



EXPORO

STAND 09.01.2020



EXPORO  
**FINANZIERUNG**

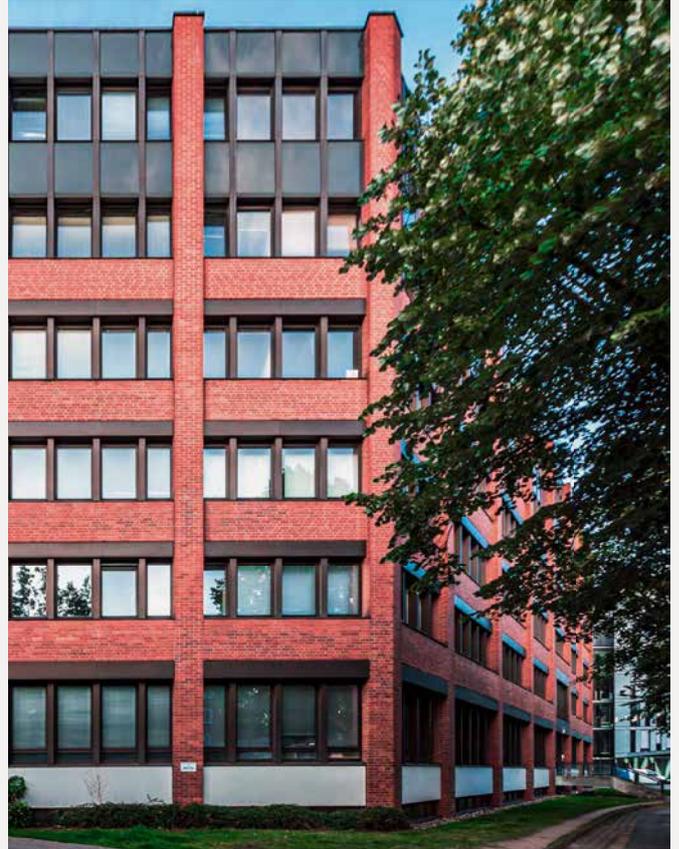


IMMOBILIENINVESTMENT

# P6 BOARDINGHOUSE WINTERHUDE 2

**HAMBURG-WINTERHUDE**

**POSSMOORWEG 6, 22301 HAMBURG**





## DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# P6 BOARDINGHOUSE WINTERHUDE 2

HAMBURG-WINTERHUDE

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**6,0 %**  
P. A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 11 Monate)

**31.12.**  
2020<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 23 Monate)

**31.12.**  
2021<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**1.000 €**

Exporo-Klasse<sup>2</sup>

**B**

## HIGHLIGHTS

- Grundsschuld in Darlehenshöhe im Range nach der vorrangig finanzierenden Bank.<sup>3</sup>
- Sehr gute Lage: Hamburg-Winterhude ist einer der gefragtesten Stadtteile der Hansestadt.
- Der Projektentwickler hat ähnliche Projekte bereits mehrfach erfolgreich in Hamburg realisiert, u.a. „sylc.“, „Apartment040“ und „das Freytag“.
- Kalkulatorisch können die Darlehen der Exporo Anleger bereits ab einem Verkaufsfaktor zum 17-fachen der Jahresnettokaltmiete zurückgeführt werden – bei einem anvisierten Verkaufspreis zum 24-fachen.
- Jährlich mindestens 3 % Wachstum bei Übernachtungen in Hamburg seit 2001 – ca. 13,8 Mio. Übernachtungen allein in 2017 (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

## PROJEKTbeschreibung

- Umwidmung und Sanierung eines Bestandsobjekts zu einer Wohn- und Gewerbeimmobilie mit 148 Serviced Apartments (Boardinghouse) und einem Restaurant.
- Der Ankauf sowie weitere Planungsarbeiten (Phase I) wurden bereits durch 4,025 Mio. € Investmentkapital von Exporo-Anlegern mitfinanziert.
- Auf einer Grundstücksgröße von 3.216 m<sup>2</sup> sollen dabei 3169 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 446 m<sup>2</sup> Gewerbe (Gastronomie) zzgl. 15 Stellplätze entstehen.
- Boardinghouse: Die Apartments werden möbliert und als Serviced Apartments für Geschäftsreisende, Young Professionals und Berufspendler vermarktet.
- Exporo-Anleger werden aus dem Globalverkauf des Objekts zurückgeführt.

