



EXPORO

STAND 22.05.2019



EXPORO
FINANZIERUNG

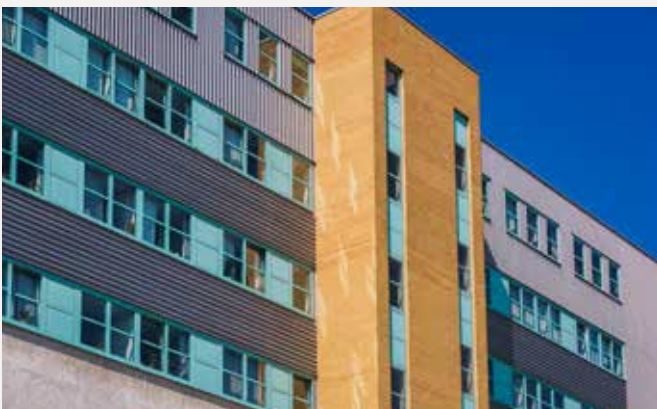
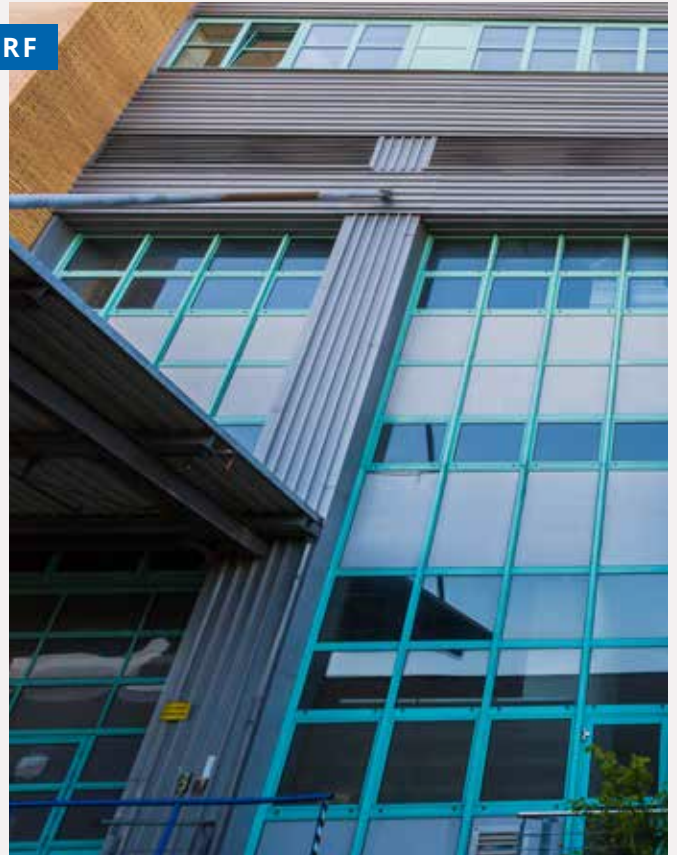


IMMOBILIENINVESTMENT

OFFICE & STOREHOUSE BERLIN

BERLIN REINICKENDORF

MIRAUSTRASSE 54, 13509 BERLIN REINICKENDORF





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

OFFICE & STOREHOUSE BERLIN

BERLIN REINICKENDORF

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 13 Monate)

30.06.
2020*

Maximallaufzeit bis
(ca. 16 Monate)

30.09.
2020*

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo Klasse

A

HIGHLIGHTS

- Abstraktes Schuldanerkenntnis in Darlehenshöhe.³
- Die aktuelle Vermietungsquote liegt bei rd. 93,3 %.
- Guter und bonitätsstarker Hauptmieter („Jobcenter“); Mietvertragslaufzeit bis zum 28.02.2027 mit Verlängerungsoption um zweimal 5 Jahre.
- Sehr erfahrener Projektentwickler aus der Wohninvest Gruppe, mit dem Exporo bereits 3 Projekte erfolgreich finanziert hat.
- Guter Mikro- und Makrostandort in der Hauptstadt Berlin mit guter Verkehrsanbindung.

PROJEKTbeschreibung

- Ankauf und Aufvermietung eines Büro- und Lagerobjekts in Berlin Reinickendorf.
- Auf einer Grundstücksfläche von 9.895 m² verteilen sich 22.800 m² Nutzfläche auf 8 Geschossen.
- EG bis 3. OG: Lager-/Logistik-/Büroflächen, die von verschiedenen Mietern genutzt werden.
- 4. bis 7. OG (und Teile des 2. OG): Büroflächen des Hauptmieters („Jobcenter“) mit Empfang, Verwaltung und Publikumsverkehr.
- Nach vollständiger Aufvermietung der wenigen Leerflächen sowie Durchführung kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen soll das Objekt an einen institutionellen Investor veräußert werden.

