



EXPORO

STAND 22.08.2019



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

THALLOS-PORTFOLIO

BOTTROP, DUISBURG, ESSEN

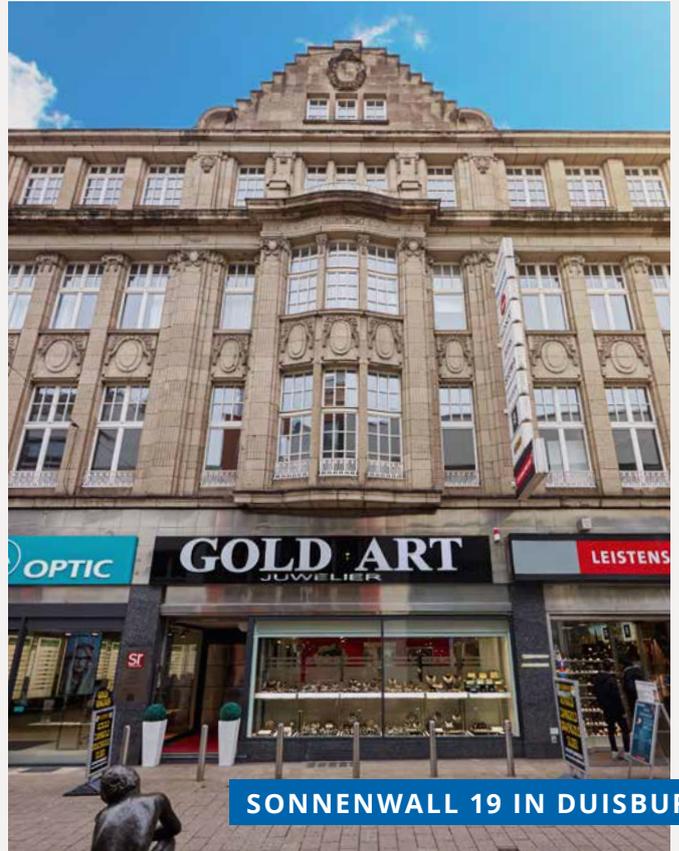
PASSTRASSE 2 / 2A / 2B IN BOTTROP



GÄNSEMARKT 44 IN ESSEN



KOPSTADTPLATZ 10 IN ESSEN



SONNENWALL 19 IN DUISBURG



HINDENBURGSTRASSE 42-48 IN ESSEN



VEREINSTRASSE 21 IN ESSEN



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

THALLOS-PORTFOLIO

BOTTROP, DUISBURG, ESSEN

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 18 Monate)

31.01.
2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 38 Monate)

31.10.
2022¹

Mindestanlage-
summe

1000 €

Exporo Klasse²

A

HIGHLIGHTS

- Die Exporo Projekt 104 GmbH (Emittentin) hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft thallos AG in Darlehenshöhe.³
- Objekte befinden sich in guten Mikrolagen in Essen, Duisburg und Bottrop.
- Bonitätsstarke Mieter: Mehr als 60 % der gewerblichen Flächen sind von der Stadt Bottrop und der Stadt Essen angemietet.
- Professioneller Marktteilnehmer und erfahrener Projektentwickler mit der Thallos Gruppe.
- kein Baurisiko, da es sich um ein bestehendes Immobilienportfolio handelt.

PROJEKTbeschreibung

- Ankauf und Aufvermietung von 6 Bestandsimmobilien mit ca. 17.849 m² Nutzfläche.
- Die Grundstücke verfügen über insgesamt ca. 3.663 m² Wohnfläche und ca. 14.185 m² Gewerbefläche.
- Nach erfolgreichem Ankauf und erfolgreicher Aufvermietung des gesamten Portfolios sollen die Objekte global verkauft werden.

LAGEBeschreibung

- Paßstraße 2 / 2a / 2b in Bottrop, Sonnenwall 19 in Duisburg, Gänsemarkt 44 in Essen, Hindenburgstraße 42-48 in Essen, Kopstadtplatz 10 in Essen, Vereinstraße 21 in Essen.
- Diversifiziertes Portfolio in gut angebundenen Städten des Ballungsgebiets Rhein-Ruhr: Essen, Bottrop und Duisburg.
- Alle Bestandsimmobilien befinden sich in guten Mikrolagen der drei Großstädte.
- Standorte im Zentrum von Nordrhein-Westfalen, dessen Wirtschaftswachstum den Bundesdurchschnitt 2017 überstiegen hat.

