



EXPORO

STAND 14.05.2019



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

LOGISTIKPARK IN NEUSTADT/COBURG

NEUSTADT BEI COBURG (OBERFRANKEN)

AUSTRASSE 103, 96465 NEUSTADT/COBURG





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

LOGISTIKPARK IN NEUSTADT/COBURG

NEUSTADT BEI COBURG (OBERFRANKEN)

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,5 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 20 Monate)

31.01.
2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 26 Monate)

31.07.
2021¹

Mindestanlage-
summe

1.000 €

Exporo Klasse²

B

HIGHLIGHTS

- Die Exporo Projekt 91 GmbH hält eine erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.³
- Es besteht Kaufinteresse seitens eines Fonds (mit Spezialisierung auf Logistik).
- Bedeutende Neuansiedlungen von Logistikzentren weltweit führender Unternehmen (Dachser, Rexel, Rewe Gruppe) sind Beleg für die Qualität Oberfrankens als wichtige Drehscheibe innerhalb Europas.⁴
- Die kalkulierten Projekterlöse betragen ca. 11 Mio. € - bei geplanten Gesamtinvestitionskosten i.H.v. ca. 7,1 Mio. €.

PROJEKTbeschreibung

- Projektierung und anschließender Neubau eines Logistikparks mit 5 Logistikhallen auf einem 85.213 m² großen Grundstück in Neustadt bei Coburg.
- Das Grundstück ist derzeit noch mit Gebäuden bebaut, die im Zuge des Projekts abgerissen werden.
- Nach Freimachung des Grundstücks werden die Flächen im Anschluss nach Bedarf der neuen Mieter parzelliert und Logistikhallen nach Vorgaben der zukünftigen Mieter errichtet.

LAGEBeschreibung

- Neustadt bei Coburg liegt nordöstlich von Coburg nahe an den Verkehrsadern A 73, B4 und B 89.
- Oberfranken weist eine einzigartige geografische Lage als Ost-West- und Nord-Süd-Drehscheibe auf.
- Im Zukunftsatlas 2016 belegte die Stadt Coburg Platz 23 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „sehr hohen Zukunftschancen“.⁴

¹ Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.01.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.07.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 20 Monate bis zum 31.01.2021 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 erheblichen Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.

³ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 91 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 91 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 91 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt91) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 91 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 91 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

⁴ Quelle: https://www.bayreuth.ihk.de/upload_ihk_allers01/OBER_OFF_Logistikbeilage_43784.pdf.

WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-
INVESTMENT

LOGISTIK- PARK IN NEUSTADT/ COBURG

AUSTRASSE 103,
96465 NEUSTADT /
COBURG

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	LOGISTIKPARK IN NEUSTADT/COBURG
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	01.05.2019
PROJEKTENTWICKLER/ DARLEHENSNEHMER/ PROJEKTGESELLSCHAFT	COBU NEUSTADT IMMOBILIENVERWALTUNGS GMBH
MITTELVERWENDUNG	FREIMACHUNG SOWIE PROJEKTIERUNG DER GRUNDSTÜCKE FÜR 5 LOGISTIKHALLEN
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	FREMDKAPITAL-ABLÖSUNG



IM ÜBERBLICK

- Die Investition in das Immobilienprojekt Logistikpark in Neustadt/Coburg erfolgt in Form von Anleihen, die die Exporo Projekt 91 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Projekt 91 GmbH ist ein 100%-iges Tochterunternehmen der Exporo AG und dient allein dazu, Kreditforderungen eines Partnerbank-Darlehens zu kaufen, und sich für diesen Zweck über die Inhaberschuldverschreibungen zu refinanzieren.
- Die Exporo Projekt 91 GmbH hält eine erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.¹