LAGEBeschreibung

- Berlin ist mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern die größte Stadt Deutschlands, Regierungssitz, Bundeshauptstadt und Zentrum zahlreicher kultureller Einrichtungen.
- Der Berliner Büromarkt weist einen Büroflächenbestand von rd. 19 Mio. m² auf (größte Büromarkt in Deutschland). Die Leerstandsquote von Büroflächen sinkt zunehmend und lag Ende 2017 bei 2,4% (Quelle: RIWIS Report, Bulwien Gesa AG).
- Das Grundstück befindet sich im nördlichen Berliner Stadtbezirk Reinickendorf - nahe dem Straßenkreuzungsbereich Miraustraße/Holzhauser Straße - in einem größeren industriell/gewerblich genutzten Gebiet.
- Es besteht eine kurze Entfernung zur Bundesautobahn 111, welche die Berliner Stadtautobahn (A100) mit der Bundesautobahn 10 („Berliner Ring“) verbindet.

¹ Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.06.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.09.2020. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 13 Monate bis zum 30.06.2020 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. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter www.exporo.de/investment-klasse.

³ 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

OFFICE & STORE- HOUSE BERLIN

MIRAUSRASSE 54,
13509 BERLIN
REINICKENDORF



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	OFFICE & STOREHOUSE BERLIN
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	WOHNINVEST HOLDING GMBH
DARLEHENSNEHMER	WI OBJEKTGESELLSCHAFT 68 GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND AUFVERMIETUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF AN EINEN INSTITUTIONELLEN INVESTOR



IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Office & Storehouse Berlin 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.
- Abstraktes Schuldanerkenntnis in Darlehenshöhe.¹

¹ 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).