¹ Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.01.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.10.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 18 Monate bis zum 31.01.2021 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 erheblichen Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter www.exporo.de/investment-klasse.

³ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 104 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 104 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 104 GmbH (exporo.de/ir-projekt104) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 104 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 104 GmbH 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

THALLOS- PORTFOLIO

PASSSTR. 2 / 2A / 2B
IN BOTTROP,
SONNENWALL 19
IN DUISBURG,
GÄNSEMARKT 44,
HINDENBURGSTR. 42-48,
KOPSTADTPLATZ 10,
VEREINSTR. 21 IN ESSEN

„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	THALLOS-PORTFOLIO
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	22.08.2019
PROJEKTENTWICKLER	THALLOS GRUPPE
DARLEHENSNEHMER	OBJEKT K10 ESSEN GMBH, OBJEKT DUISBURG-BOTTROP GMBH
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF DER OBJEKTE
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	JEDES OBJEKT AUS DEM PORTFOLIO SOLL IM GLOBAL- VERKAUF VERÄUSSERT WERDEN.



IHRE SICHERHEITEN

- Die Investition in das Immobilienprojekt thallos-Portfolio erfolgt in Form von Anleihen, die die Exporo Projekt 104 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Projekt 104 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 Anleihen zu refinanzieren.
- Die Exporo Projekt 104 GmbH (Emittentin) hält ein Abstraktes Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft thallos AG in Darlehenshöhe.¹

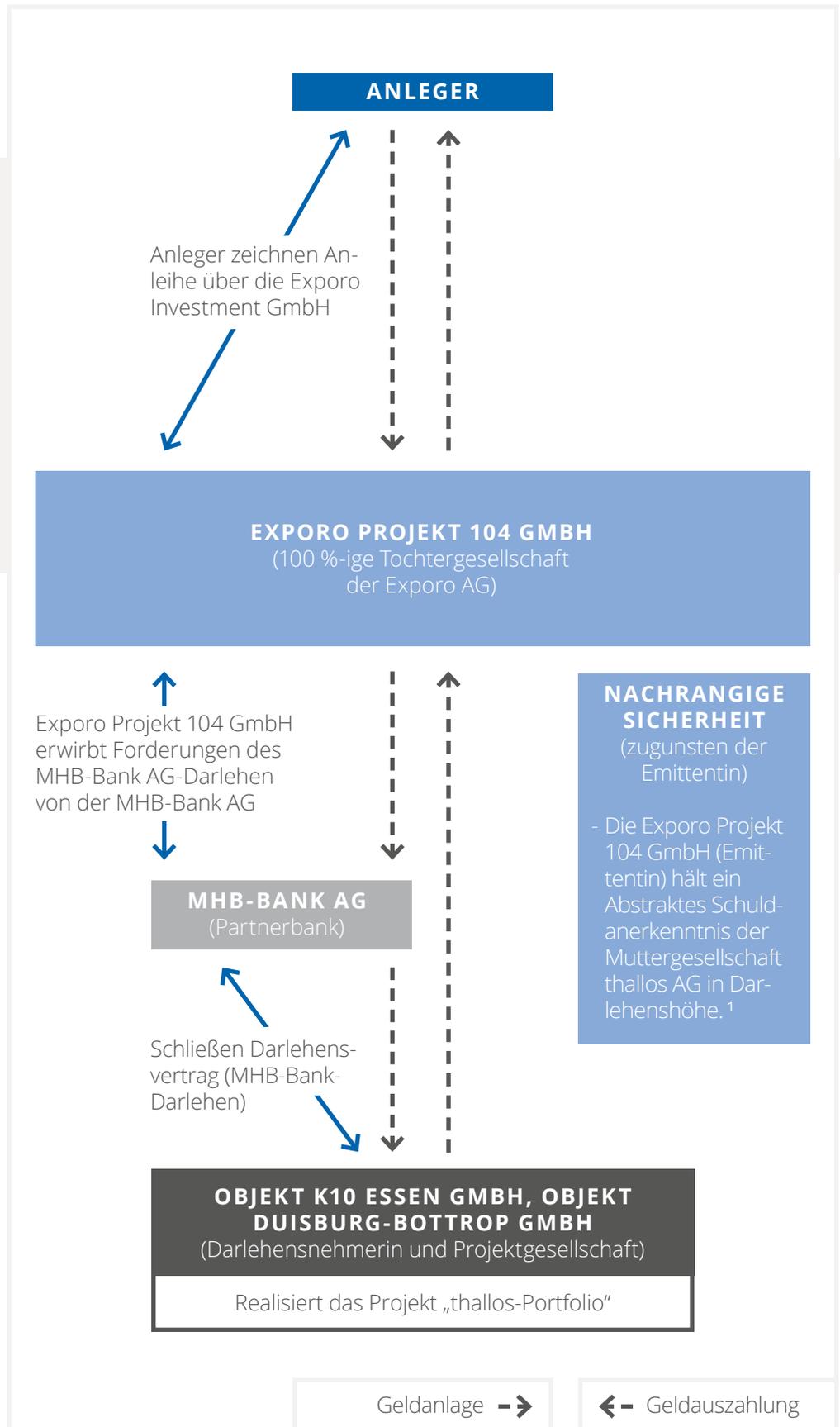
¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 104 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 104 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 104 GmbH (exporo.de/ir-projekt104) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 104 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 104 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

