



EXPORO

STAND 21.03.2019



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

NEUE MITTE KANDEL

KANDEL (BEI KARLSRUHE)

IM STADTKERN 1 UND 3, 76870 KANDEL (BEI KARLSRUHE)





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

NEUE MITTE KANDEL

KANDEL (BEI KARLSRUHE)

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %

P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 19 Monate)

31.10.

2020*

Maximallaufzeit bis
(ca. 29 Monate)

31.08.

2021*

Mindestanlage-
summe

1.000 €

Exporo Klasse**

AA

HIGHLIGHTS

- Erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.***
- Abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Darlehensnehmerin über 50 % der Darlehenssumme.***
- Sehr gute Mikrolage in Kandel: Die neuen Gewerbeflächen nahe des Regionalbahnhofs schließen eine Baulücke und werten das Zentrum der Stadt auf.
- Zusätzliche Besicherung über Drittimmobilie: Erstrangige Grundschulden an 2 Penthäusern, die sich im gleichen Quartier befinden.***

PROJEKTbeschreibung

- Das Projekt „Neue Mitte Kandel“ ist ein neues Quartiers, das aus einer zentralen Flaniermeile besteht, die vom Rathaus zum Bahnhof führt.
- Insgesamt umfasst die Bestandsimmobilie 8 Gewerbeeinheiten mit zusammen 1.715 m² Nutzfläche, die derzeit zu 68 % vermietet sind und eine Ist-Jahresnettomiete von ca. 187.000 € erzielen.
- Die restlichen Flächen sollen kurzfristig vermietet werden, sodass eine Soll-Jahresnettomiete in Höhe von ca. 275.000 € erreicht wird.
- Die Darlehen sollen schließlich aus Erlösen aus Einzel- oder Globalverkauf zurückgeführt werden.

LAGEBeschreibung

- Kandel befindet sich nur ca. 18 km vom Zentrum von Karlsruhe entfernt und ist auch über die Regionalbahn direkt angebunden.
- In nur 10 km Entfernung befindet sich das größte LKW-Werk der Welt (Damiler AG) mit über 10.000 Arbeitsplätzen.
- Die Einwohnerzahlen der Stadt steigen stetig, allein in den letzten rund 10 Jahren ist Kandel um ca. 10 % gewachsen.
- Attraktive Naherholungsmöglichkeiten durch den nur 10 km entfernten Rhein und das Landschaftsschutzgebiet Bienwald.

* Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.10.2020 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 31.08.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 19 Monate bis zum 30.10.2020 verkürzen.

** 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.

*** Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 86 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 86 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 86 GmbH (exporo.de/ir-projekt86) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-
INVESTMENT

NEUE MITTE KANDEL

IM STADTKERN 1 UND 3,
76870 KANDEL
(BEI KARLSRUHE)

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	NEUE MITTE KANDEL
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	01. APRIL 2019
PROJEKTENTWICKLER	RI-BA BAUTRÄGER- UND HANDELSGESELLSCHAFT MBH & CO. GRUNDSTÜCKS KG
DARLEHENSNEHMER	STADTKERN IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	ERLÖSE AUS EINZEL- ODER GLOBALVERKAUF



IHRE SICHERHEITEN

- Die Investition in das Immobilienprojekt Neue Mitte Kandel erfolgt in Form von Inhaberschuldverschreibungen, die die Exporo Projekt 86 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Projekt 86 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.
- Erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe. *
- Abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Darlehensnehmerin über 50 % der Darlehenssumme.*
- Erstrangige Grundschuld an 2 Penthäusern innerhalb des selben Stadtquartiers.*

