



EXPORO



EXPORO
FINANZIERUNG

- ✓ Attraktive Verzinsung
- ✓ Kurze Laufzeiten
- ✓ Professionelle Immobilienprojekte

IMMOBILIENINVESTMENT

Am Heinz-Knobloch-Platz

BERLIN

WARNHINWEIS

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



Am Heinz-Knobloch-Platz

BERLIN

IN ZAHLEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P. A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 11 Monate)

31.07.
2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 26 Monate)

31.10.
2022¹

Mindestanlage-
summe

1 €

Exporo-Klasse²



DIE KEYFACTS

- ✔ Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe treuhänderisch gehalten durch die fremdkapitalfinanzierende Bank.
- ✔ Abstraktes Schuldanerkenntnis der Fondsgesellschaft (Muttergesellschaft der Darlehensnehmerin) in Darlehenshöhe.
- ✔ 83 % des Kapitals werden erst an die Darlehensnehmerin ausgezahlt, wenn eine Verkaufsquote der Wohnungen in Höhe von 30 % nachgewiesen werden kann.
- ✔ Die Baugenehmigung liegt bereits vor.
- ✔ Die d.i.i.-Gruppe ist seit 2006 erfolgreich am Immobilienmarkt aktiv und bezeichnet sich als einer der führenden Spezialisten für Wohnimmobilien mit ca. 2,3 Mrd. € Asset under Management und 178 Mitarbeitern; seit 2014 agiert sie zudem als regulierter Fondsmanager mit Bafin-Zulassung für Spezial- und Publikums AIF.

DAS PROJEKT

- ✔ Neubau einer Wohnimmobilie mit 51 Wohnungen im wachsenden, zentrumsnahen Stadtteil Berlin-Pankow.
- ✔ Die Baugenehmigung für den Hochbau liegt bereits vor und mit dem Abbruch der Bestandsimmobilie auf dem Grundstück wurde bereits begonnen.
- ✔ Der Start der Hochbauphase soll in Q3 2020 erfolgen.

DIE LAGE

- ✔ Der Bezirk Pankow ist der einwohnerstärkste von Berlin - das Projekt befindet sich im gleichnamigen Stadtteil des Bezirks und grenzt an den Stadtteil Prenzlauer Berg.
- ✔ Laut offizieller Bevölkerungsprognose der Stadt Berlin von 2019 wird dem Bezirk Pankow mit 11 % das größte Wachstum im Zeitraum 2018 bis 2030 unterstellt.
- ✔ Sehr gute Anbindung über die fußläufig erreichbare S/U-Bahnstation „Pankow“ so wie die Mühlenstraße (B96a), welche in Richtung Zentrum zur beliebten Schönhauser Allee wird.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.07.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.10.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 11 Monate bis zum 31.07.2021 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.



Leben in Kieznähe

BELIEBTER STADTTEIL ZUM WOHNEN

Bei dem Projektierungsgrundstück handelt es sich um ein großes Grundstück, auf dem 51 Wohnungen (inkl. Balkon bzw. Terrasse), eine Tiefgarage mit 29 Tiefgaragenstellplätzen sowie 51 Fahrradstellplätzen und einem Motorradstellplatz entstehen sollen.

Die Baugenehmigung für das Wohnneubauvorhaben liegt bereits vor und mit den Baumaßnahmen soll in Kürze begonnen werden.

Die Wohnanlage ist auf einem doppel-T-förmigen Grundriss konzipiert. Diese kompakte Form knüpft an städtische Typologien aus der Gründerzeit an. Dadurch soll eine Verbindung des ursprünglichen Berliner Blocks mit den Vorzügen der Vorstadt, wie offene Gartenlandschaften und Parks hergestellt werden.

Das zu errichtende Gebäude schließt daher die Lücke zwischen der nördlich gelegenen parzellierten Blockstruktur und den im Süden befindlichen Gärten und Landschaftsräumen der benachbarten offenen Bebauung.

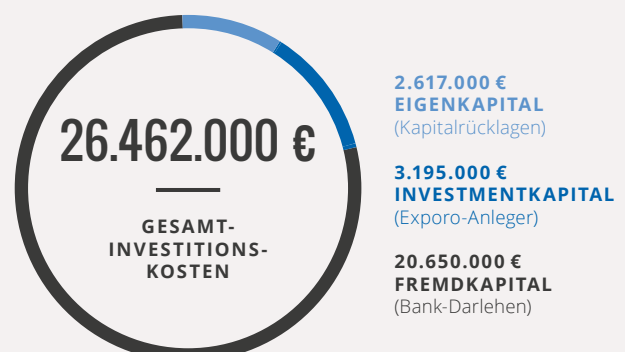
AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	AM HEINZ-KNOBLOCH-PLATZ
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	31.07.2020
PROJEKTENTWICKLER	D.I.I. DEUTSCHE INVEST IMMOBILIEN
DARLEHENSNEHMER	D.I.I.14. NEUBAU C GMBH
MITTELVERWENDUNG	HOCHBAU UND REFINANZIERUNG DES ANKAUFS
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZELVERKAUF DER WOHN-EINHEITEN NACH WEG

