



EXPORO

STAND 22.06.2020

WERBUNG



EXPORO FINANZIERUNG

- ✓ Attraktive Verzinsung
- ✓ Kurze Laufzeiten
- ✓ Professionelle Immobilienprojekte

StilwerkBRÜCKE

IMMOBILIENINVESTMENT

stilwerk Hamburg

HAMBURG

WARNHINWEIS

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



stilwerk Hamburg

HAMBURG

IN ZAHLEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P. A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 26 Monate)

31.08.
2022¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 32 Monate)

28.02.
2023¹

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo-Klasse²



HIGHLIGHTS

- ✔ Nachrangige Grundschuld auf dem Projektgrundstück in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- ✔ Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben vom Geschäftsführer der Komplementärin der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- ✔ Kein Baurisiko, da es sich um eine Bestandsimmobilie handelt, deren Gewerbefläche derzeit zu rd. 89 % vermietet ist.
- ✔ Sehr gute Makro- und gute Mikrolage im Stadtteil Altona der Metropole Hamburg.
- ✔ Das stilwerk Hamburg als Landmark sowie Unternehmer und stilwerk-Inhaber Alexander Garbe sind über die Stadtgrenzen Hamburgs bekannt.

PROJEKTbeschreibung

- ✔ Das Projektgrundstück nahe der Elbe mit einer Größe von 2.721 m² ist in Besitz der BGB-Gesellschaft Mälzerei Naefke.
- ✔ Das Grundstück ist mit einem Büro- und Geschäftshaus mit rd. 13.000 m² Gesamtmietfläche bebaut und beherbergt das „stilwerk“, ein etabliertes Einrichtungshaus des mittleren bis gehobenen Preissegmentes (Designermöbel).
- ✔ Derzeit sind rd. 89% der Gewerbeflächen vermietet, Ziel ist die Vollvermietung.
- ✔ Exporo-Anleger werden aus der Aufvalutierung durch Fremdkapital (alternativ durch Einbringung von Eigenkapital) zurückgezahlt.

LAGEBeschreibung

- ✔ Hamburg ist mit rund 1,8 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands.
- ✔ Die Elbmetropole trägt auch den Beinamen „Tor zur Welt“, da sein Hafen als wichtigster Handelsknoten von Deutschland mit dem Ausland gilt.
- ✔ Das Projektgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Elbe und des berühmten Fischmarkts in Hamburg-Altona.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.08.2022 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 28.02.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 26 Monate bis zum 31.08.2022 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.



EXKLUSIVER DESIGN-MARKTPLATZ AM FISCHMARKT

stilwerk Hamburg

EINDRUCKSVOLLES BÜRO- UND GESCHÄFTS-
HAUS AN DER ELBE

Das Projektgrundstück mit einer Größe von 2.721 m² am Ufer der Elbe, nahe der bekannten Fischauktionshalle in Hamburg, ist in Besitz der BGB-Gesellschaft Mälzerei Naefke. Das Objekt setzt sich aus einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, einer umgebauten Malzfabrik (Baujahr ca. 1860) sowie einem Anbau aus dem Jahr 1996 zusammen und beherbergt das „stilwerk“, ein bekanntes und etabliertes Möbel- und Einrichtungshaus des mittleren bis gehobenen Preissegmentes (Designermöbel). Beheimatet in einem der letzten Industriedenkmäler der Stadt, verbindet sich hier alles zum Thema Einrichtung, Wohndesign und Lifestyle unter einem Dach. Die Nutzfläche von rund 13.000 m² verteilt sich auf Büro- und Gewerbeeinheiten, die derzeit rund 89% vermietet sind.