## LAGEBeschreibung

- Winterhude zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Hamburgs: Nah am Zentrum und direkt an der Außenalster gelegen.
- Die Einkaufsmeile Mühlenkamp befindet sich in unmittelbarer Nähe, die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in 10 Minuten, der internationale Flughafen in 20 Minuten und die Messehallen in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.
- Hohes Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Nähe: Alster, Stadtpark, Planetarium.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.12.2020 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 31.12.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 11 Monate bis zum 31.12.2020 verkürzen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 67 GmbH weist daraufhin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 67 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 67 GmbH ([exporo.de/ir-projekt67-ii](http://exporo.de/ir-projekt67-ii)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 67 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 67 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

## WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# P6 BOARDING- HOUSE WINTER- HUDE

POSSMOORWEG 6,  
22301 HAMBURG

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	P6 BOARDINGHOUSE WINTERHUDE 2
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	01.02.2020
PROJEKTENTWICKLER	SICON GMBH
DARLEHENSNEHMER	POSSMOOR6 GMBH & CO. KG
PROJEKTGESELLSCHAFT	POSSMOOR6 GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	SANIERUNG UND UMNUTZUNG EINER BÜRO-IMMOBILIE ZU EINEM BOARDINGHOUSE
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF DES OBJEKTS



## NACHRANGIGE SICHERHEITEN

- Die Investition in das Immobilienprojekt "P6 Boardinghouse Winterhude 2" erfolgt in Form von Inhaberschuldverschreibungen, die die Exporo Projekt 67 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Projekt 67 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.
- Grundschuld zugunsten der Emittentin in Höhe der Darlehenssumme des Projektes "P6 Boardinghouse Winterhude 2" im Range nach der finanzierenden Bank.\*

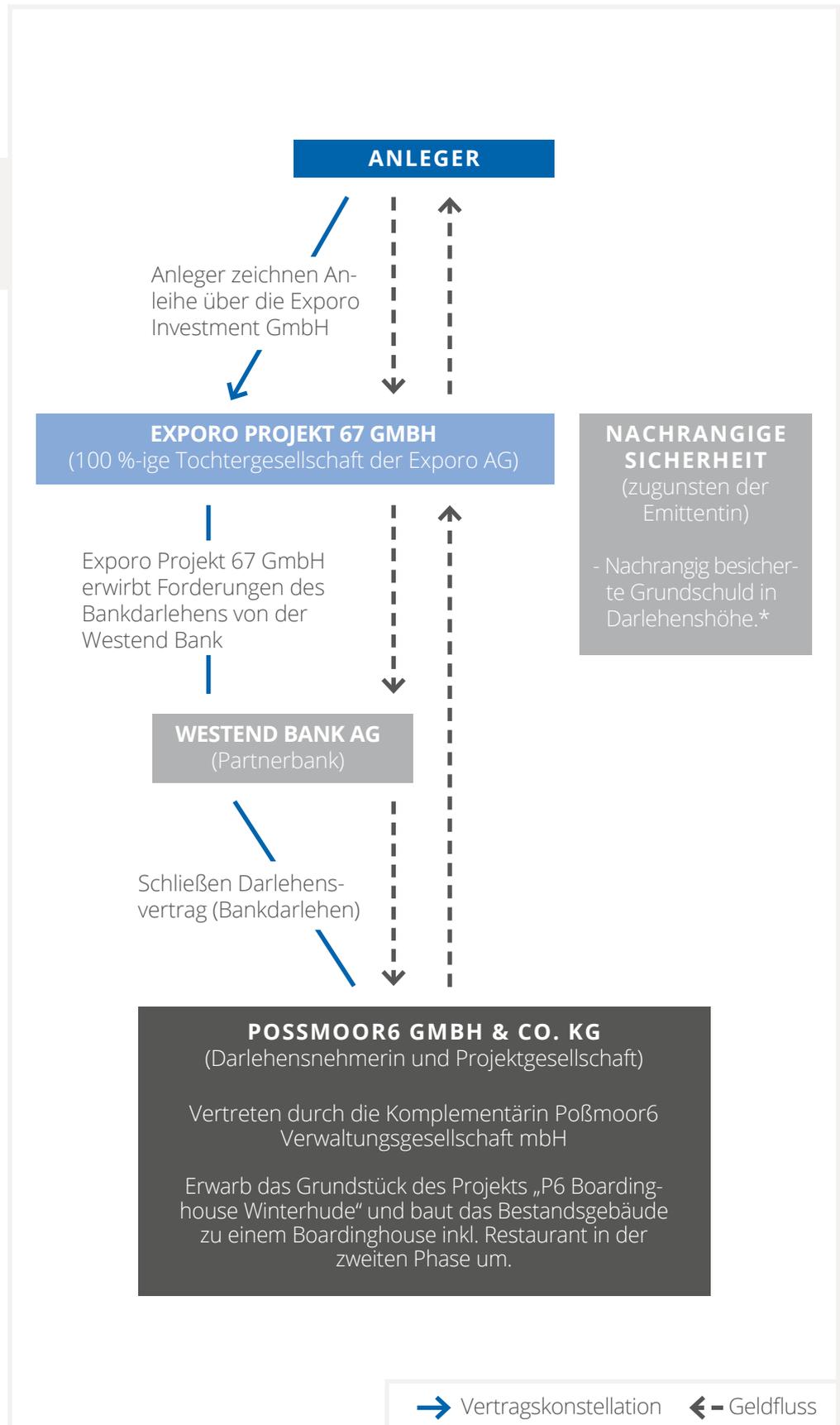
\* Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 67 GmbH weist daraufhin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 67 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 67 GmbH ([exporo.de/ir-projekt67-ii](http://exporo.de/ir-projekt67-ii)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 67 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 67 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.



\* Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 67 GmbH weist daraufhin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 67 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 67 GmbH ([exporo.de/ir-projekt67-ii](http://exporo.de/ir-projekt67-ii)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 67 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 67 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.



## ✓ CHANCEN

- + 6,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 11 bis maximal 23 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo-Anleger ist zweckgebunden für das Projekt "P6 Boardinghouse Winterhude 2". Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Grundschild zu Gunsten der Emittentin in Darlehenshöhe im Range nach der finanzierenden Bank.\*
- + Die Lage des Projekts im Hamburger Stadtteil ist hervorragend.
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibungen) und damit ein reguliertes Wertpapier.

## ⚠ RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz nachrangiger Sicherheiten, welche die Emittentin zur Absicherung der Darlehensforderung hält, ist das Investment mit Risiken verbunden.\*
- Trotz der Lage des Projekts ist ein erfolgreicher Verlauf des Projekts nicht sicher.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.

\*Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 67 GmbH weist daraufhin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 67 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 67 GmbH ([exporo.de/ir-projekt67-ii](http://exporo.de/ir-projekt67-ii)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 67 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 67 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

HAMBURG-WINTERHUDE

# SEHR HOHE LEBENSQUALITÄT

AM RANDE DER ALSTER



Hamburg ist mit seinen 1,83 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands und die achtgrößte in der Europäischen Union. Infrastruktur, Transport- und Handelswege sowie das Arbeitskräftepotential sind in Hamburg erstklassig. Die Kombination aus Flughafen, dem großen Hafen und der sehr gut ausgebauten Eisenbahn- und Autobahnverbindungen machen die Hansestadt zu einem weltweiten Handels- und Verkehrsknotenpunkt.

Wirtschaftsmotor, Besuchsmagnet und lebenswerte Metropole: Das Wirtschaftswachstum in Hamburg lag auch 2019 über dem bundesdeutschen Durchschnitt, auch bei der Kaufkraft liegt die Hansestadt bereits seit mehreren Jahren auf dem ersten Platz in Deutschland, wie die GfK ermittelte. Hamburg zieht jährlich neue Einwohner und Besucher an, nicht nur aufgrund der blühenden Wirtschaft. Musicals, Kultur, Reeperbahn, Hafen, Elbe und Alster sind nur ein paar Stichworte, mit denen die vielen Facetten der Metropole verdeutlicht werden können.

Winterhude ist mit 55.000 Einwohnern einer der größten Stadtteile der Stadt, durch die U3 gut angebunden und punktet vor allem mit seiner Architektur und der idealen Lage zwischen dem großen Stadtpark und der Außenalster. Hier lebt es sich mit besonders hoher Qualität.



Foto: hbpictures, Shutterstock

## ■ HAMBURG

Einwohner  
(Stand: Dez. 2018)  
**1.841.179**

Übernachtungen in Mio. / Jahr  
(2012/2017)  
**CA. 10,63 / CA. 13,82**

Anzahl Beherbergungsbetriebe  
(2012 / 2017)  
**326 / 382**

Belegungsquote von Hotels  
(2017)  
**81,6 % (1. PLATZ IN DEUTSCHLAND)**

Kaufkraft / Einwohner  
**25.242 € (2018)**

Fläche  
**CA. 755 KM<sup>2</sup>**

Infrastruktur  
**FLUGHAFEN, ICE/IC BAHNHOF, A 2, A 7, A 23, A 24, A 25, HAFEN, S- UND U-BAHN**



