



EXPORO



EXPORO
FINANZIERUNG

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

IMMOBILIENINVESTMENT

In der alten Brauerei

MÜNCHEN

WARNHINWEIS

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



In der alten Brauerei

MÜNCHEN

IN ZAHLEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P. A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 18 Monate)

31.03.
2022¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 24 Monate)

30.09.
2022¹

Mindestanlage-
summe

500 €
BIS 25.000 €

Exporo Klasse²



HIGHLIGHTS

- ✔ Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- ✔ Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben vom Geschäftsführer der Komplementärin i.H.v. 300.000 € zugunsten des Treuhänders.
- ✔ Ein extern beauftragtes Marktwertgutachten bestätigt einen aktuellen Marktwert der Immobilie von 35 Mio. € (Faktor 35,1) unter Berücksichtigung einer Ausbaureserve von mind. 1.279 m².
- ✔ Bis auf eine Eventfläche (12 % der Mietfläche) ist das Objekt voll vermietet.
- ✔ Gute Makro- und Mikrolage in München Sendling: In der unmittelbaren Umgebung sind fußläufig alle erdenklichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten erreichbar.

PROJEKTbeschreibung

- ✔ Ankauf eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes mit 6 Stockwerken und 2 Gastronomie-, 12 Büro- sowie 7 Wohneinheiten.
- ✔ Im Laufe des Projekts soll eine Baugenehmigung für den weiteren Ausbau von rund 1.700 m² Wohnfläche eingeholt werden, um die Flächenausnutzung in dem Bestandsgebäude zu optimieren.
- ✔ Nach erfolgreicher Planung und Eingang der Baugenehmigung werden die Anleger aus einer weiterführenden Finanzierung zurückgezahlt.

LAGEBeschreibung

- ✔ Sendling liegt süd- bis südwestlich der Münchner Innenstadt - der Bezirk grenzt im Norden an den Stadtbezirk Schwanthalerhöhe und nordöstlich an die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt.
- ✔ Vor dem Projektgrundstück befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus das Münchner Zentrum (Marienplatz) direkt erreichbar ist, ferner befindet sich eine U-Bahn-Station (Linie U3 und U6) in 5 Gehminuten Entfernung.
- ✔ Der Flughafen München ist in 40 Autominuten zu erreichen.
- ✔ Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im Umfeld von 300 Metern.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.03.2022 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.09.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 18 Monate bis zum 31.03.2022 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.



ANKAUF UND AUSBAU

In der alten Brauerei

MÜNCHEN SENDLING

Die Darlehensnehmerin erwirbt in München Sendling - nur rund 3 km von der Münchner Innenstadt entfernt - die ehemalige Liegenschaft der Brauerei „Mayenbräu“ auf einem 2.741 m² großen Grundstück. Der gemischt genutzte Gebäudekomplex umfasst derzeit 12 Büro-, 2 Gastronomie- und 7 Wohneinheiten sowie 21 PKW-Stellplätze.

Seit 2011 erfolgten umfangreiche Modernisierungs-/ Sanierungsarbeiten am Objekt. Dieses weist insgesamt einen guten Bau- und Unterhaltungszustand mit guten und zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen auf und ist derzeit zu rd. 90 % mit einer Jahresnettomiete von 862.931 € vermietet.

Im Laufe des Projekts soll eine Baugenehmigung für den Ausbau von bislang ungenutzten Flächen des Bestandsgebäudes sowie zur Schaffung von weiteren PKW-Stellplätzen eingeholt werden, um die Flächenausnutzung zu optimieren. Mit dem Ausbau sollen mind. 1.700 m² Wohnfläche geschaffen werden, die sich voraussichtlich auf rd. 40-50 m² pro Wohneinheit verteilen wird.

Nach erfolgreicher Planung und Eingang der Baugenehmigung werden die Anleger aus einer weiterführenden Finanzierung zurückgezahlt.

