



EXPORO

STAND 08.05.2019



EXPORO  
**FINANZIERUNG**



IMMOBILIENINVESTMENT

# AN DEN POLLER WIESEN

**KÖLN POLL**



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# AN DEN POLLER WIESEN

KÖLN POLL

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**6,0 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 12 Monate)

**30.04.**  
2020<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 18 Monate)

**30.10.**  
2020<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

Exporo-Klasse<sup>2</sup>

**C**

## HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Abstrakte Schuldanerkenntnisse der Geschäftsführer der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Gute Wohnlage im beliebten Stadtteil Köln Poll, der am rechten Rheinufer nah am Kölner Zentrum liegt.
- Erfahrener Projektentwickler, mit dem Exporo bereits ein Projekte erfolgreich finanziert hat.
- Es besteht kein Baurisiko, da Exporo-Anleger nur die Projektierung des Objekts begleiten.

## PROJEKTbeschreibung

- Die Projektgesellschaft Domus Immobilien Köln V GmbH erwirbt das Grundstück im Poller Kirchweg in Köln am Rhein.
- Projektierung des Grundstücks mit 7.125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2.375 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie einer Tiegarage für Pkw-Stellplätze.
- Das Grundstück ist derzeit noch teilweise mit alten Wohngebäuden und einem Gewerbegebäude bebaut.
- Nach Erteilung der Baugenehmigung soll das projektierte Grundstück an einen Bauträger verkauft werden.

## LAGEBeschreibung

- Mit einer Einwohnerzahl von etwas mehr als 1 Million ist Köln die bevölkerungsreichste Stadt in NRW. ([www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de))
- Das Projekt befindet sich im rechtsrheinischen Stadtteil Köln Poll, der vor allem durch die Poller Wiesen, einem großen Wiesenareal direkt am Rhein, bekannt ist.
- Poll liegt verkehrstechnisch günstig an der Südbrücke, der Autobahn A4 und an der A559, über die man den Flughafen Köln-Bonn erreicht.
- Mit der Buslinie 159 und die KVB-Linie 7 gelangt man in wenigen Minuten in die Kölner Innenstadt.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.04.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.10.2020. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 12 Monate bis zum 30.04.2020 verkürzen.

<sup>2</sup> 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 erheblichen Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter [www.exporo.de/investment-klasse](http://www.exporo.de/investment-klasse).

<sup>3</sup> 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 IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# AN DEN POLLER WIESEN

POLLER KIRCHWEG  
106, 108, 110, 112,  
114, 116,  
51105 KÖLN

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	AN DEN POLLER WIESEN
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	DOMUS IMMOBILIEN AG
DARLEHENSNEHMER	DOMUS IMMOBILIEN KÖLN V GMBH
PROJEKTGESELLSCHAFT	DOMUS IMMOBILIEN KÖLN V GMBH
MITTELVERWENDUNG	PROJEKTIERUNG VON 7.125 M <sup>2</sup> WOHNFLÄCHE SOWIE 2.375 M <sup>2</sup> GEWERBEFLÄCHE IN KÖLN POLL
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DES PROJEKTIERTEN GRUNDSTÜCKS



## IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "An den Poller Wiesen" 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 Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>
- Abstrakte Schuldanerkenntnisse der Geschäftsführer der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe<sup>1</sup>