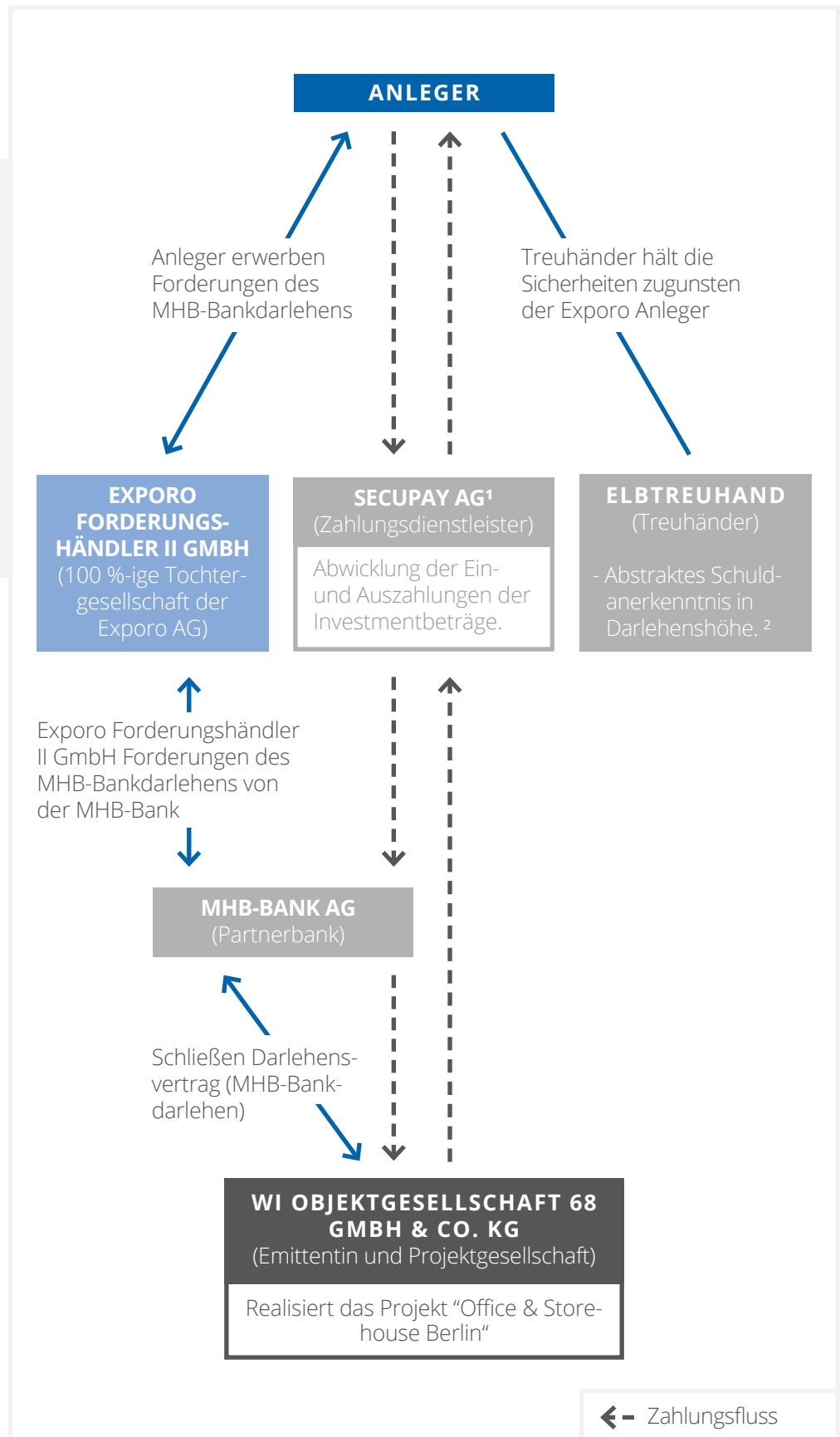
WARNHINWEIS

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

DIE STRUKTUR DES INVESTMENTS

Als Anleger des Projekts Office & Storehouse Berlin erwerben Sie Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Office & Storehouse Berlin von der Exporo Forderungshändler II GmbH.

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



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

² 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).

BERLIN REINICKENDORF

IM NÖRDLICHEN BERLINER ORTS- TEIL BORSIGWALDE

WIRTSCHAFTLICH DYNAMISCHER BEZIRK MIT VIELEN GEWERBEBETRIEBEN



Berlin ist mit rd. 3,712 Mio. Einwohnern die größte Stadt Deutschlands, Regierungssitz, Bundeshauptstadt und Zentrum zahlreicher kultureller, wissenschaftlicher und politischer Einrichtungen. Berlin bildet den Mittelpunkt der Metropolregion Berlin-Brandenburg mit rund 6 Mio. Einwohnern und besitzt eine hohe Anziehungskraft für regierungsnahe Institutionen, Zukunftsunternehmen sowie Künstler und Kreative.

Berlin verzeichnet seit einigen Jahren eine bemerkenswerte Einwohnerentwicklung. Die Stadt hat zwischen 2011 und 2015 so viele Einwohner hinzugewonnen, wie Hamburg, Köln, Frankfurt und Düsseldorf zusammen. Treibende Kraft sind die hohen Zuzüge. Aber auch die konstant positive Geburtenrate der letzten Jahre trägt zum Wachstum der Einwohnerzahl bei. Das Projektgrundstück befindet sich im nördlichen Berliner Ortsteil Borsigwalde - nahe dem Straßenkreuzungsbereich Miraustraße/Holzhauser Straße - in einem größeren industriell/gewerblich genutzten Gebiet.



Foto: bluejayphoto, iStock

■ BERLIN REINICKENDORF

Einwohner
263.597

Fläche
8.946 HA

Wanderungssaldo
+ 5.832

Leerstand
1,40 %

Verkehrsanbindung
A111, B96, U-BAHN-STATION „HOLZHAUSER STRASSE“ & „RATHAUS REINICKENDORF“, S-BAHN-STATION „EICHBORNDAMM“, FLUGHAFEN BERLIN-TEGEL UND BERLIN-SCHÖNEFELD

Quelle: IVD Bezirksreport 2018/2019



BÜRO, LAGER & ARCHIV

OFFICE & STOREHOUSE BERLIN

IN NORDEN VON BERLIN

In Berlin Reinickendorf, nördlich vom Zentrum Berlins, erwirbt die Projektgesellschaft das Büro- und Lagerobjekt in der Mirastraße 54. Auf einer Grundstücksfläche von 9.895 m² befinden sich dort ca. 22.800 m² Nutzfläche, verteilt auf 8 oberirdische Geschosse.