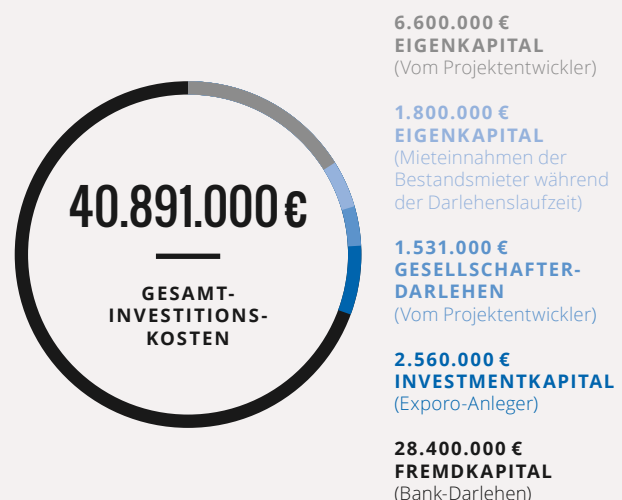
AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	IN DER ALTEN BRAUEREI
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGS- ABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	TRIVIUM DEUTSCHLAND GMBH
PROJEKTGESELLSCHAFT	TRIVIUM GMBH & CO ERTRAGSWERTE D7 KG
DARLEHENSNEHMER	TRIVIUM GMBH & CO ERTRAGSWERTE D7 KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND PLANUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	AUFVALUTIERUNG DER BANK

FAKTEN

PROJEKTART	UMBAUPLANUNG
NUTZUNGSART(EN)	WOHNEN UND GEWERBE
EINHEITEN (BÜRO)	12
EINHEITEN (GASTRONOMIE)	2
EINHEITEN (WOHNEN)	7
PARKPLÄTZE	21
NUTZFLÄCHE (GEWERBE)	3.474 m ²
NUTZFLÄCHE (WOHNEN)	570 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2.741 m ²
IST-NETTOKALTMIETE	862.931 €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR





MÜNCHEN

Im Herzen der Landeshauptstadt

ZWISCHEN ISAR UND THERESIENWIESE GELEGEN

SENDLING München

CA. 40.983

Einwohner (Stand)

393,87 ha

Fläche

INFRASTRUKTUR

S7, U3, U6,, div. Buslinien

**GESUNDHEITS- UND
SOZIALWESEN**ca. 85 Ärzte bzw. Therapeuten,
9 Apotheken, 3 Krankenhäuser,
35 Kindertageseinrichtungen**SCHULEN**

20

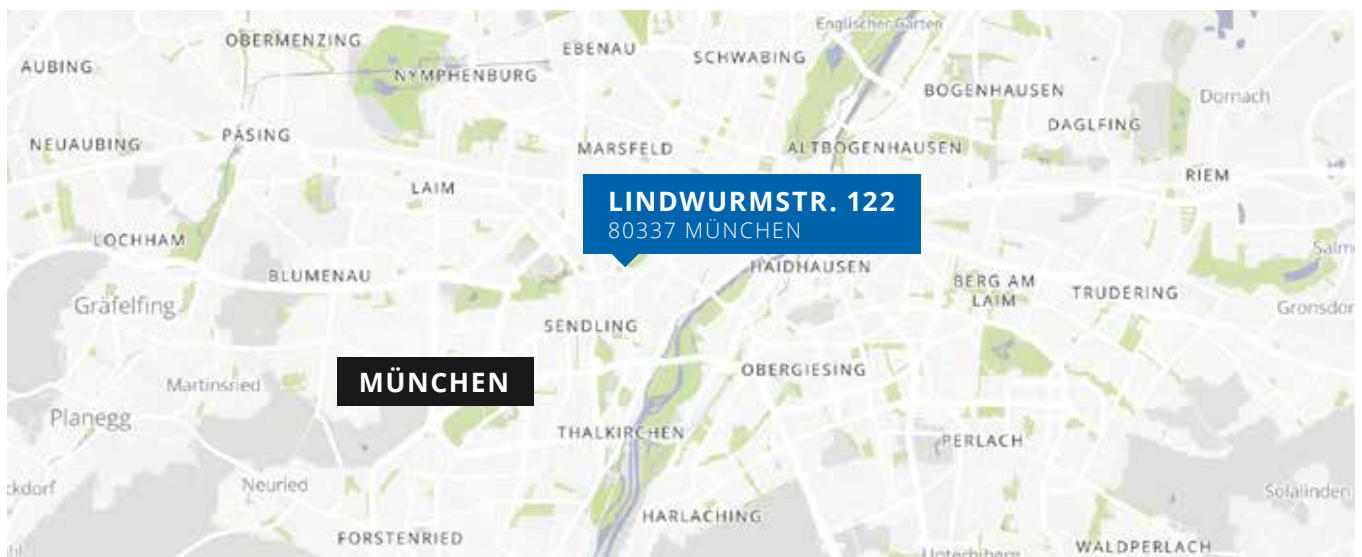
München ist mit rund 1,5 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt Bayerns. Die Weltstadt ist Sitz zahlreicher Konzerne (darunter acht DAX-Unternehmen), nationaler und internationaler Behörden, wichtiger Universitäten und Hochschulen sowie bedeutender Museen und Theater. Durch eine große Anzahl sehenswerter Bauten samt geschützten Baudenkmälern und Ensembles, internationaler Sportveranstaltungen, Messen und Kongresse oder das weltbekannte Oktoberfest ist München ein internationaler Anziehungspunkt für den Tourismus.