BOARDINGHOUSE + RESTAURANT

# AUSWÄRTS ZUHAUSE FÜHLEN

IN BESTER LAGE

Das Projekt „P6 Boardinghouse Winterhude 2“ stellt die weiterführende zweite Phase des Projekts „P6 Boardinghouse Winterhude“ dar. In der ersten Phase des Projekts kaufte der Projektentwickler SICON GmbH im Poßmoorweg 6 ein Boradinghouse in Winterhude, einem der gefragtesten Stadtteile von Hamburg, an. In der zweiten Phase erhält die Projektgesellschaft über die Emittentin Finanzierungsmittel für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, die bereits begonnen haben.

Bisher wurde das bestehende Bürogebäude erfolgreich angekauft. Das Objekt befindet sich in einem der wenigen, begrenzten Kerngebiete in der Umgebung und bietet daher ideale Voraussetzungen für eine Umwidmung zu einem Boardinghouse. Für die erste Phase wurden bereits 4,025 Mio. € Investmentkapital von Exporo-Anlegern für den Ankauf des Objekts und weitere Planungsarbeiten finanziert.

Nach dem bereits erfolgten Ankauf und positiver Baugenehmigung sollen nun in der zweiten Phase über die Emittentin im Rahmen einer weiteren Finanzierungsrunde weitere 1,725 Mio. € zur Verfügung gestellt werden, so dass insgesamt 5,75 Mio. € über die Emittentin für das Projekt finanziert werden.

## FAKTEN

### P6 BOARDINGHOUSE WINTERHUDE

PROJEKTART	BOARDINGHOUSE + RESTAURANT
BAUJAHR	1978
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	3.216 M <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	3.169 M <sup>2</sup>
GEWERBE (GASTRONOMIE)	446 M <sup>2</sup>
APARTMENTS	148
ANKAUFPREIS	13,250 MIO. €
PROJEKTERLÖS	CA. 35,5 MIO. €
JAHRESNETTOMIETE (GEPLANT)	CA. 1,450 MIO. €
FERTIGSTELLUNG (GEPLANT)	1. QUARTAL 2021

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR (PHASE I+II)



**4,000 MIO. €  
EIGENKAPITAL**  
(Projektentwickler)

**1,725 MIO. €  
EXPORO  
INVESTMENTKAPITAL**  
(Phase II)

**4,025 MIO. €  
EXPORO  
INVESTMENTKAPITAL**  
(Phase I)

**18,000 MIO. €  
FREMDKAPITAL**  
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

# SICON GMBH

WWW.SICON-GMBH.DE

Die SICON GmbH, gegründet 2003, ist ein Hamburger Projektentwickler und Bauträger, mit dem Fokus auf Bestandsentwicklungen, insbesondere für Serviced Apartments. Auch Grundstücke werden mit derselben Intensität geplant und bebaut. Bislang liegt der Schwerpunkt der Unternehmungen der SICON GmbH in Hamburg, wo bereits mehrere Projekte in ähnlicher Form wie „P6 Boardinghouse Winterhude“ erfolgreich umgesetzt wurden.

Holger Siegel ist Gründer und Geschäftsführer der SICON GmbH. Der gelernte Architekt verfügt über rund 25 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich, er

war sowohl als sowohl als Projektentwickler von Immobilienkonzepten und insbesondere als Spezialist für Bestandsentwicklungen tätig.

Nach verschiedenen Stationen in München und Dresden lebt er seit 2007 in Hamburg und ist seit 2010 in der Hansestadt Experte für die Entwicklung und Konzeptionierung von Beherbergungsstätten wie Hotels und Boardinghouses.

# SICON

## REFERENZPROJEKTE DER SICON GMBH



### SYLC.

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	UMBAU
ANZAHL APARTMENTS	347
MIETFLÄCHE	9.000 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 43,6 MIO. €



### APARTMENT040

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	UMBAU
ANZAHL APARTMENTS	77
MIETFLÄCHE	2.450 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2015
PROJEKTVOLUMEN	CA. 19,2 MIO. €



### DAS FREYTAG

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	UMBAU
ANZAHL APARTMENTS	33
MIETFLÄCHE	1.450 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. 12,5 MIO. €



Bereits zurückgezahlt

**7 EICHEN**

Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**HOLZ 5 1/4**

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



**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 67 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail [ir@exporo.com](mailto:ir@exporo.com)

**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.