



EXPORO

STAND 06.03.2020



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

SHOPPING AN DER ENZ

PFORZHEIM



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

SHOPPING AN DER ENZ

PFORZHEIM

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 19 Monate)

30.09.
2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 37 Monate)

31.03.
2023¹

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo Klasse ²

A

HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.¹
- Es liegen ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft Braun Vermögensverwaltung GmbH sowie ein persönliches Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers jeweils in Höhe von 750.000 € vor.¹
- Erfahrener Projektentwickler der Braun Gruppe, mit der Exporo bereits 2 Bestandsportfolien erfolgreich finanziert hat.
- Mit den Kaufhausketten TK Maxx und Woolworth gibt es gute Bestandsmieter.
- Nach erfolgtem Umbau und Anpassung der Bestandsmieten ist der Verkauf des Objektes zum 19,5fachen der Soll-Jahresnettomiete vorgesehen.

PROJEKTBECHREIBUNG

- Ankauf eines 2.075 m² großen Grundstücks, welches mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1957 bebaut ist; 2014 erfolgte eine Teilsanierung.
- Die vermietbare Fläche beträgt rd. 4.070 m², mit 190 m² Wohn- und 435 m² Bürofläche; der Rest verteilt sich auf 2 Gewerbeeinheiten.
- Die Gewerbeflächen sind an die Kaufhausketten TK Maxx und Woolworth vermietet.
- Im Zuge des Projektes erfolgt eine Bestandsoptimierung – hierzu sollen die leerstehende Büroeinheit zu einer Wohneinheit umgebaut sowie die bestehende Wohneinheit modernisiert und umstrukturiert werden.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist der Verkauf des Objektes zum 19,5fachen der Soll-Jahresnettomiete vorgesehen.

LAGEBESCHREIBUNG

- Das Projekt liegt in guter innerstädtischer Lage in Pforzheim, einer Großstadt mit ca. 126.000 Einwohnern im Nordwesten Baden-Württembergs.
- Der Hauptbahnhof, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte und Kultureinrichtungen liegen nur wenige Gehminuten entfernt.
- Die Enz, der längste linke Nebenfluss des Neckars, fließt mitten durch die Stadt und ist vom Objekt aus ebenfalls fußläufig zu erreichen.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.09.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.03.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 19 Monate bis zum 30.09.2021 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 einem Risiko 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

SHOPPING AN DER ENZ

WESTLICHE KARL-
FRIEDRICH- STRASSE 49,
75172 PFORZHEIM

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 | SHOPPING AN DER ENZ |
| VERMITTLER | EXPORO AG |
| INVESTITIONSFORM | DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF |
| BEGINN DER VERZINSUNG | BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS |
| PROJEKTENTWICKLER | BRAUN VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH |
| DARLEHENSNEHMER | OBJEKT FEUERBACHER STRASSE LEONBERG GMBH |
| MITTELVERWENDUNG | SANIERUNG UND NEUPOSITIONIERUNG |
| GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG | VERKAUF |



IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Darlehensnehmerin von der Exporo Forderungshändler III GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die Exporo Forderungshändler III GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Exporo AG.
- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe. ¹
- Abstrakte Schuldanerkenntnisse des Geschäftsführers und der Gesellschafterin der Darlehensnehmerin jeweils in Höhe von 750.000 €. 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).