WARNHINWEIS

Der Erwerb dieser Vermögensanlage 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.



¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 104 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 104 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 104 GmbH (exporo.de/ir-projekt104) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 104 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 104 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.



✓ CHANCEN

- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 18 bis maximal 38 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt "thallos-Portfolio". Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Abstraktes Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft thallos AG in Darlehenshöhe.¹
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibungen) und damit ein reguliertes Wertpapier.

⚠ RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz nachrangiger Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.

WARNHINWEIS

¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 104 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 104 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 104 GmbH (exporo.de/ir-projekt104) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

BOTTROP, DUISBURG, ESSEN

BESTE LAGE IN WIRTSCHAFTSREGION NRW



Die Metropolregion Rhein-Ruhr ist mit rund 10 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste Region Deutschlands. Sie ist geprägt durch den Mix aus Großstädten und zahlreichen grünen Landschaften. In den vergangenen Jahrzehnten erlebte das gesamte Bundesland NRW eine Transformation vom Kohlestandort hin zu den Branchen Bildung, Dienstleistung und Forschung, wodurch die einstige Abnahme der Wirtschaftskraft wieder aufgefangen werden konnte. Auch das Vorurteil vom grauen Ruhrgebiet ist spätestens mit dem Wirtschaftswandel nicht mehr haltbar: Eine lebendige Kulturszene und insbesondere zahlreiche Naturlandschaften und Flüsse inmitten der Großstädte gestalten das Leben in der Region Rhein-Ruhr abwechslungsreich und komfortabel. Die Rhein-Ruhr-Region verfügt außerdem durch ihr ausgeprägtes Netz an Autobahnen und Bahnverbindungen über ein besonders starkes Pendleraufkommen.

Essen ist mit seinen rund 585.000 Einwohner nach Köln, Düsseldorf und Dortmund die 4. größte Stadt des Bundeslands NRW und zählt zu den 10 größten Städten der Bundesrepublik. Seit fünf Jahren kann Essen ein konstantes Bevölkerungswachstum vorweisen. Auf Platz 5 der größten Städte NRW's liegt Duisburg. In den vergangenen Jahren hat Duisburg stetig an Einwohnern gewonnen. Duisburg ist ein internationales Handels- und Logistikzentrum, inmitten des bedeutungsvollen Ballungsraum Rhein-Ruhr. Nördlich von Essen und Duisburg liegt die Großstadt Bottrop: Abwechslung wird in Bottrop großgeschrieben. Diverse Freizeitparks, Deutschlands größter Filmpark, ein Alpencenter sowie das Wahrzeichen der Stadt, der Tetraeder, machen diese Stadt zu einer besonderen.



