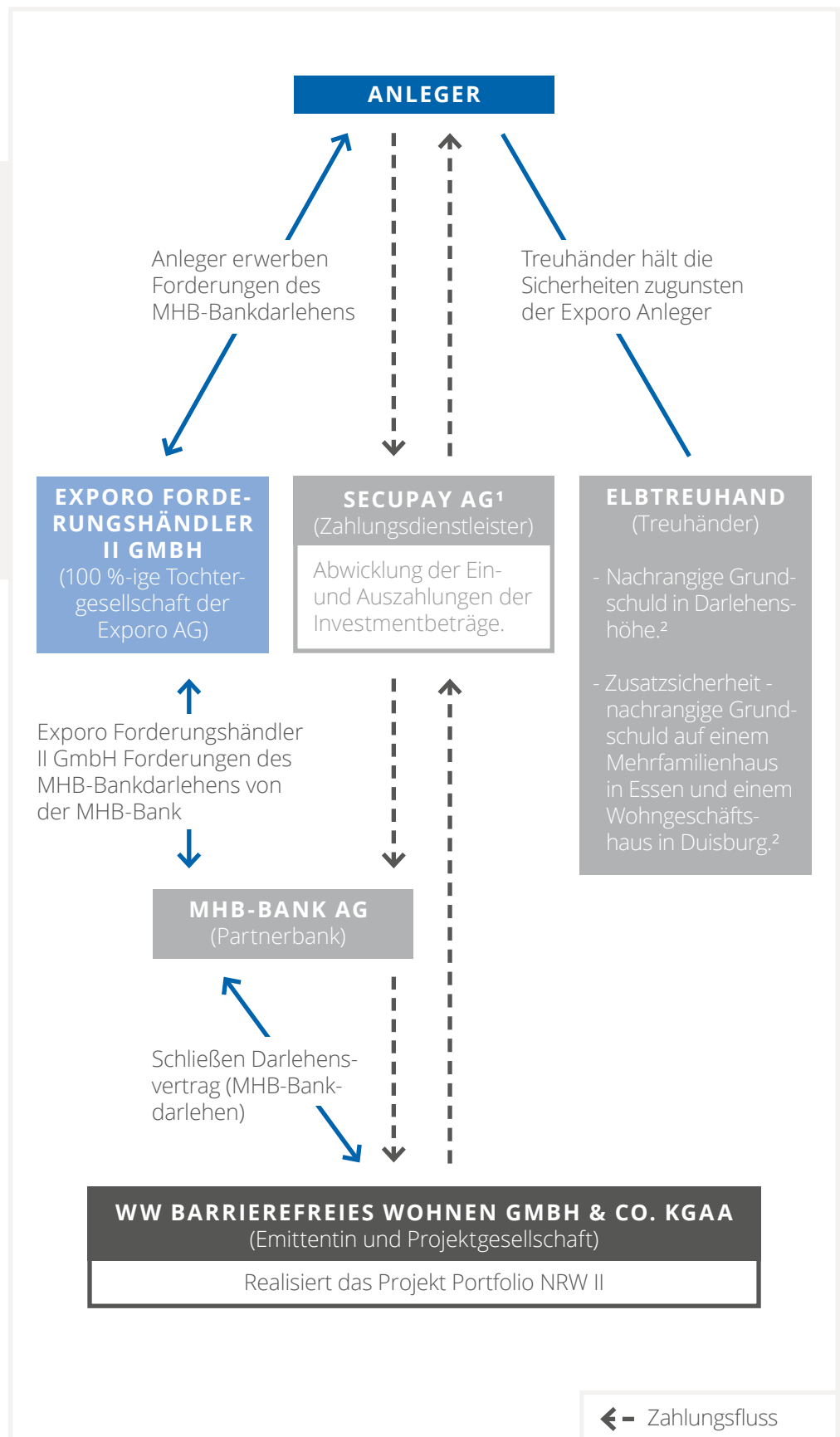
WARNHINWEIS

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

DIE STRUKTUR DES INVESTMENTS

Als Anleger des Projekts Portfolio NRW II erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Portfolio NRW II von der Exporo Forderungshändler II GmbH.

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments und welche zusätzlichen Sicherheiten vorgesehen sind, die der Treuhänder zugunsten der Anleger hält.



¹ Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsaufsichtsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Grauheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

² 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).

DORTMUND / HAGEN

ZWISCHEN RHEIN UND RUHR

METROPOLREGION IN NORDRHEIN-WESTFALEN



Das bevölkerungsreichste Bundesland der Bundesrepublik Nordrhein-Westfalen ist mit seiner Industrie, zahlreichen Weltmarktführern, Technologie- und Gründerzentren sowie Forschungseinrichtungen ein dynamischer Wirtschaftsstandort in der Region Rhein-Ruhr. Die Metropolregion Rhein-Ruhr verfügt durch sein ausgeprägtes Netz an Autobahnen und Bahnverbindungen über ein besonders starkes Pendleraufkommen.

Dortmund ist mit rund 585.813 Einwohnern die achtgrößte Stadt Deutschlands und bildet als größte Stadt im Ruhrgebiet das administrative, kommerzielle und kulturelle Zentrum der Rhein-Ruhr Region. Die Objekte an der Roßbachstraße und Rahmer Straße befinden sich im nordöstlichen Teil von Dortmund. Fußläufig sind Supermärkte, Banken, Restaurants und Cafés sowie die U-Bahn und Bushaltestellen zu erreichen. Das Objekt in der Krimstraße liegt nur ca. 700 m vom Hauptbahnhof entfernt. Damit sind Nahversorgung sowie Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ideal erreichbar.