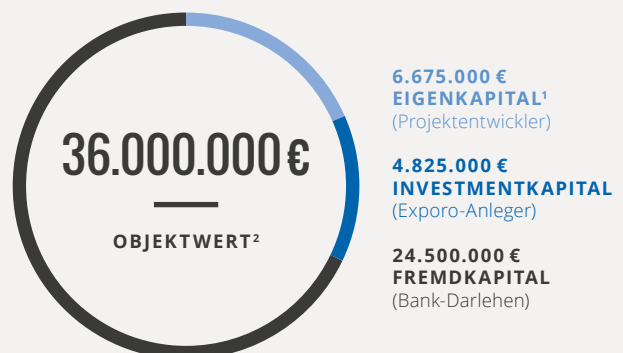
Ziel ist es, die restlichen Flächen zu vermieten und damit eine Vollvermietung zu erlangen. Das Finanzierungsvolumen dient der Aufvermietung sowie der Begleichung von Verbindlichkeiten weiterer Immobilienprojekte der stilwerk-Unternehmensgruppe.

Exporo-Anleger werden aus der Aufvalutierung durch Fremdkapital (alternativ durch Einbringung von Eigenkapital) zurückgezahlt.

FAKTEN

PROJEKTART	BESTANDSIMMOBILIE
NUTZUNGSART(EN)	BÜRO UND GEWERBE
EINHEITEN (GEWERBE)	41
GESAMTNUTZFLÄCHE	RD. 13.000 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2.721 M ²
AUSLASTUNG (GEWERBE)	RD. 89%

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



¹ Hierbei handelt es sich um Objektreserven: Objektreserven sind Objektwert laut Gutachten abzüglich Belastungen durch Fremdkapital und Exporo-Darlehen.

² Der Objektwert resultiert aus einem Gutachten des Objektes des Projektes.



HAMBURG

Zwischen Altona, dem Fischmarkt und der Elbe

HAMBURG

1.830.000
Einwohner

CA. 755,1 m²
Fläche

CA. +8 %
Bevölkerungsentwicklung bis
2035

ZWEITGRÖSSTE STADT
Deutschlands

2.400 BRÜCKEN
Mehr als Venedig und
Amsterdam zusammen

Hamburg ist mit rund 1,8 Millionen Einwohnern die zweigrößte Stadt Deutschlands und die größte Stadt in der Europäischen Union, die keine Hauptstadt ist. Der Hamburger Hafen ist einer der größten Umschlaghäfen weltweit und macht Hamburg zusammen mit dem internationalen Flughafen zu einem der bedeutendsten Logistikstandorte in Europa. Seit 2015 sind die Speicherstadt und das benachbarte Kontorhausviertel Teil des UNESCO-Weltkulturerbes. International bekannt ist das 2016 eröffnete Konzerthaus Elbphilharmonie. Hamburg verzeichnet ein starkes Wachstum im Bereich des internationalen Stadttourismus und gilt als eine der Städte mit der höchsten Lebensqualität in der Welt.

Quelle: hamburg.de



NACHBARSCHAFT

Das stilwerk Hamburg liegt an der Großen Elbstraße beim Fischmarkt, direkt an der Elbe mit zahlreichen Restaurants, Geschäften und Büroflächen in der Nachbarschaft.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Durch die Nähe zur Innenstadt und dem direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln sind Urbanität und Erreichbarkeit charakteristische Merkmale des stilwerks.





AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	STILWERK HAMBURG
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	STILWERK REAL ESTATE GMBH & CO KG
PROJEKTGESELLSCHAFT	BGB-GESELLSCHAFT MÄLZEREI NAEFEKE
DARLEHENSNEHMER	STILWERK REAL ESTATE GMBH & CO KG
MITTELVERWENDUNG	AUFVERMIETUNG UND BEGLEICHUNG VON VERBINDLICHKEITEN DER STILWERK-UNTERNEHMENSGRUPPE
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	AUFVALUTIERUNG DURCH FREMDKAPITAL (ALTERNATIV EINBRINGUNG VON EIGENKAPITAL)

Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

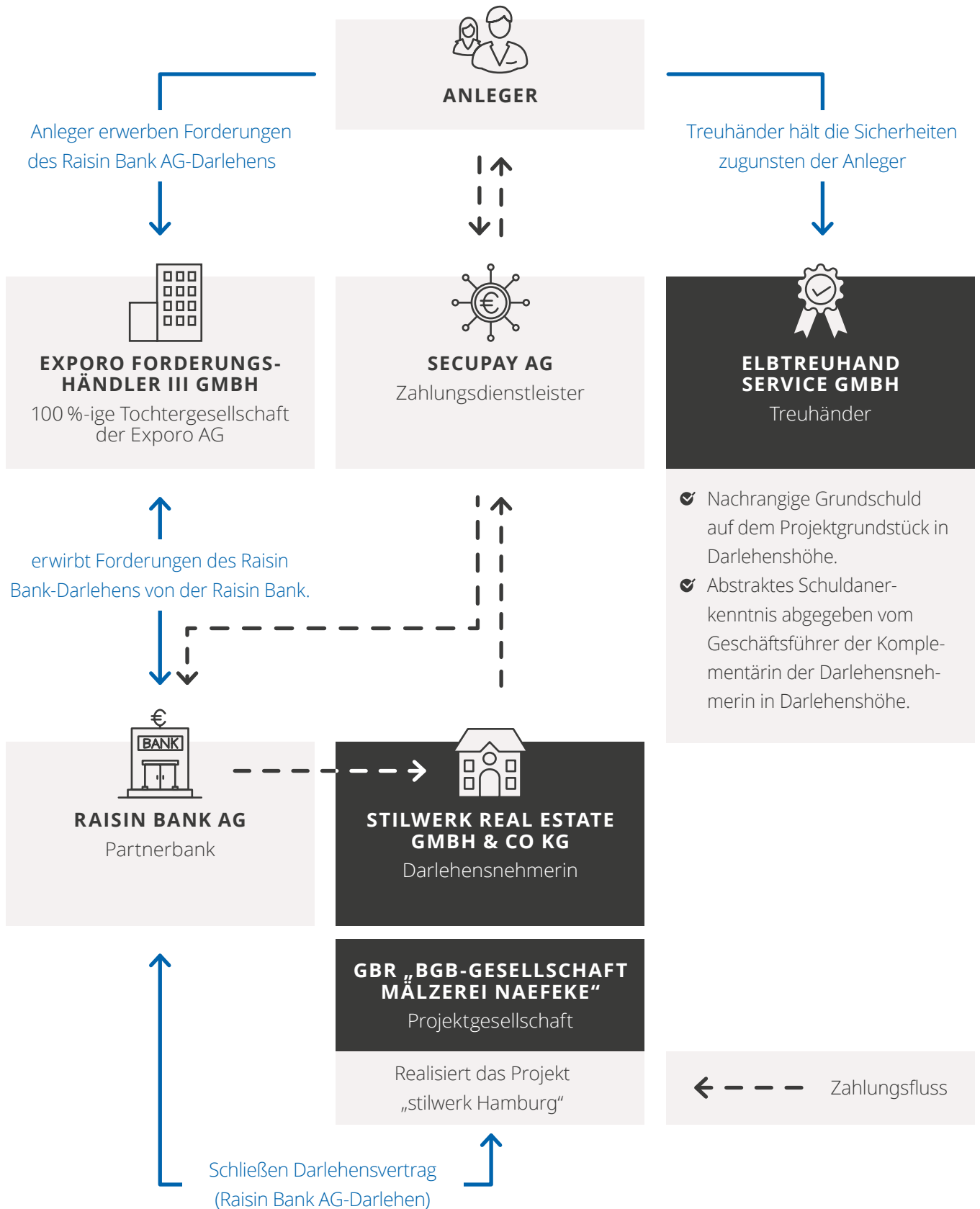
- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 26 bis maximal 32 Monaten.
- + Das Investmentkapital wird zur Begleichung von Verbindlichkeiten der Gruppe genutzt. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Nachrangige Grundschuld auf dem Projektgrundstück in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- + Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben vom Geschäftsführer der Komplementärin der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- + Investitionsform ist ein Darlehensforderungsabkauf und damit eine regulierte Vermögensanlage.

