



EXPORO

STAND: 27.07.2020



## EXPORO FINANZIERUNG

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

IMMOBILIENINVESTMENT

# Leben am Ammersee II

**HERRSCHING AM AMMERSEE**

### WARNHINWEIS

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





# Leben am Ammersee II

HERRSCHING AM AMMERSEE

## IN ZAHLEN

Fester Zinssatz  
(endfällig)

**5,0 %**  
P. A.

Geplante Minimallaufzeit bis (ca. 8 Monate)

**31.07.**  
2021<sup>1</sup>

Geplante Maximallaufzeit bis (ca. 20 Monate)

**31.07.**  
2022<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**1 €**

Exporo-Klasse<sup>2</sup>



## DIE KEYFACTS

- ✔ Die das Projekt vorrangig finanzierende Bank hält für die Exporo Projekt 135 GmbH eine bedingte nachrangige Grundschuld in Höhe von 5,0 Mio. €.<sup>3</sup>
- ✔ Die Exporo Projekt 135 GmbH hält notariell beglaubigte abstrakte Schuldanerkenntnisse der Kommanditisten der Projektgesellschaft in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- ✔ Joint Venture aus sehr erfahrenen Projektentwicklern mit über 1 Mrd. € umgesetztem Projektvolumen.
- ✔ Herausragende Mikro- und Makrolage am Ammersee im Münchner Speckgürtel.
- ✔ Fortgeschrittener Projektstand: Der Bau ist mittlerweile bereits zu mehr als 80 % abgeschlossen und der Verkaufsstand der Einheiten beträgt mehr als 60 %

## DAS PROJEKT

- ✔ Errichtung eines luxuriösen Wohnquartiers auf einer Grundstücksfläche von 15.500 m<sup>2</sup>.
- ✔ Es entstehen 2 Mehrfamilienhäuser, 17 Reihenhäuser, 4 Doppelhäuser und 5 Einfamilienhäuser mit insgesamt 7.431 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 116 Tiefgaragenstellplätze.
- ✔ Exporo-Anleger werden aus dem Verkauf der Wohneinheiten zurückgezahlt.

## DIE LAGE

- ✔ Mit rund 10.000 Einwohnern liegt die Gemeinde Herrsching im Landkreis Starnberg am Ostufer des Ammersees.
- ✔ Sie zählt aufgrund der herausragenden Lage zu den begehrtesten Wohnlagen in Bayern und ganz Deutschland.
- ✔ Die Gemeinde ist über die A96 sowie die S-Bahnhaltestelle „Herrsching“ an sämtliche regionale und überregionale Ziele hervorragend angebunden.
- ✔ Zudem verfügt der Ort über zahlreiche Einkaufs-, Gastronomie- und Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten und Schulen.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.07.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.07.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 8 Monate bis zum 31.07.2021 verkürzen.

<sup>2</sup> Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien (siehe Seite 7), 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](http://www.exporo.de/investment-klasse).

<sup>3</sup> Bitte beachten Sie die besonderen Hinweise zu den Maßnahmen der Emittentin zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag (kostenlos unter [www.exporo.de/ir-projekt135ii](http://www.exporo.de/ir-projekt135ii)).



WOHLFÜHLEN AM AMMERSEE

# Ein Wohnquartier entsteht

IN HERAUSRAGENDER LAGE

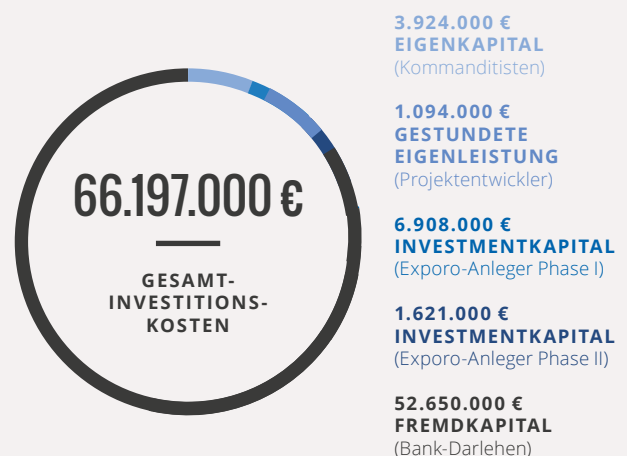
Im idyllischen Fünfseenland, nur rund 40 km von München entfernt, befindet sich das Projektgrundstück auf einer Grundstücksfläche von 15.500 m<sup>2</sup> nur rund 100 m vom Ufer des Ammersees entfernt.