Entgegen von Prognosen sind die Einwohnerzahlen von Hagen seit 2014 wieder steigend und belaufen sich aktuell auf rund 190.000 Menschen, die in der Großstadt am Rande des Sauerlandes wohnen. Das Objekt in der Selbecker Straße liegt im Südosten der Stadt und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an die B54 und an verschiedene Buslinien. Restaurants, Supermärkte, Banken und Apotheken befinden sich im Umkreis von 1 km. Das Objekt in der Schlickmannstraße im Nordwesten von Hagen bietet eine sehr gute Anbindung an die A1 und darüberhinaus gute Einkaufsmöglichkeiten in der direkten Umgebung.



Fotos: saiko3p, Shutterstock

■ DORTMUND / HAGEN

Einwohner (2016)
585.813 / 189.044

Fläche
280,4 KM² / 160,4 KM²

Durchschnittsalter (Jahre)
43,5 / 44,7

Anbindung
**A1, A2, A40, A42, A45,
B54, B229, IC/ICE, S-/U-
BAHN, FLUGHAFEN DORT-
MUND, BINNENHAFEN**

Wirtschaftsschwerpunkte
**IT, E-COMMERCE, BIO-
MEDIZIN, LOGISTIK,
TELEKOMMUNIKATION,
MIKROSYSTEMTECHNIK,
VERSICHERUNGEN**

Quellen: Statistisches Bundesamt, Vereinte Nationen



Foto: justhavealook, iStock



DORTMUND UND HAGEN

PORTFOLIO NRW II

MIT WOHNEN UND GEWERBE

Bei dem Projekt "Portfolio NRW II" handelt es sich um ein gemischt genutztes Wohn- und Gewerbeportfolio in Nordrhein-Westfalen. Das Portfolio besteht aus insgesamt 6 Objekten mit einer Mietfläche von insgesamt rd. 6.606 m² (die Wohnfläche beträgt rd. 3.341 m² und die Gewerbefläche rd. 3.265 m²). Zusätzlich sind die Grundstücke mit 57 PKW-Stellplätzen bebaut.

Die Darlehensnehmerin ist bereits Eigentümerin der Grundstücke Roßbachstraße 1 und Rahmer Straße 24/26/36 in Dortmund sowie Selbecker Straße 106 und Schlickmannstraße 7/9 in Hagen. Des Weiteren wird das Grundstück in der Krimstraße 2 in Dortmund angekauft. Derzeit sind die Objekte fast voll vermietet und der Vermietungsstand beträgt rund 95 %.

Nach erfolgreichem Ankauf und erfolgreicher Aufvermietung des gesamten Portfolios sowie dem Begleichen von projektbezogenen Investitionskosten sollen die einzelnen Grundstücke verkauft werden.

FAKTEN

PORTFOLIO NRW II

PROJEKTART	BESTANDSPORTFOLIO
NUTZUNGSART	WOHNEN UND GEWERBE
OBJEKTE	6
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 5.768 M ²
WOHNFLÄCHE	CA. 3.341 M ²
GEWERBEFLÄCHE	CA. 3.265 M ²
STELLPLÄTZE	57
VERMIETUNGSSTAND	CA. 95 %
PROJEKTERLÖS	13,9 FACH DER JNKM SOLL
IST-NETTOKALTMIETE (GESAMT)	480.000 € P.A.
SOLL-NETTOKALTMIETE (GESAMT)	502.000 € P.A.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



704.800 €
EIGENKAPITAL
(Projektentwickler)

725.000 €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo Anleger)

5,180 MIO.€
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

WW BARRIEREFREIES WOHNEN GMBH & CO. KGAA

WWW.BAWOAG.DE

Die WW Barrierefreies Wohnen GmbH & Co. KGaA (kurz BAWOAG) ist ein erfahrener Bauträger und Bestandshalter mit Sitz in Bochum und legt seinen Fokus auf die Entwicklung und Verwaltung von Immobilien in der Region Rhein-Ruhr.

Das Unternehmen wurde in 2010 vom Architekten Wolfgang Willers gegründet, der seit über 30 Jahren erfolgreich am Immobilienmarkt tätig und als Lehrbeauftragter der Universität Gießen im Bereich barrierefreies Bauen spezialisiert ist. Zusammen mit Matthias Hamm und Petra Hampe, welche ebenfalls langjährige Erfahrung im Bereich der Projektentwicklung bzw. Immobili-

lierverwaltung besitzen, führt Herr Willers die Geschäfte der BAWOAG. Das Team schafft gemeinsam mit wohnungswirtschaftlich erfahrenen Architekten und Unternehmern zentrumsnahen, nachfrageorientierten Wohnraum mit gemischten Förderkonstruktionen und legt dabei besonders hohen Wert auf marktkonforme Wohnimmobilien.



REFERENZPROJEKTE DER WW BARRIEREFREIES WOHNEN GMBH & CO. KGAA



DORTMUND BERGHOFEN

PROJEKTART	NEUBAU
WOHNEINHEITEN	8
WOHNFLÄCHE	CA. 715 M ²
FERTIGSTELLUNG	2013



HEMER (BEI ISERLOH)

PROJEKTART	BESTAND
WOHNEINHEITEN	12
WOHNFLÄCHE	CA. 756 M ²
FERTIGSTELLUNG	2013



DORTMUND MITTE

PROJEKTART	BESTAND
BÜROEINHEITEN	5
BÜROFLÄCHEN	CA. 1.557 M ²
ANKAUF	2017



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 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.