**NACHBARSCHAFT**

Durch die absolute Zentrumslage befinden sich in der unmittelbaren Umgebung fußläufig bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar alle erdenklichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Kindergärten und Schulen.

**VERKEHRSANBINDUNGEN**

Vor der Liegenschaft befindet sich die Bushaltestelle der Linie 132, die direkt im Zentrum (Marienplatz) seine Endstation hat. Mit der in 5 Minuten fußläufig erreichbaren U-Bahn (Linie U3 und U6) ist man in 3 Stationen in der Münchner Innenstadt. Am Wochenende hält der Nachtbus N41 direkt vor dem Projektgrundstück.





Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

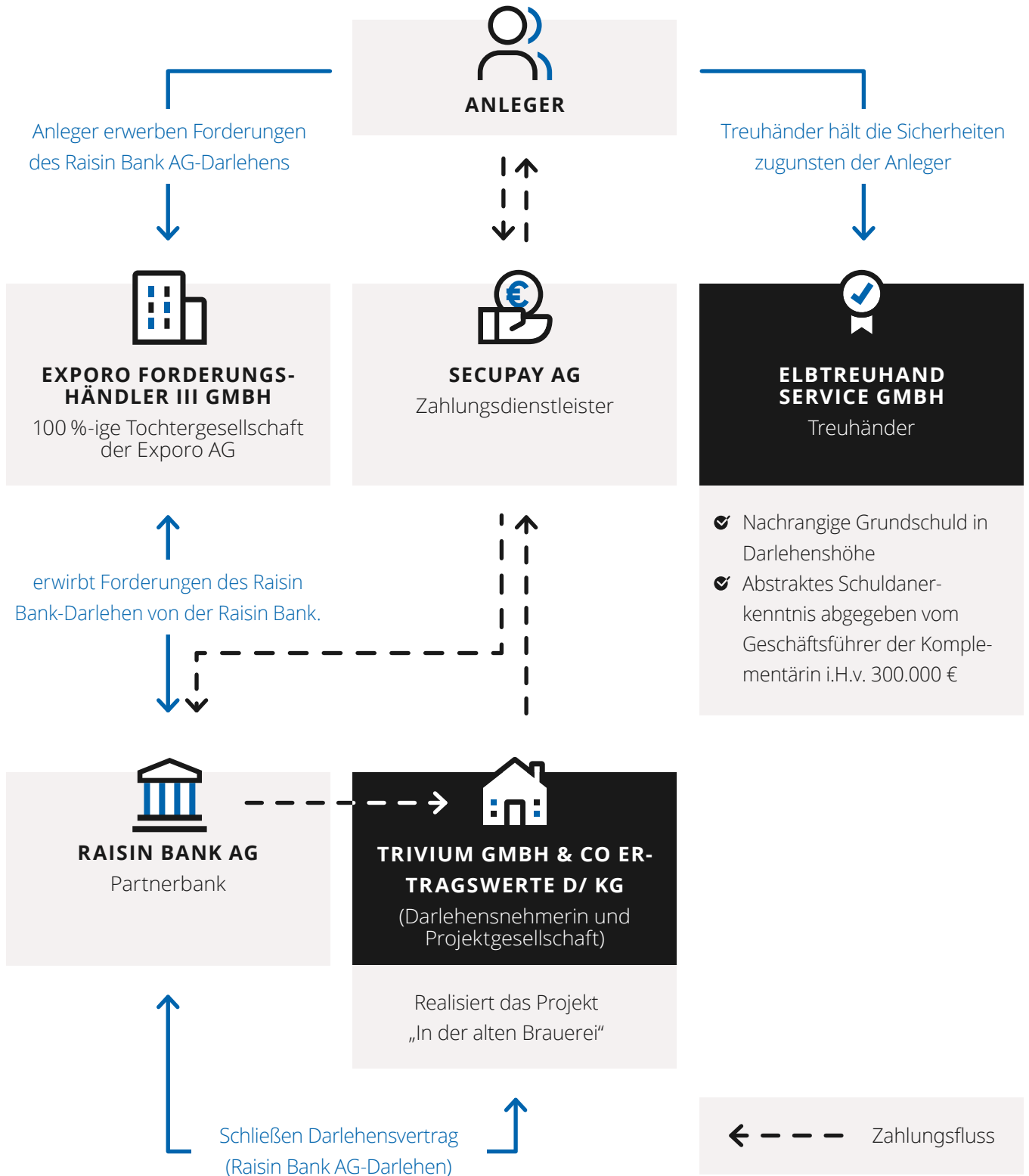
- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 18 bis maximal 24 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt In der alten Brauerei. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Nachrangige Grundschild in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- + Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben vom Geschäftsführer der Komplementärin i.H.v. 300.000 € zugunsten des Treuhänders.
- + Investitionsform ist ein Darlehensforderungsabkauf und damit eine regulierte Vermögensanlage.