Derzeit ist das Gebäude zu rund 93 % vermietet. Das EG bis 3. OG des Gebäudes wird von mehreren Mietern hauptsächlich für Lager/Logistik- und Archivzwecke mit zugeordneten Büro- und Sozialbereichen sowie teilweise als Bürofläche genutzt. Ein Teilbereich im 2. OG dient dem Hauptmieter („Jobcenter“) als Informations- und Empfangsbereich. Das 4. OG bis 7. OG ist für den Hauptmieter für Büro- und Verwaltungszwecke zum Betrieb mit Publikumsverkehr ausgebaut. Aktuell erzielt das Objekt eine Nettokaltmiete von rd. 1,67 Mio. € p.a., von denen ein Großteil vom Hauptmieter stammen. Das Jobcenter hat einen langjährigen Mietvertrag bis ins Jahr 2027 mit einer Verlängerungsoption um zweimal 5 Jahre.

Nach erfolgreichem Ankauf des Grundstücks plant die Projektgesellschaft die wenigen Leerflächen aufzuvermieten und das Objekt anschließend an einen institutionellen Investor zu veräußern.

FAKTEN

OFFICE & STOREHOUSE BERLIN

PROJEKTART	GEWERBE
NUTZUNGSART	BÜRO- UND LAGERFLÄCHE
NUTZFLÄCHE	22.800 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	9.895 M ²
NKM (HAUPTMIETER)	CA. 1,266 MIO. € P.A.
NKM (RESTLICHE, DIVERSE MIETER)	CA. 450.000 €
MIETVERTRAG („JOBCENTER“)	BIS 2027
DERZ. MARKTWERT (NACH WERTGUTACHTEN)	26,1 MIO. €
PROJEKTERLÖS	4.555.000 €
VERKAUFSPREIS (GEPLANT)	CA. 34,4 MIO. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**4,070 MIO. €
EIGENKAPITAL**
(Gesellschafterdarlehen)

**2,400 MIO. €
INVESTMENTKAPITAL**
(Exporo Anleger)

**23,400 MIO. €
FREMDKAPITAL**
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

WOHNINVEST UNTERNEHMENSGRUPPE

WWW.WOHNINVEST.DE

Die mittelständische Unternehmensgruppe WOHNINVEST mit Hauptsitz in Fellbach bei Stuttgart ist ein erfahrener Marktteilnehmer mit mehr als 11 Jahren Investment- und Projektentwicklerexpertise für Immobilien. Das Unternehmen wird von Herrn Harald Panzer als Geschäftsführer (CEO) geleitet und verfügt darüber hinaus über ein Management-Board, bestehend aus zwei weiteren Mitgliedern Michael Leitz (Chief Financial Officer) und Dominik Sikler (Chief Transaction Officer). Daneben besteht ein Team aus hochqualifizierten Mitarbeitern, das sämtliche Prozesse hausintern abwickelt.

Der Schwerpunkt der Unternehmung liegt in der Akquisition, dem Management und der Entwicklung sowie dem Verkauf und der Bestandshaltung von gewerblichen Immobilien und Grundstücken in ganz Deutschland. Die von der Gruppe erworbenen Liegenschaften eignen sich entweder als Renditeobjekte für Investoren oder kön-

nen als Anlageobjekte in das Bestandsportfolio aufgenommen werden. Die WOHNINVEST bietet Investoren interessante Core-Immobilien und Wohnparks. In diesem Zusammenhang bereitet WOHNINVEST die Immobilien für die Weiterveräußerung auf, führt zur Vermeidung von Leerstandszeiten Mieterbindungsmaßnahmen durch und entwickelt nachhaltige Value-Add Property-Strategien zur langfristigen Aufwertung der Objekte.

Aktuell wird ein Projektentwicklungsvolumen von über 100 Mio. Euro realisiert sowie rund 192.000 Quadratmeter vermietbare Gesamtfläche an 30 Standorten im Eigenbestand betreut.

wohninvest

REFERENZPROJEKTE DER WOHNINVEST UNTERNEHMENSGRUPPE



NIEDERNSTRASSE

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	BÜROGEBÄUDE
KAUF IM JAHR	2012
VERKAUFSJAHR	2014
MIETFLÄCHE	CA. 4.200 M ²
PROJEKTVOLUMEN	CA. 9,457 MIO. €



ALBSTRASSE 14

LAGE	STUTTGART
PROJEKTART	BÜROGEBÄUDE
KAUF IM JAHR	2014
VERKAUFSJAHR	2016
MIETFLÄCHE	CA. 20.109 M ²
PROJEKTVOLUMEN	CA. 43,690 MIO. €



CHARLOTTENHOF

LAGE	ESSLINGEN
PROJEKTART	PFLEGEHEIM
KAUF IM JAHR	2011
VERKAUFSJAHR	2012
MIETFLÄCHE	CA. 14.000 M ²
PROJEKTVOLUMEN	CA. 22,750 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

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. 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.