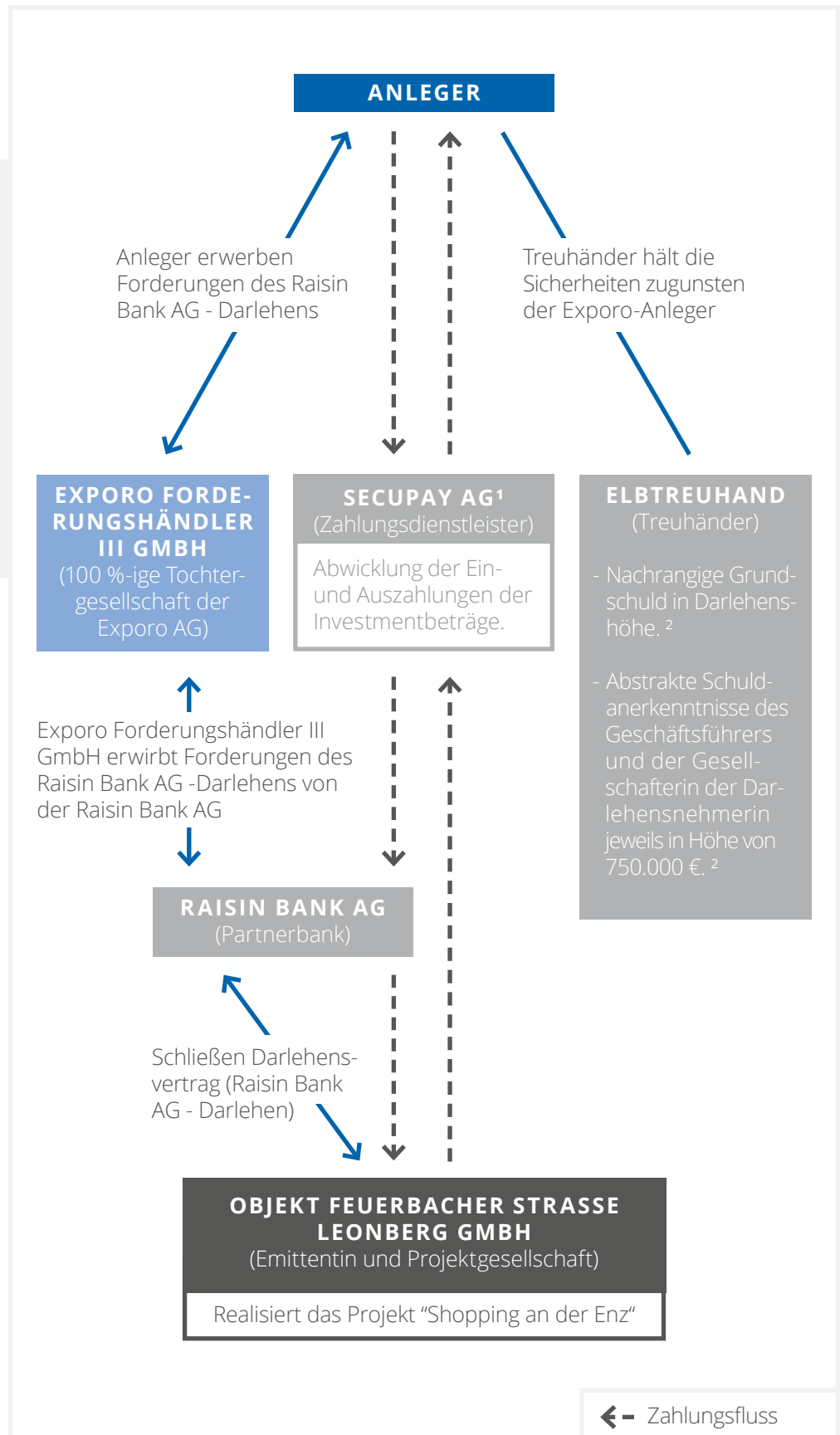
WARNHINWEIS

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 „Shopping an der Enz“ erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts “Shopping an der Enz” von der Exporo Forderungshändler III 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), Grauheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

² Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationenblatt (VIB).