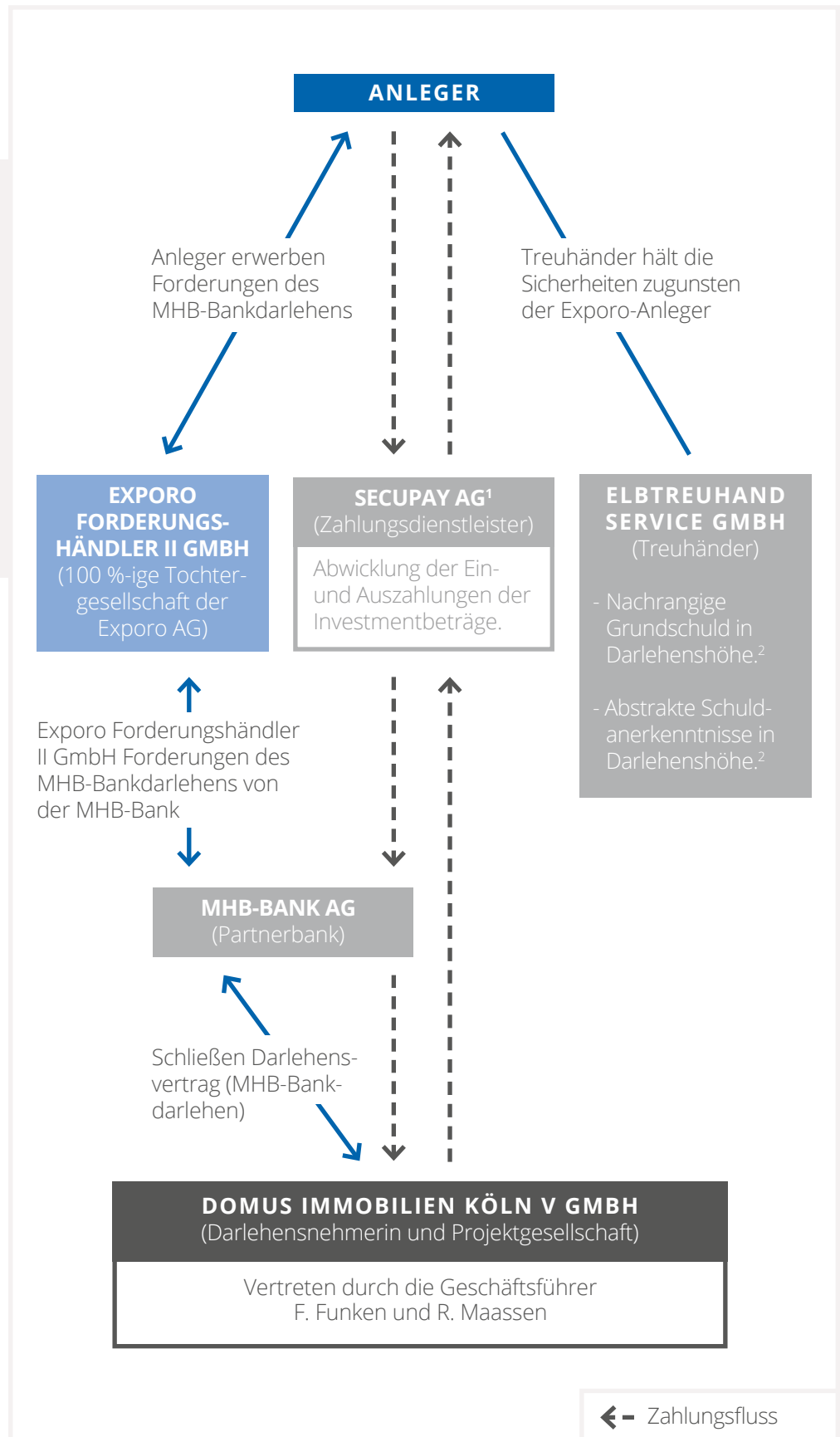
<sup>1</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

## WARNHINWEIS

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

DIE  
**STRUKTUR**  
DES INVESTMENTS

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



<sup>1</sup> Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graueindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

<sup>2</sup> 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).

KÖLN

# DIE PULSIERENDE DOMSTADT

MIT BELIEBTEM STADTTEIL POLL AM RHEIN



Köln, eine der traditionsreichsten Städte Deutschlands, umfasst mehr als 1 Mio. Einwohner und ist damit die bevölkerungsreichste Stadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Nach Berlin, Hamburg und München ist sie die viertgrößte Stadt der Bundesrepublik. Als Kultur- und Wirtschaftsmetropole hat Köln internationale Bedeutung. Industrien, welche stark vertreten sind, sind die Automobil- und Chemieindustrie. Der wunderschöne Rhein fließt direkt durch das Stadtzentrum. Bei vielen Einwohnern und Touristen kann Köln mit einer hohen Anzahl an Bars und Restaurants punkten.

Im Südosten der Stadt, direkt am Rhein, erstreckt sich der Stadtteil Köln Poll. Das beliebte Viertel beheimatet Kölns größte Spielwiese: Die Pollerwiesen. Sie laden zum Entspannen, Picknicken oder Sport Treiben ein.

Poll befindet sich nur wenige Auto- bzw. Straßenbahn-Minuten von der Stadtmitte und der sich neu entwickelnden Deutzer City entfernt. Außerdem liegt der Stadtteil verkehrstechnisch günstig an der Südbrücke, der Autobahn A4 und an der A559, über die man den Flughafen Köln-Bonn erreicht.