■ BOTTROP, DUISBURG, ESSEN

Einwohner Bottrop
117.383

Fläche Bottrop
100,61 KM²

Einwohner Duisburg
498.590

Fläche Duisburg
232,8 KM²

Einwohner Essen
583.109

Fläche Essen
210,34 KM²

Foto: dudlajzov, Adobe Stock



BESTANDSPORTFOLIO

PORTFOLIO IM WIRTSCHAFTSSTARKEN NRW

IN BOTTRUP, ESSEN UND DUISBURG

Bei dem Projekt "thallos Portfolio" handelt es sich um ein gemischt genutztes Wohn- und Gewerbeportfolio in Nordrhein-Westfalen. Das Portfolio besteht aus insgesamt 6 Objekten mit einer Mietfläche von insgesamt rd. 17.962 m² (die Wohnfläche beträgt 4.190 m² und die Gewerbefläche 13.429 m²).

Die Darlehensnehmerin wird Eigentümerin der Grundstücke Paßstraße 2 / 2a / 2b in Bottrop, Sonnenwall 19 in Duisburg, Gänsemarkt 44 in Essen, Hindenburgstraße 42-48 in Essen, Kopstadtplatz 10 in Essen, Vereinstraße 21 in Essen.

Derzeit sind die Objekte fast voll vermietet und der Vermietungsstand beträgt rund 96 %. Nach erfolgreichem Ankauf, erfolgreicher Aufvermietung und Verlängerung der Gewerbemietverträge des gesamten Portfolios sollen die Grundstücke global verkauft werden.

FAKTEN

THALLOS PORTFOLIO

PROJEKTART	BESTANDSPORTFOLIO
NUTZUNGSART	WOHNEN UND GEWERBE
EINHEITEN	6
WOHNFLÄCHE	4.190 M ²
BÜROFLÄCHE	9.371 M ²
EINZELHANDELSFLÄCHE	4.058 M ²
GESAMTFLÄCHE	17.962 M ²
PWK-STELLPLÄTZE	74
VERMIETUNGSSTAND	CA. 96 %
PROJEKTÜBERSCHUSS GEPLANT	CA. 6,3 MIO. €
IST-JAHRENNETTOKALTMIETE	1.598.688 €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



4,765 MIO.€
EIGENKAPITAL
(Projektentwickler)

6,020 MIO.€
INVESTITIONSKAPITAL
(Exporo Anleger)

HINWEIS
Davon sind ca. 3 Mio. €
für institutionelle Anleger
von Exporo reserviert

20,000 MIO.€
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

THALLOS PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

WWW.THALLOS-PROJEKTENTWICKLUNG.DE

Die thallos Gruppe beschäftigt derzeit über 20 Mitarbeiter in allen Bereichen der Immobilienexpertise.

Insgesamt konnte die Gruppe in den vergangenen Jahren über EUR 100 Mio. Projektvolumen erfolgreich umsetzen. Weitere Projekte befinden sich in der Pipeline und sorgen für ein stetiges Wachstum der Gruppe.



REFERENZPROJEKTE DER THALLOS PROJEKTENTWICKLUNG GMBH



OBJEKT SCHICKHARDTSTRASSE STUTTART

LAGE	STUTTART
PROJEKTART	SANIERUNG DENKMALOBJEKT
NUTZFLÄCHE	803 M ²
FERTIGSTELLUNG	2016
PROJEKTVOLUMEN	CA. 4,2 MIO. €



OBJEKT HÖHENSTRASSE FELLBACH

LAGE	FELLBACH
PROJEKTART	REVITALISIERUNG BÜRO- UND LABORGEBÄUDE
NUTZFLÄCHE	17.268,45 M ²
FERTIGSTELLUNG	2019
PROJEKTVOLUMEN	CA. 47,5 MIO. €



OBJEKT ENGSTLATTER WEG STUTTART

LAGE	STUTTART
PROJEKTART	REVITALISIERUNG BÜROFLÄCHE
NUTZFLÄCHE	2.563 M ²
FERTIGSTELLUNG	2015
PROJEKTVOLUMEN	CA. 5,7 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

KAUFHAUSFELD

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.