FAKTEN

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART	WOHNEN
GESAMTWOHNFLÄCHE	CA. 4.510 M ²
WOHNEINHEITEN (INGESAMT)	51
STELLPLÄTZE	29
PROJEKTÜBERSCHUSS (GEPLANT)	CA. 4 MIO. €
BAUBEGINN (GEPLANT)	3. QUARTAL 2020

FINANZIERUNGSSTRUKTUR





BERLIN-PANKOW (Berlin)

409.335 (2019)
Einwohner (Bezirk)

64.945 (2019)
Einwohner (Stadtteil)

+15 % (2007-2019)
Einwohnerentwicklung (Bezirk)

+17 % (2007-2019)
Einwohnerentwicklung
(Stadtteil)

BERLIN

Bezirk Pankow wächst stark

ZENTRUMSNAHER STADTTEIL MIT POSITIVER PROGNOSE

Der Berliner Stadtteil Pankow, in dem sich das Projekt "Am Heinz-Knobloch-Platz" befindet, liegt im Süden des gleichnamigen Bezirks. Der Stadtteil erfreut sich wachsender Beliebtheit: Ein Grund dafür dürfte die zentrumsnahe Lage sein, im Norden angrenzend an einer der beliebtesten Wohnlagen Berlins, dem Stadtteil Prenzlauer Berg.

Nach Prognosen des Berliner Senats wird die Einwohnerzahl des Bezirks Pankow auch bis 2030 um rund 40.000 wachsen – so viel, wie in keinem anderen Bezirk. Die hohe Nachfrage zeigt sich beispielsweise auch in den Angebotspreisen für Eigentumswohnungen. Im Bezirk Pankow haben sich diese laut Erhebungen der LBS von 2011 bis 2019 mehr als verdoppelt.