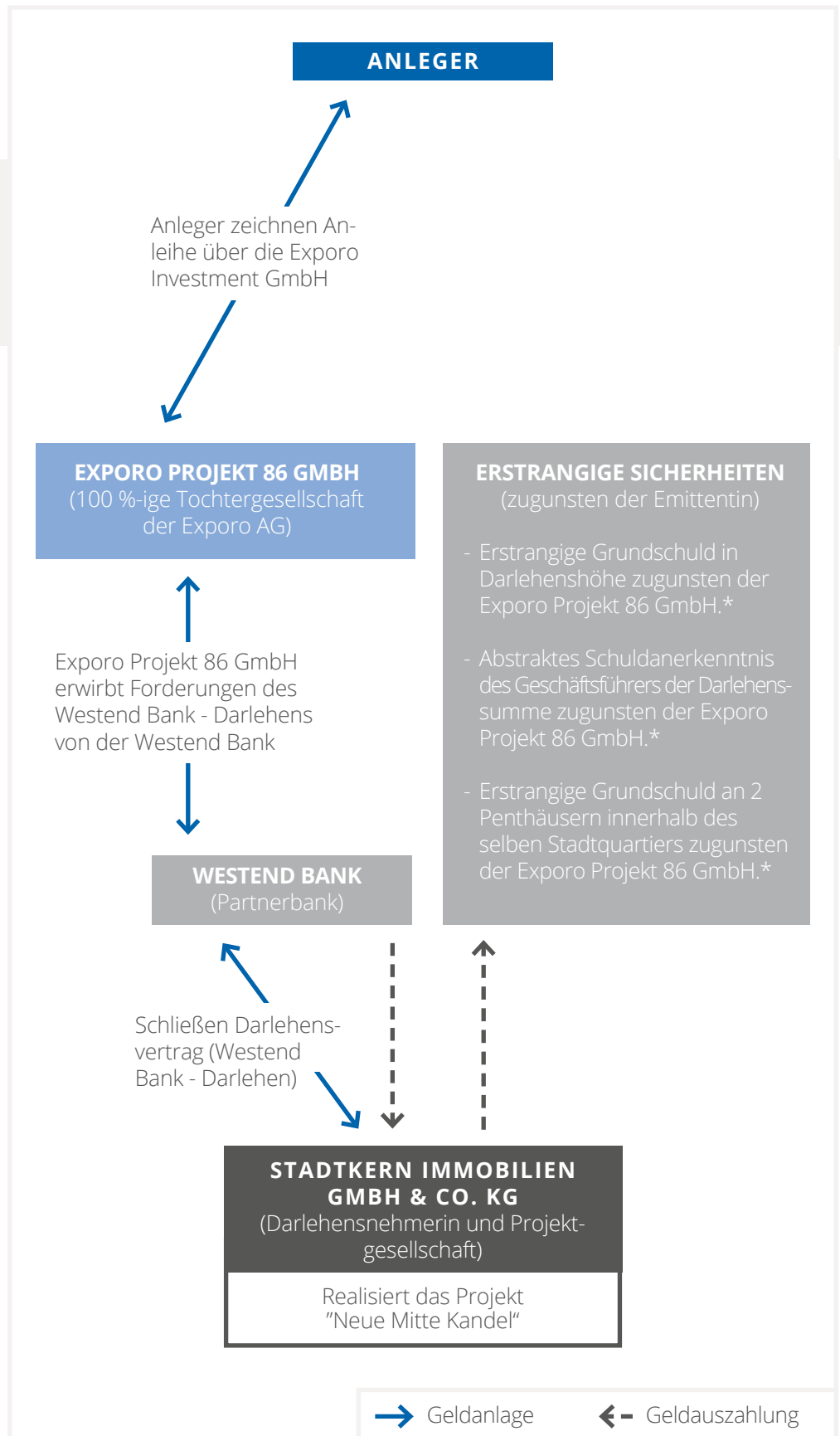
* Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 86 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 86 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 86 GmbH (exporo.de/ir-projekt86) veröffentlicht wurde und dort 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.



* Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 86 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 86 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 86 GmbH (exporo.de/ir-projekt86) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.



✓ CHANCEN

- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 19 bis maximal 29 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Neue Mitte Kandel. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten der Exporo Projekt 86 GmbH.*
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibungen) und damit ein reguliertes Wertpapier.

⚠ RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz der Sicherheiten ist das Investment mit 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 86 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 86 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 86 GmbH (exporo.de/ir-projekt86) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

KANDEL (BEI KARLSRUHE)

WACHSENDE STADT

IN DER SÜDPFALZ



Die rund 10.000 Einwohner zählende Stadt Kandel in der Pfalz befindet sich nahe der französischen Grenze, sie wird von dem nahegelegenen Karlsruhe durch den Rhein getrennt. Zur Verbandsgemeinde gehören weitere Gemeinden des Umlands. Die Stadt ist direkt an die Autobahn A 65 angeschlossen, wodurch direkte und schnelle Verbindungen nach Karlsruhe und Landau gegeben sind. Auch Mannheim (45 Autominuten) und Stuttgart (70 Autominuten) sind dadurch gut erreichbar.

In nur 20 Minuten ist die Großstadt Karlsruhe mit der Bahn oder dem Auto zu erreichen. Der Standort Karlsruhe zeichnet sich durch einen besonderen Unternehmergeist und große Wirtschaftskraft in technologischen Dienstleistungen und Wissenschaften aus. Mit dem Karlsruher Institut für Technologie ist eine der besten technischen Hochschulen Europas in der badischen Stadt beheimatet. So verwundert es nicht, dass sich an diesem Standort zahlreiche Großunternehmen und Konzerne, insbesondere aus der IT-Branche, niedergelassen haben. Die Infrastruktur Karlsruhes ist sehr gut ausgeprägt, mit den Autobahnen A 5 und A 8 bestehen nach Norden und Süden sowie in den Osten Richtung Stuttgart direkte Verbindungen. Über die Rheinhäfen Karlsruhe ist die Stadt zur bedeutendsten Wasserstraße Europas angeschlossen. Darüber hinaus sind mit dem ICE- und TGV-Anschluss nach Deutschland und Frankreich, sowie mit dem 35 km entfernten Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden europaweite Ziele schnellstens ansteuerbar.