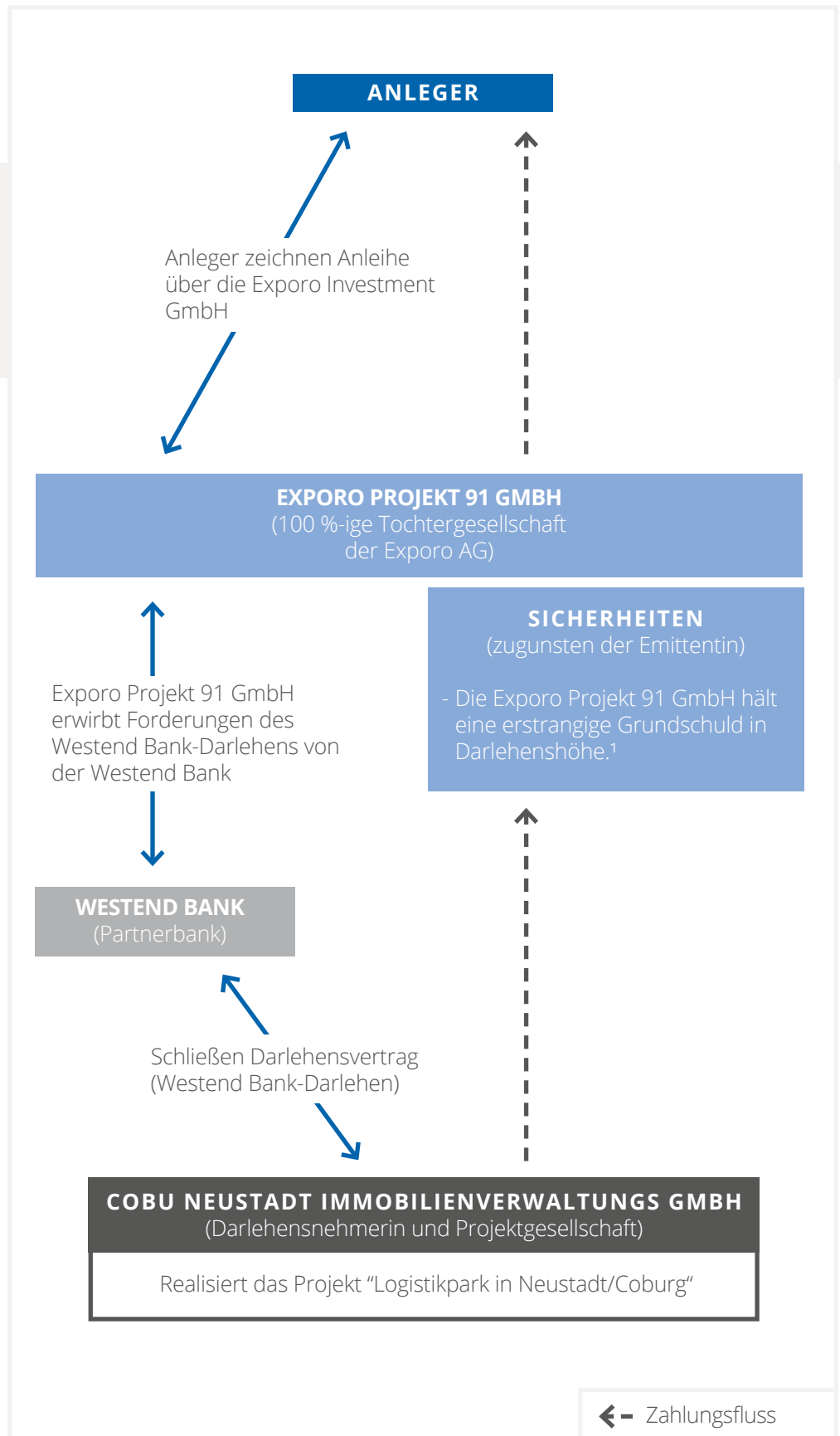
¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 91 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 91 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 91 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt91) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 91 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 91 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

WARNHINWEIS

Der Erwerb dieses Wertpapiers 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.



¹ Die Informationen haben aus schließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 91 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 91 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 91 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt91) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 91 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 91 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.



CHANCEN

- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 20 bis längstens 26 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt "Logistikpark in Neustadt/Coburg". Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 91 GmbH hält eine erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibung) und damit ein reguliertes Wertpapier.



RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz erstrangiger Sicherheit der Exporo Projekt 91 GmbH ist das Investment mit erheblichen Risiken verbunden.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 91 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 91 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 91 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt91) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 91 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 91 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

NEUSTADT BEI COBURG

ZENTRALER UMSCHLAGPUNKT

MIT SEHR HOHEN ZUKUNFTSCHANCEN



Neustadt bei Coburg ist eine rund 15.000 Einwohner große Kreisstadt im Landkreis Coburg, welche zur Metropolregion Nürnberg gehört und zu den wirtschaftlich stärksten Gebieten Deutschlands zählt. Im Landkreis Coburg sind 11 % aller Beschäftigten in der Logistikbranche tätig und somit knapp 3 % mehr als im bundesweiten Durchschnitt. Auch in der Bildung und Forschung steht Neustadt bei Coburg in der Metropolregion hoch im Kurs: Drei Universitäten und sechs Fachhochschulen bieten Studieninhalte mit Logistikscherpunkten an. Hinzu kommen vier Forschungsinstitute mit Logistik als Kernkompetenz.

Im Zukunftsatlas 2016 belegte die Stadt Coburg Platz 23 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „sehr hohen Zukunftschancen“ (Quelle: https://www.prognos.com/fileadmin/images/publikationen/Zukunftsatlas2016/Prognos_Zukunftsatlas_2016_Auf_einen_Blick.pdf).

Das Grundstück liegt direkt an der B 4. Innerhalb von 7 km oder 10 Minuten wird die A 73 über einen neu ausgebauten Zubringer erreicht (Autobahn Auffahrt A 8, Neustadt bei Coburg). Das Grundstück ist innerhalb des Gewerbegebietes sehr gut zu erreichen.



Foto: balipadma, Shutterstock

■ NEUSTADT BEI COBURG

Einwohner
15.181 (2018)

Fläche
61,9 KM²

Bundesland
BAYERN

Infrastruktur
A73, B4, B89

Logistik-/
Speditionsunternehmen
CA. 12

Berufstätige im Logistikbe-
reich (bundesweit)
CA. 2,7 MIO.