RISIKEN

- Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise im Vermögensanlagen-Informationsblatt.

Die Struktur des Investments





STILWERK HAMBURG

Exporo-Klasse A

Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Für die sechs Kriterien werden Punkte vergeben - je mehr Punkte, desto höher das hierbei eingeschätzte Risiko. Zu beachten ist, dass die Exporo-Klasse eine starke Vereinfachung von komplexen Zusammenhängen darstellt und dabei keinesfalls sämtliche Risiken, die eine Immobilie oder ein Immobilienprojekt mit sich bringt, betrachtet werden können. **Ein Anleger sollte daher die Exporo-Klasse nicht zur Grundlage für seine Entscheidung machen.**



2 PUNKTE

Projektstatus

Existierende Immobilie
mit Baumaßnahmen



2 PUNKTE

B-Standort



3 PUNKTE

Verkaufs- / Vermietungsstand

Objekt noch nicht
verkauft / vermietet



3 PUNKTE

Erfahrung des
Projektentwicklers

bis
75.000.000 €



2 PUNKTE

Kapitalverteilung

68 %
vorrangig
zum Exporo-Darlehen

18,5 %
nachrangig
zum Exporo-Darlehen



-4 PUNKTE

Risikenreduzierung

Abstraktes
Schuldanerkenntnis
Nachrangige Grundschuld



**GESAMTWERTUNGS-
PUNKTE**



<7
Punkte



7-9
Punkte



10-12
Punkte



13-15
Punkte



16-18
Punkte



19-21
Punkte



> 21
Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

stilwerk real estate GmbH & Co KG

STILWERK.DE

Unter der Marke stilwerk hat Gründer und Inhaber Alexander Garbe sich bereits einen Namen in Bezug auf Design-Konzepte für Architektur und Möbel gemacht. In den Metropolen Berlin, Hamburg und Düsseldorf betreibt das Unternehmen bereits Gewerbeimmobilien.

Dort sind renommierte Hersteller sowie kuratierte Inneneinrichter mit Stores vertreten und bieten ein einzigartiges Portfolio, das durch wechselnde Pop-up Stores ergänzt wird. 2019 folgte dann der nächste Schritt hin zum Hotelbetrieb, der das stilwerk-Konzept mit einem „Coming Home“-Gefühl verbindet.

AUF EINEN BLICK

stilwerk

UNTERNEHMEN

STILWERK REAL ESTATE
GMBH & CO KG

GESCHÄFTSFÜHRER

ALEXANDER GARBE

HOMEPAGE

STILWERK.DE

REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN

RD. 50 MIO. €

UNTERNEHMENSFOKUS /
SPEZIALISIERUNGGEWERBEIMMOBILIEN,
HOSPITALITY

UNTERNEHMENSSTZ

HAMBURG

REFERENZPROJEKTE DER STILWERK REAL ESTATE GMBH & CO KG¹



HOTEL HEIMHUDE

LAGE HAMBURG

PROJEKTART HOTEL

NUTZFLÄCHE 800 m²

ZIMMER 24

PROJEKTVOLUMEN CA. 9,0 MIO. €



HOTEL AM LOTSENBERG

LAGE TRAVEMÜNDE

PROJEKTART HOTEL

NUTZFLÄCHE 4200 m²

ZIMMER 80

PROJEKTVOLUMEN CA. 17,2 MIO. €

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.



EXPORO

EXPORO FORDERUNGSHÄNDLER III GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 2109173-00 | E-Mail info@exporo.de

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Der Anbieter weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Vermögensanlage ausschließlich die Angaben im Vermögensinformationsblatt maßgeblich sind, die bei der Emittentin kostenlos angefordert werden können.