RISIKEN

- Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- 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.
- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

Siehe hierzu auch die wichtigen Risikohinweise im Vermögensanlagen-Informationsblatt.

Die Struktur des Investments





IN DER ALTEN BRAUEREI

Exporo-Klasse AA

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. Zu beachten ist, dass die Exporo-Klasse eine starke Vereinfachung von komplexen Zusammenhängen darstellt und dabei keinesfalls sämtliche Risiken, die eine Immobilie oder ein Immobilienprojekt mit sich bringt, betrachtet werden können. **Ein Anleger sollte daher die Exporo-Klasse nicht zur Grundlage für seine Entscheidung machen.**

**0 PUNKTE**

Projektstatus

Existierende Immobilie ohne
große Baumaßnahmen

**2 PUNKTE**

B-Standort

**1 PUNKTE**

Verkaufs- / Vermietungsstand

Objekt größtenteils vermietet

**3 PUNKTE**Erfahrung des
Projektentwicklers

bis
75.000.000 €

**2 PUNKTE**

Kapitalverteilung

69,6 %
vorrangig
zum Exporo-Darlehen

24,4 %
nachrangig
zum Exporo-Darlehen

**-4 PUNKTE**

Risikenreduzierung

Nachrangige Grundschuld
Abstraktes Schuldanerkenntnis

4

**GESAMTWERTUNGS-
PUNKTE**

AA

<7
Punkte

A

7-9
Punkte

B

10-12
Punkte

C

13-15
Punkte

D

16-18
Punkte

E

19-21
Punkte

F

> 21
Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

Trivium Deutschland GmbH

WWW.TRIVIUM-GROUP.DE

Die trivium deutschland GmbH mit Sitz in Lindau am Bodensee hat sich auf die Restrukturierung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien im süddeutschen Raum spezialisiert.

Herr Mag. Mario Kmetna ist mit rd. 21,4% an der österreichischen trivium GmbH beteiligt, die in den vergangenen 12 Jahren über 120 Immobilien in Österreich, Prag, Slowenien und Deutschland entwickelt hat. Insgesamt hat die trivium GmbH bereits ein Projektvolumen von rd. 400 Mio. € realisiert.

Mit der trivium Deutschland GmbH werden die bislang aus Österreich heraus gestarteten Projekte der österreichischen trivium GmbH im süddeutschen Raum realisiert.

AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN	TRIVIUM DEUTSCHLAND GMBH
GESCHÄFTSFÜHRER	MAG. MARIO KMENTA, GERHARD MITTELBACH
HOMEPAGE	WWW.TRIVIUM-GROUP.DE
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN (DEUTSCHLAND)	96 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	RESTRUKTURIERUNG UND ENTWICKLUNG VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN
UNTERNEHMENSSTZ	LINDAU AM BODENSEE

REFERENZPROJEKTE DER TRIVIUM DEUTSCHLAND GMBH¹



PFAFFENHÄULE 30

LAGE	SINGEN
PROJEKTART	GEWERBE
NUTZFLÄCHE	6.000 m ²
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	2 MIO. €



MARKTPLATZ 5

LAGE	LINDAU
PROJEKTART	WOHNEN
NUTZFLÄCHE	4.600 m ²
FERTIGSTELLUNG	2020
PROJEKTVOLUMEN	14 MIO. €



WEIHERSTRASSE 2

LAGE	BREGENZ
PROJEKTART	WOHNEN
NUTZFLÄCHE	700 m ²
FERTIGSTELLUNG	2013
PROJEKTVOLUMEN	1 MIO. €

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO FORDERUNGSHÄNDLER III GMBH

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

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Der Anbieter weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Vermögensanlage ausschließlich die Angaben im Vermögensinformationsblatt maßgeblich sind, die bei der Emittentin kostenlos angefordert werden können.