PFORZHEIM

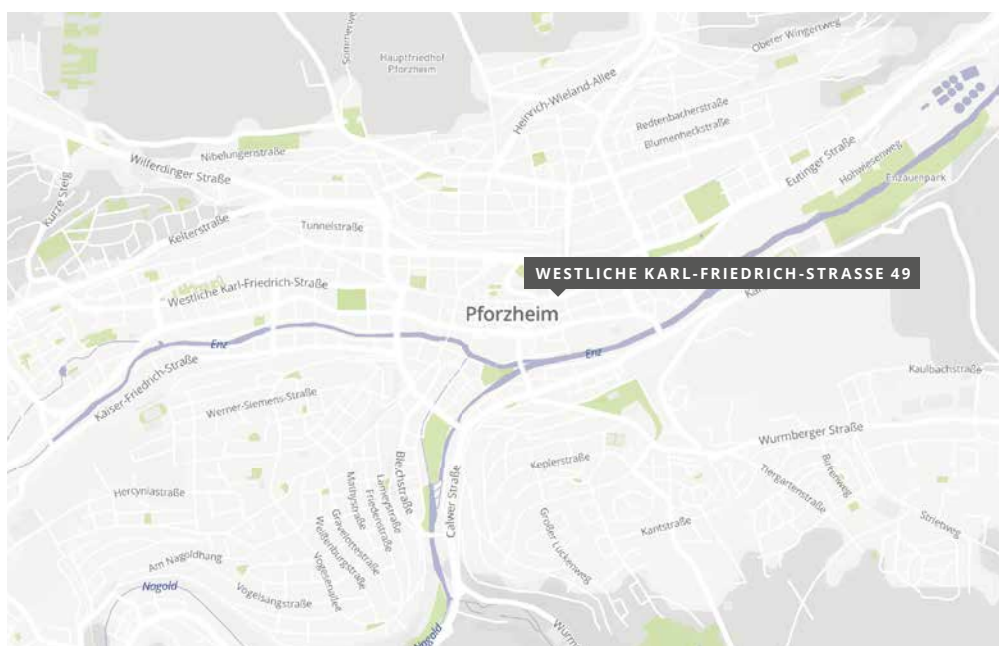
ZENTRALE LAGE

IN DER REGION NORDSCHWARZWALD

Die Großstadt Pforzheim, mit ca. 126.000 Einwohnern, liegt im Nordwesten Baden-Württembergs am Nordrand des Schwarzwalds. Im Stadtgebiet treffen sich die Flüsse Enz, Nagold und Würm. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Karlsruhe, ca. 25 km nordwestlich und die Landeshauptstadt Stuttgart, ca. 37 km südöstlich gelegen. Über die Bundesautobahn A 8 sowie die Bundesstraßen B 10, B 294 und B 463 ist Pforzheim gut in der Region angebunden. Der internationale Flughafen Stuttgart liegt nur ca. 35 Autominuten entfernt, der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist in ca. 60 Minuten zu erreichen.

Pforzheim verfügt über eine der höchsten Industriedichten Baden-Württembergs, die Stadt besitzt vier große Gewerbegebiete. Einst bekannt als Zentrum der Schmuck- und Uhrenindustrie – was der Stadt den Beinamen ‚Goldstadt‘ einbrachte – vollzieht sich in Pforzheim seit den 1980er Jahren ein industrieller Strukturwandel. Dennoch werden nach wie vor ca. 75 % des deutschen Schmucks hier hergestellt.

Weitere Wirtschaftszweige liegen im Bereich der Metallverarbeitung, der Elektronik und Elektrotechnik sowie im Versandhandel, der mit seinen Millionenumsätzen eine führende Position in Deutschland einnimmt. Das Projekt wird in zentraler Lage der Pforzheimer Innenstadt realisiert. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, Anschlussstellen an die Bundesstraßen liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Auch die Enz mit zahlreichen Naherholungsflächen ist in wenigen Minuten zu erreichen.

**PFORZHEIM**

Einwohner
CA. 126.000

Fläche
98 KM²

Pforte zum Schwarzwald
**START ZAHLREICHER
WANDERWEGE, U.A.
INS ALLGÄU**

„Goldstadt“ Pforzheim
**GRÖSSTE DEUTSCHE
SCHMUCK-EXPORT-STADT**

Verkehrsanbindung
**A 8, B 10, B 294, B 463,
FLUGHÄFEN STUTTGART
& KARLSRUHE/BADEN-
BADEN**



SANIERUNG UND NEUPOSITIONIERUNG

WOHNEN UND GEWERBE

IN DER ‚GOLDSTADT‘ PFORZHEIM

Das 2.075 m² große Grundstück liegt in zentraler Innenstadtlage von Pforzheim und ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Das Objekt aus dem Jahr 1957 wurde zuletzt im Jahr 2014 teilmodernisiert und weist eine vermietbare Fläche von ca. 4.070 m² auf. Diese verteilt sich auf 190 m² Wohn- und 435 m² Bürofläche sowie 2 Gewerbeflächen. Die Gewerbeflächen sind an die Kaufhausketten TK Maxx und Woolworth vermietet. Die leerstehende Büroeinheit soll zu einer Wohneinheit umgebaut sowie die bestehende Wohneinheit modernisiert und umstrukturiert werden.