Die Stadt Kandel selbst wächst seit Jahren stetig. In den vergangenen rund 10 Jahren ist die Einwohnerzahl um knapp 10 % gestiegen. Einer der größten Arbeitgeber der Region ist das LKW-Werk der Daimler AG im 10 km entfernten Wörth. Es ist das größte LKW-Werk der Welt mit rund 10.000 Arbeitsplätzen.



Foto: André Franke, AdobeStock

■ KANDEL (BEI KARLSRUHE)

Einwohner
9.066 (2017)

Bevölkerungsentwicklung
**+ CA. 10 % IN DEN
LETZTEN 10 JAHREN**

Arbeitslosenquote
(LK Germersheim)
**3,9 %
(DEUTSCHLAND: 5,3 %)**

Kaufkraftindex (2018)
105,6



DAS PROJEKT

NEUE MITTE KANDEL

MODERN SHOPPEN UND WOHNEN IM ZENTRUM

Das Immobilienprojekt „Neue Mitte Kandel“ ist ein neu realisiertes Quartier im Zentrum der südpfälzischen Stadt Kandel. Im Kern der städtebaulichen Idee stand die Schaffung einer zentralen, fußläufigen Erschließungsachse zwischen dem Kandler Bahnhof und der beliebten Hauptstraße. Flankiert wird diese Achse von acht Wohngebäuden mit jeweils sechs Wohnungen.

Bei „Neue Mitte Kandel“ geht es um eines der fertiggestellten Gebäude, das 8 Gewerbeeinheiten mit ca. 1.715 m² Nutzfläche umfasst. Die Einheiten sind derzeit zu 68 % vermietet. Die Energieversorgung der gesamten Anlage erfolgt über ein hocheffizientes Blockheizkraftwerk mit Spitzenlastkessel. Bei dieser Technologie wird Strom produziert, die dabei entstehende Wärme wiederum für die Beheizung genutzt.

Im Zuge des Finanzierungsprojekts „Neue Mitte Kandel“ wird die Projektgesellschaft Eigentümerin von 8 Teileigentümern in der Gartenstraße 10 in 76870 Kandel und realisiert zusätzlich den Innenausbau von 4 der insgesamt 8 Einheiten dieser Immobilie.

FAKTEN

NEUE MITTE KANDEL

PROJEKTART	BESTANDSIMMOBILIE
NUTZUNGSART	GEWERBE
EINHEITEN	8
NUTZFLÄCHE	1.715 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.739 M ²
BAUTENSTAND	FERTIGGESTELLT
VERMIETUNG	68 %
VERKAUF	AN EINZEL- UND GLOBALKÄUFER

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

4.290.000 €

**GESAMT-
INVESTITIONS-
KOSTEN**

**0,910 MIO. €
STILLE RESERVEN***
(Projektentwickler)

**3,380 MIO. €
INVESTMENTKAPITAL**
(Exporo Anleger)

* Die stillen Reserven wurden auf Basis eines sehr konservativ angesetzten Verkaufswertes in Höhe von 15 Jahresnetto-kaltmieten der SOLL-Miete berechnet.

DER PROJEKTENTWICKLER

RI-BA BAUTRÄGER- UND HANDELSGESELLSCHAFT MBH & CO. GRUNDSTÜCKS KG

WWW.RIBA-GMBH.DE

RI-BA ist ein mittelständisches Familienunternehmen und wurde 1990 gegründet. Als Entwickler von hochmodernen Wohnanlagen setzt das Immobilienunternehmen ehrgeizige Innovationen um. Besonderes Augenmerk wird darauf gelegt, dass die eigenen Projekte in Funktionalität und Architektur, aber auch städtebaulich überzeugen.



Seit 2011 ist Jean-Pierre Baron Geschäftsführer des Unternehmens in zweiter Generation. Der Unternehmenssitz befindet sich in Kandel.

REFERENZPROJEKTE DER RI-BA BAUTRÄGER- UND HANDELSGESELLSCHAFT MBH & CO. GRUNDSTÜCKS KG



WIESLAUTERSTRASSE 14

LAGE	LANDAU
MIETFLÄCHE	CA. 1.850 M ²
FERTIGSTELLUNG	2012
PROJEKTVOLUMEN	CA. 4,8 MIO. €



NORDRING 27

LAGE	GRÜNSTADT
MIETFLÄCHE	CA. 3.250 M ²
FERTIGSTELLUNG	2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. 8,5 MIO. €



IN ERB 28-34

LAGE	MAIKAMMER
MIETFLÄCHE	CA. 1400 M ²
FERTIGSTELLUNG	2015
PROJEKTVOLUMEN	CA. 2,8 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

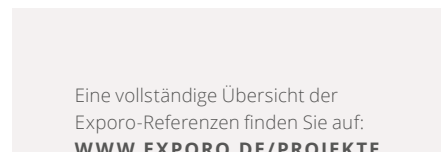
Köln - 852.575 € investiertes Kapital



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 PROJEKT 86 GMBH

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

VERTRETEN DURCH

Dr. Björn Maronde

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. Der Prospekt 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.