Quellen: berlin.de, citypopulation.de, LBS, empirica



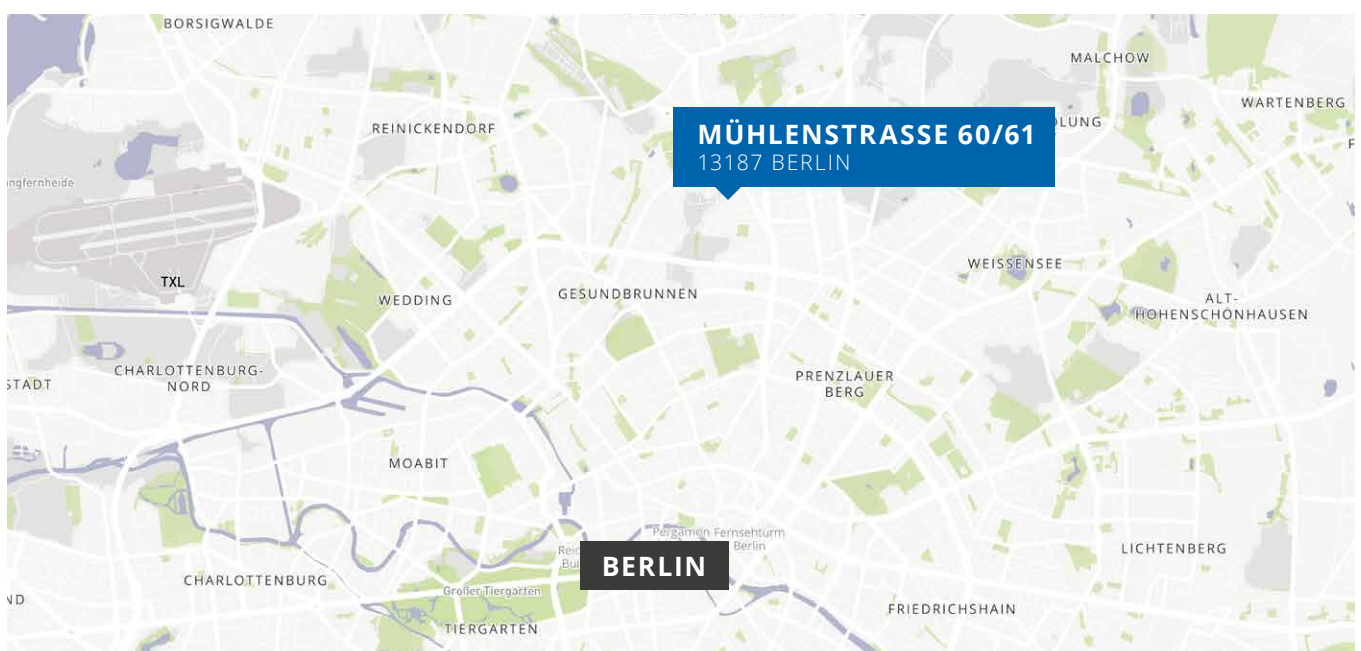
NACHBARSCHAFT

Reichhaltiges Angebot an Geschäften und Gastronomie. Der Heinz-Knobloch-Platz, eine Boulderhalle und eine Tennisanlage bieten optimale Freizeitangebote in nächster Umgebung.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Die Verkehrsanbindung ist besonders durch die fußläufig erreichbare S- und U-Bahnstation „Pankow“ sehr gut. Von dort verkehren diverse Buslinien, U-Bahnen und S-Bahnen.





Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

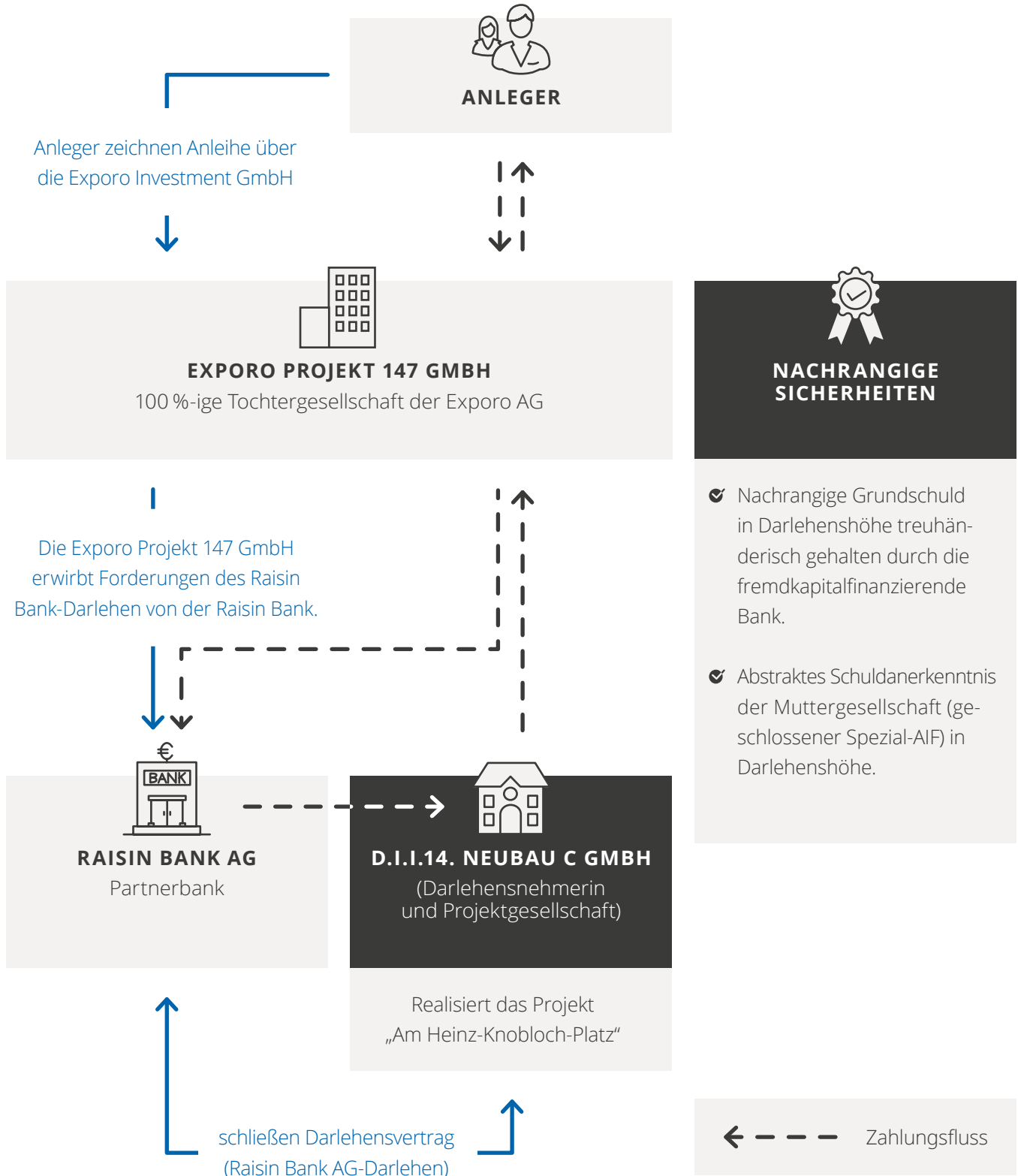
- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 11 bis maximal 26 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Am Heinz-Knobloch-Platz. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Nachrangige Grundschild in Darlehenshöhe treuhänderisch gehalten durch die fremdkapital-finanzierende Bank.
- + Abstraktes Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft (geschlossener Spezial-AIF) in Darlehenshöhe.
- + 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.
- Die Werthaltigkeit der Grundschild hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.
- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie in dem Wertpapierinformationsblatt.