Dort entstehen derzeit insgesamt 62 modern ausgestattete Wohneinheiten, die sich auf 2 Mehrfamilienhäuser (36 Wohnungen), 17 Reihenhäuser, 4 Doppelhäuser und 5 Einfamilienhäuser aufteilen. Insgesamt wird damit eine Wohnfläche von rd. 7.431 m<sup>2</sup> realisiert. In einer Tiefgarage werden außerdem ca. 116 Stellplätze zur Verfügung stehen. Der Bau ist bereits weit vorangeschritten und zu über 80 % fertiggestellt. Zur Zeit wird der Innenausbau der Objekte voran getrieben. Gleichzeitig ist der Vertriebsstand sehr positiv zu bewerten: Mehr als 60 % der Wohneinheiten sind bereits verkauft. Das Projekt wird in zwei Tranchen finanziert: Die erste Tranche diente der Ablösung eines Mezzaninekapital-Gebers. Die zweite Tranche wird nun zur Fertigstellung des Baus genutzt. Exporo-Anleger werden aus dem Einzelvertrieb der Wohneinheiten zurückgeführt.

## FAKTEN

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART	WOHNEN
GESAMTWOHNFLÄCHE	CA. 7.431 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 15.500 m <sup>2</sup>
MEHRFAMILIENHÄUSER	2 (2.997 m <sup>2</sup> WFL.)
REIHENHÄUSER	17 (2.802 m <sup>2</sup> WFL.)
DOPPELHÄUSER	4 (685 m <sup>2</sup> WFL.)
EINFAMILIENHÄUSER	5 (947 m <sup>2</sup> WFL.)
WOHNEINHEITEN (INGESAMT)	62
STELLPLÄTZE	116
BAUTENSTAND (DERZEIT)	ÜBER 80 %
VERTRIEBSSTAND (DERZEIT)	ÜBER 60 %
PROJEKTÜBERSCHUSS (GEPLANT)	CA. 5,5 MIO. €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR





HERRSCHING AM AMMERSEE

# Eine Landschaft zum Verlieben

MIT HERVORRAGENDER ANBINDUNG ZUR LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

**HERRSCHING**  
(Bayern)

**10.711**  
Einwohner (Stand 31.12.2019)

**20,88 km²**  
Fläche

**40 km**  
Entfernung München

**Sehenswürdigkeiten**  
Kloster Andechs, Naturschutzgebiet Herrschinger Moos, Vogelfreistätte Ammersee

Die Gemeinde Herrsching mit rund 10.000 Einwohnern befindet sich im prosperierenden bayerischen Fünfseenland am Ammersee, etwa 40 Kilometer südwestlich von München. Aufgrund des überdurchschnittlich hohen Freizeit- und Erholungswertes, der eindrucksvollen Landschaft sowie der schnellen Erreichbarkeit der Wirtschaftsmetropole München besitzt der Standort eine besondere Anziehungskraft und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Bayern und ganz Deutschland.

**NACHBARSCHAFT**

Der Ort verfügt über zahlreiche Einkaufs-, Gastronomie- und Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten und Schulen.

**VERKEHRSANBINDUNGEN**

Herrsching ist über die 15 Kilometer entfernte Autobahn A96 sowie die S-Bahnhaltestelle „Herrsching“ der Linie S8 (Flughafen-Linie) sowohl an die Landeshauptstadt München als auch an sämtliche überregionalen Ziele hervorragend angebunden.





## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	LEBEN AM AMMERSEE
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	01.11.2020
PROJEKTENTWICKLER	BAUWERK CAPITAL GMBH & CO. KG, PAMERA REAL ESTATE PARTNERS GMBH (JOINT VENTURE)
DARLEHENSNEHMER	LFO PROJEKT GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ABLÖSUNG VON MEZZANINE-KAPITAL, HOCHBAU
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZELVERKAUF DER WOHNHEINHEITEN

## Keine Chancen ohne Risiken

### CHANCEN

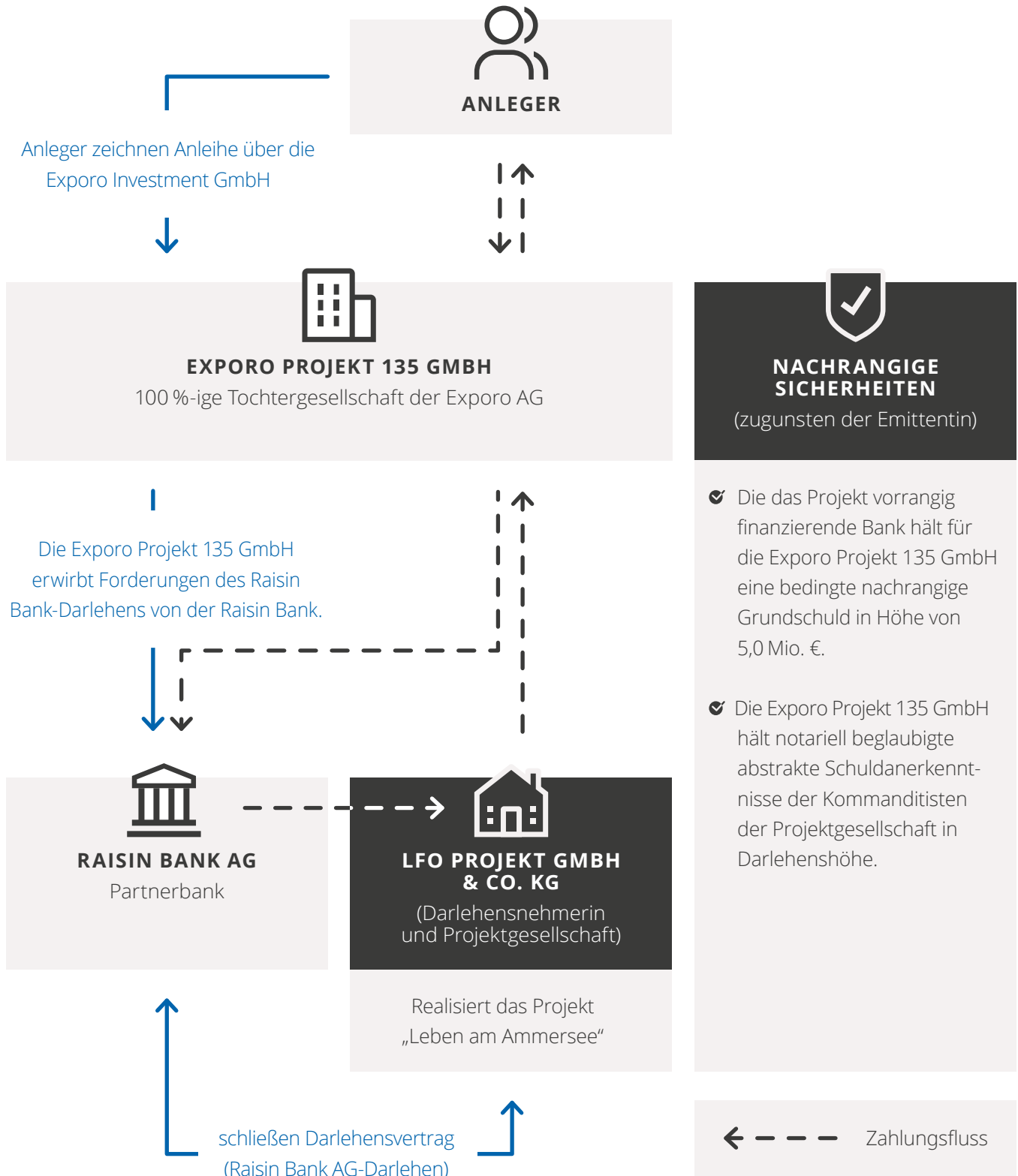
- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 8 bis maximal 20 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Leben am Ammersee. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die das Projekt vorrangig finanzierende Bank hält für die Exporo Projekt 135 GmbH treuhänderisch eine bedingte nachrangige Grundschild in Höhe von 5,0 Mio. €.
- + Die Exporo Projekt 135 GmbH hält notariell beglaubigte abstrakte Schuldanerkenntnisse der Kommanditisten der Projektgesellschaft in Darlehenshöhe.
- + Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