Nach Abschluss der Bestandsoptimierung – im Sinne einer Revitalisierung der leerstehenden Einheiten – wird eine Vollvermietung des Objektes angestrebt. Die kalkulierte Soll-Jahresnettokaltmiete liegt zu diesem Zeitpunkt bei 950.000 Euro, was bei einer Ist-Jahresnettokaltmiete in Höhe von 840.000 Euro einer Steigerung in Höhe von 12 % entspricht. Nach erfolgreichem Umbau und Anpassung der Bestandsmieten ist der Verkauf des Objektes zum 19,5-fachen der Soll-Jahresnettomiete vorgesehen.

FAKTEN

SHOPPING AN DER ENZ

| | |
|----------------------|-----------------------|
| PROJEKTART | REVITALISIERUNG |
| NUTZUNGSART(EN) | WOHNEN, BÜRO, GEWERBE |
| EINHEITEN (WOHNEN) | 1 |
| EINHEITEN (GEWERBE) | 2 |
| EINHEITEN (BÜRO) | 2 |
| NUTZFLÄCHE (WOHNEN) | 190 m ² |
| NUTZFLÄCHE (BÜRO) | 435 m ² |
| NUTZFLÄCHE (GEWERBE) | 3.445 m ² |
| GESAMTNUTZFLÄCHE | 4.070 m ² |
| GRUNDSTÜCKSGRÖSSE | 2.075 m ² |
| IST-NETTOKALTMIETE | 839.800 € |
| SOLL-NETTOKALTMIETE | 950.000 € |
| ANKERMIETER | TK MAXX, WOOLWORTH |
| PROJEKTÜBERSCHUSS | 1.555.000 € |

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**2.300.000 €
EIGENKAPITAL**
(Gesellschafter-Darlehen)

**2.645.000 €
INVESTMENTKAPITAL**
(Exporo-Anleger)

**12.000.000 €
FREMDKAPITAL**
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

BRAUN VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH

Die Braun Vermögensverwaltung GmbH wurde im April 2008 als „Family Office“ von Herrn Werner Braun gegründet. Der Geschäftsführer Werner Braun ist alleiniger Gesellschafter. Die hauptsächliche Funktion der Gesellschaft ist das Halten von Aktien der thallos AG sowie von weiteren Beteiligungen. Im Laufe der Zeit wurde die Braun Vermögensverwaltung GmbH als Holding für diverse Projektentwicklungen eingesetzt.

Insgesamt wurde ein Projektvolumen von mehr als 100 Mio. € in den letzten 3 Jahren umgesetzt.

REFERENZPROJEKTE DER BRAUN VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH



MÖNCHSTRASSE STUTTART

| | |
|----------------|----------------------|
| LAGE | STUTTART |
| PROJEKTART | REVITALISIERUNG |
| NUTZFLÄCHE | 4.100 M ² |
| FERTIGSTELLUNG | 2017 |
| PROJEKTVOLUMEN | 19,2 MIO. € |



FEURBACHER STRASSE LEONBERG

| | |
|----------------|----------------------|
| LAGE | LEONBERG |
| PROJEKTART | REVITALISIERUNG |
| NUTZFLÄCHE | 8.500 M ² |
| FERTIGSTELLUNG | 2018 |
| PROJEKTVOLUMEN | 23,7 MIO. € |



SILLENBUCHER MARKT

| | |
|----------------|----------------------|
| LAGE | STUTTART |
| PROJEKTART | AN- UND VERKAUF |
| NUTZFLÄCHE | 7.800 M ² |
| FERTIGSTELLUNG | 2018 |
| PROJEKTVOLUMEN | 30,5 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.