Die Struktur des Investments



Bitte beachten Sie die besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Emittentin zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag (kostenlos unter www.exporo.de/ir-projekt147).



AM HEINZ-KNOBLOCH-PLATZ

Exporo-Klasse A

Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Für die sechs Kriterien werden Punkte vergeben - je mehr Punkte, desto höher das hierbei eingeschätzte Risiko.



4 PUNKTE

Projektstatus

Neubau (Reife Phase)



2 PUNKTE

B-Standort



2 PUNKTE

Verkaufs- / Vermietungsstand

Objekt teilweise verkauft



1 PUNKT

Erfahrung des Projektentwicklers

Ab 150 Mio. €



4 PUNKTE

Kapitalverteilung

78,04 %

vorrangig zum Exporo-Darlehen

9,89 %

nachrangig zum Exporo-Darlehen



-4 PUNKTE

Risikenreduzierung

Nachrangige Grundschuld

Persönliche Bürgschaft



**GESAMTWERTUNGS-
PUNKTE**



<7 Punkte



7-9 Punkte



10-12 Punkte



13-15 Punkte



16-18 Punkte



19-21 Punkte



> 21 Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien

Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH wurde 2006 mit dem Ziel der wertsteigernden Investition in den deutschen Wohnimmobilienmarkt gegründet. Mittlerweile ist das inhabergeführte Unternehmen führender Spezialist für Wohnimmobilien in Deutschland und entlang der gesamten Wertschöpfungskette engagiert: Vom Objektkauf über Finanzierung, Objektentwicklung und -betreuung bis zum Abverkauf der Objekte erbringt die d.i.i. alle Leistungen rund um erfolgreiche Wohnimmobilien aus einer Hand. Das Unternehmen versteht sich als starker Asset Manager für Mieter, Käufer und Investoren.

2014 erhielt die d.i.i. die BaFin Zulassung zur Auflage und Verwaltung von geschlossenen Spezial- und Publikums AIF und agiert damit ebenso als regulierter Fondsmanager.

Die d.i.i. beschäftigt rund 175 Mitarbeiter. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über ein Netzwerk mit mehr als fünf Maklerbüros. Das bevorzugte Investitionsgebiet befindet sich in Nord- und Westdeutschland. Das firmeneigene Bau-, Projekt- und Asset Management bedient vielfältige Wertsteigerungshebel in der Durchführung umfassender Sanierungs- und/oder Baumaßnahmen. Anschließend werden die Wohnungen entweder im Bestand gehalten oder an Kapitalanleger, Mieter, Selbstnutzer und Investoren als Eigentumswohnungen veräußert.

AUF EINEN BLICK

d.i.i. ■ ■ ■

Deutsche Invest Immobilien

Wir sind Wohnimmobilien

GRÜNDUNG	2006
MITARBEITER	RUND 175
GESCHÄFTSFÜHRER	FRANK WOJTALEWICZ
HOMEPAGE	DII.DE
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN	CA. 2,3 MRD. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	WOHNIMMOBILIEN
UNTERNEHMENSSTZ	WIESBADEN

REFERENZPROJEKTE DER DER D.I.I. DEUTSCHE INVEST IMMOBILIEN GMBH



RÜTGER-VON-SCHEVENSTRASSE

LAGE	DÜREN
BAULEISTUNG	RENOVIERUNG
FERTIGSTELLUNG	2013
WOHNFLÄCHE	17.736 M ²
BAUVOLUMEN	CA. 14,3 MIO. €



SCHILKSEER STRASSE

LAGE	KIEL
BAULEISTUNG	NEUBAU
FERTIGSTELLUNG	CA. 12/2017
WOHNFLÄCHE	2.117 M ²
BAUVOLUMEN	CA. 5,65 MIO. €



WIENTAPPER WEG

LAGE	HAMBURG
BAULEISTUNG	REVITALISIERUNG
FERTIGSTELLUNG	CA. 12/2016
WOHNFLÄCHE	4.578 M ²
BAUVOLUMEN	CA. 4,4 MIO. €

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 147 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 2109173-00 | E-Mail info@exporo.de

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen Schuldverschreibung mit vorsinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (exporo.de/ir-projekt147) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.

Die Beteiligung von der Mitarbeitern der d.i.i-Gruppe (d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, d.i.i. Investment GmbH und deren Töchtern) an den Immobilien-Investments der EXPORO Investment GmbH ist unzulässig.