Quelle: www.landkreis-coburg.de



DAS PROJEKT

LOGISTIKPARK IN NEUSTADT/COBURG

IM ZENTRALEN UMSCHLAGPUNKT

In der fränkischen Kreisstadt Neustadt bei Coburg, nur 60 Minuten von Nürnbergs Zentrum entfernt, liegt das ca. 85.213 m² große Grundstück der CoBu Neustadt Immobilienverwaltungs GmbH.

Die momentanen Bebauungen sollen im Zuge des Projektes abgerissen werden. Nach Freimachung des Grundstücks werden im Anschluss die Flächen nach Bedarf der neuen Mieter parzelliert und Logistikhallen nach Vorgaben der zukünftigen Mieter errichtet. Diese werden anschließend entweder einzeln nach Abschluss eines Mietvertrages an Interessenten oder im Globalverkauf an einen Fonds veräußert. Die Nutzfläche soll insgesamt ca. 65.000 m² im Innenbereich und ca. 20.000 m² im Außenbereich betragen.

Exporo Anleger begleiten lediglich die Freimachung und Projektierung des Grundstücks und sind somit vom Baurisiko vollständig ausgeschlossen.

FAKTEN

LOGISTIKPARK IN NEUSTADT/COBURG

PROJEKTART	PROJEKTIERUNG FÜR NEUBAU
NUTZUNGSART	GEWERBE
EINHEITEN	5 LOGISTIK-HALLEN
NUTZFLÄCHE	CA. 65.000 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 85.213 M ²
PROJEKTERLÖS	CA. 11 MIO. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



1,000 MIO. €
EIGENKAPITAL
(Projektentwickler)

6,100 MIO. €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo Anleger)

DER PROJEKTENTWICKLER

COBU NEUSTADT IMMOBILIENVERWALTUNGS GMBH

WWW.INDUSTRIEPARK-NEUSTADT.DE/

Die CoBu Neustadt Immobilienverwaltungs GmbH wurde 2006 gegründet und wird derzeit vom Geschäftsführer Dieter Müller geführt. Mit Sitz in Berlin und einem realisierten Projektvolumen von 50 Mio. € schafft CoBu moderne, zweckmässige, einladende und spannende Gewerbe-/Industrieflächen an dem Standort Neustadt b. Coburg.

Als innovatives und flexibles Unternehmen verfolgt CoBu sowohl moderne, als auch traditionelle Werte

und schafft nutzungsorientierte Gebäude, die den Bedürfnissen der Mieter gerecht werden und sich als wirtschaftlich erweisen.

Dabei gehen sie jedes Projekt engagiert an und bauen mit innovativen Materialien und neuesten Technologien.

REFERENZPROJEKTE DER COBU NEUSTADT IMMOBILIENVERWALTUNGS GMBH



BUSINESSPARK HEILBRONN

LAGE	HEILBRONN
NUTZUNG	GEWERBE
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	49.646 M ²
NUTZFLÄCHE	73.036 M ²
FERTIGSTELLUNG	2024
PROJEKTVOLUMEN	CA. 75 MIO. €



BURTENBACH

LAGE	BURTENBACH
NUTZUNG	GEWERBE
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	34.000M ²
NUTZFLÄCHE	CA. 18.500 M ²
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 20 MIO. €



7 EICHEN

Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



HOLZ 5¼

Hamburg - 402.500 € investiertes Kapital



MEIN OHMOOR

Hamburg - 755.000 € investiertes Kapital



OSTSEEHEILBAD ZINGST

Zingst - 850.775 € investiertes Kapital



DROSSELGÄRTEN

Hamburg - 1.266.000 € investiertes Kapital



VIS A VIS

Potsdam - 405.853 € investiertes Kapital



BARRIO E

Hamburg - 1.815.000 € investiertes Kapital



FELDBRUNNENSTRASSE

Hamburg - 2.116.200 € investiertes Kapital



GLOBUS VILLA

Leipzig - 403.750 € investiertes Kapital



KAUFHAUSHELD

Leipzig - 1.109.850 € investiertes Kapital



FRIEDRICHSTRASSE

Koblenz - 1.513.700 € investiertes Kapital



RIEHLUFER

Berlin - 761.314 € investiertes Kapital



ZÜLPICHER STRASSE

Köln - 778.949 € investiertes Kapital



AM TAUNUS

Schwalbach - 576.405 € investiertes Kapital



STUDENTS LIVING

Lübeck - 1.250.566 € investiertes Kapital



NEU FAHRLAND

Potsdam - 896.499 € investiertes Kapital



KASTANIENPARK

Dresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



GALERIE GIFHORN

Gifhorn - 803.992 € investiertes Kapital



RADERBERGER STRASSE

Köln - 852.575 € investiertes Kapital



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 PROJEKT 91 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 228 686 99 - 0 | E-Mail. ir@exporo.de

VERTRETEN DURCH

Dr. Björn Maronde

Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der Anleihe der Exporo Projekt 91 GmbH noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Exporo Projekt 91 GmbH dar. Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Exporo Projekt 91 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 91 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 91 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt91) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 88 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin kostenlos heruntergeladen werden kann.