### 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. Es bestehen immobilienpezifische Risiken, wie z. B. Projektentwicklungsrisiken, Marktentwicklungs- und Finanzierungsrisiken sowie rechtliche und steuerliche Risiken.
- Die Grundschild unterliegt den Bedingungen der geschlossenen Gläubigervereinbarungen und kann somit in ihrer Werthaltigkeit eingeschränkt sein. Darüber hinaus hängt die Werthaltigkeit der Grundschild von der Höhe des Verwertungserlöses im Verhältnis zu den Ansprüchen der vorrangig finanzierenden Bank ab.
- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
- Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

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-projekt135ii](http://www.exporo.de/ir-projekt135ii)).



LEBEN AM AMMERSEE

# 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 PUNKTE**

Erfahrung des Projektentwicklers

**AB 150 MIO. €**



**4 PUNKTE**

Kapitalverteilung

**79,5 %**  
vorrangig  
zum Exporo-Darlehen

**7,7%**  
nachrangig  
zum Exporo-Darlehen



**-4 PUNKTE**

Risikenreduzierung

Nachrangige Grundschild  
Abstrakte Schuldanerkenntnisse



**GESAMTWERTUNGS-  
PUNKTE**



<7  
Punkte



7-9  
Punkte



10-12  
Punkte



13-15  
Punkte



16-18  
Punkte



19-21  
Punkte



> 21  
Punkte



## DIE PROJEKTENTWICKLER

# Bauwerk Capital GmbH & Co. KG und PAMERA Real Estate Partners GmbH

Das Immobilienprojekt wird als 50/50 Projektentwicklungs-Joint-Venture zwischen PAMERA Real Estate Partners (www.pamera.de) und Bauwerk Development (www.bauwerk.de) realisiert. Beide Beteiligten sind erfahrene Projektentwickler mit über 1 Mrd. € umgesetztem Volumen.

Bauwerk Capital wurde 2002 gegründet und ist einer der führenden Projektentwickler sowie Berater und Vermarkter von anspruchsvollen Wohnungen in München, Berlin und Frankfurt. Mit seinem umfassenden Leistungsportfolio vom Grundstücksankauf über die Projektsteuerung, die Produktentwicklung und das Produktdesign, die Positionierung bis hin zum Vertrieb der Objekte agiert Bauwerk Capital als gesamtheitlicher Projektentwickler. Seit 2010 hat Bauwerk Capital knapp 1.000 Neubauwohnungen mit rund einer Milliarde Euro Verkaufsvolumen erfolgreich platziert. Das Unternehmen hat seinen Hauptsitz in München und ist mit Niederlassungen in Berlin und Frankfurt vertreten.

PAMERA ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Immobilien-Multi-Family-Office, das sich auf das Management von Immobilienvermögen in Deutschland spezialisiert hat. PAMERA wurde 2010 gegründet und betreut aktuell mit Büros in München und Frankfurt über 35 Objekte und Projekte an mehr als 15 Standorten mit einem Volumen von 680 Mio. Euro.

## REFERENZPROJEKTE BAUWERK CAPITAL GMBH & CO. KG UND PAMERA REAL ESTATE PARTNERS GMBH



### WATERSIDE LIVING

LAGE	BERLIN-FRIEDRICHSHAIN
PROJEKTART	WOHNNEUBAU
NUTZFLÄCHE	13.325 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2019
PROJEKTVOLUMEN	85 MIO. €



### CZERNYRING

LAGE	HEIDELBERG
PROJEKTART	HOTELNEUBAU
NUTZFLÄCHE	3.300 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	18 MIO. €



### HANEBERGSTRASSE

LAGE	MÜNCHEN
PROJEKTART	STUDENTENWOHNEN
NUTZFLÄCHE	7.500 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2017
PROJEKTVOLUMEN	60 MIO. €

<sup>1</sup> Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.



EXPORO

**EXPORO PROJEKT 135 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 228 686 99 - 0 | E-Mail [ir@exporo.de](mailto:ir@exporo.de)

**WARNHINWEIS**

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-projekt135ii](http://exporo.de/ir-projekt135ii)) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.