Foto: yotily, Shutterstock

## KÖLN

Einwohner  
**1.080.394**

Fläche  
**405,02 KM<sup>2</sup>**

Bevölkerungsdichte  
**2668 EINWOHNER JE KM<sup>2</sup>**

Bevölkerungsentwicklung  
(bis 2025)  
**+ 0,7%**

Wirtschaftsschwerpunkte  
**MASCHINENBAU, AUTOMOBILWIRTSCHAFT, MEDIEN, CHEMIE, VERSICHERUNG**

Anbindung  
**KÖLN BONN AIRPORT, KÖLN HAUPTBAHNHOF, A1, A3, B9, B55**

Quelle: [www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de)

Foto: hamsaat, AdobeStock



DAS PROJEKT

# AN DEN POLLER WIESEN

BUNT, VIELFÄLTIG UND BELIEBT

Die Projektgesellschaft Domus Immobilien Köln V GmbH erwirbt das Grundstück im Poller Kirchweg in Köln am Rhein, das derzeit teilweise noch mit Wohngebäuden und einem Gewerbegebäude bebaut ist.

Im Zuge des Projekts soll für das Grundstück mit einer Größe von 7.250 m<sup>2</sup> eine Baugenehmigung zur Erstellung von rund 7.125 m<sup>2</sup> Wohnfläche (75%), 2.375 m<sup>2</sup> Gewerbefläche (25%) für ein zu erstellendes Boardinghouse sowie einer Tiefgarage für Pkw-Stellplätze eingeholt werden.

Nach Erhalt der Baugenehmigung soll das projektierte Grundstück im Wege des Verkaufs an einen Bauträger veräußert werden.

## FAKTEN

### AN DEN POLLER WIESEN

PROJEKTART	WOHNEN UND GEWERBE
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	7.250 M <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	CA. 7.125 M <sup>2</sup>
GEWERBEFLÄCHE	CA. 2.375 M <sup>2</sup>
PROJEKTERLÖS	CA. 9,3 MIO. €
ERTEILUNG BAUGENEHMIGUNG	CA. JUNI 2020

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**0,600 MIO. €  
EIGENKAPITAL**  
(Projektentwickler)

**0,200 MIO. €  
GESTUNDETE  
EIGENLEISTUNGEN\***  
(Projektentwickler)

**1,280 MIO. €  
INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo Anleger)

**4,700 MIO. €  
FREMDKAPITAL**  
(Bank Darlehen)

\* bei den gestundeten Eigenleistungen handelt es sich um die Kosten der Projektentwicklung, die die Domus Immobilien AG der Projektgesellschaft bis zur Rückzahlung der Anleger stundet.

DER PROJEKTENTWICKLER

# DOMUS IMMOBILIEN AG

WWW.DOMUSWOHNEN.DE

Als inhabergeführter, unabhängiger Projektentwickler und Bauträger ist die Domus Immobilien AG mit Sitz in Köln spezialisiert auf hochwertige Bauvorhaben.

Das Leistungsportfolio reicht vom Einkauf, Planung, der Betreuung von Einzelkunden bis hin zum Bau und Verkauf der Immobilien.

Innerhalb der letzten 12 Jahre hat sich die Domus Gruppe erfolgreich im Immobilienmarkt platziert und zählt mit Projektvolumina in Planung und Bau von rund 110 Millionen Euro zu den größeren Projektentwicklern im Raum Köln.



## REFERENZPROJEKTE DER DOMUS IMMOBILIEN AG



### GOLDAMMERWEG 3

LAGE	KÖLN
PROJEKTART	NEUBAU
FLÄCHE	CA. 2.100 M <sup>2</sup>
EINHEITEN	16
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 9,6 MIO. €



### CHRISTIAN-SCHULT-STR. 18

LAGE	KÖLN
PROJEKTART	SANIERUNG
FLÄCHE	CA. 470 M <sup>2</sup>
EINHEITEN	10
FERTIGSTELLUNG	2016
MARKTWERT	CA. 2,1 MIO. €



### VOGELSANGER WEG 53

LAGE	KÖLN
PROJEKTART	NEUBAU
FLÄCHE	1.000 M <sup>2</sup>
EINHEITEN	6
FERTIGSTELLUNG	2014
PROJEKTVOLUMEN	CA. 3,9 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**

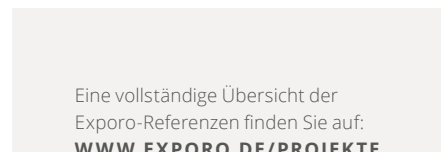
Köln - 852.575 € investiertes Kapital



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 AG**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail. [info@exporo.de](mailto: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. Das Exposé 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.