



EXPORO

STAND 03.05.2019



EXPORO  
FINANZIERUNG

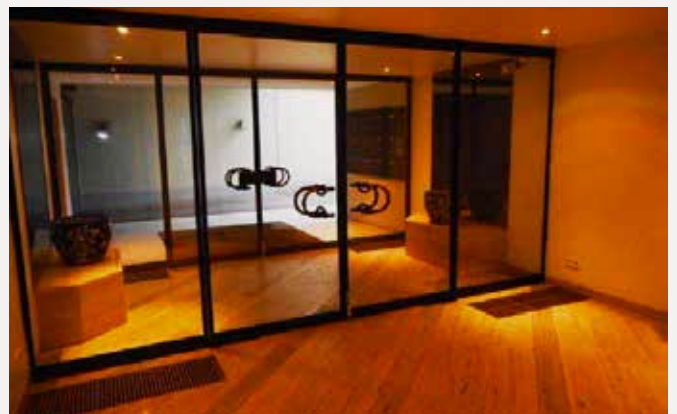


IMMOBILIENINVESTMENT

# VILLA BOGENHAUSEN

MÜNCHEN

MÖHLSTRASSE 17, 81675 MÜNCHEN





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# VILLA BOGENHAUSEN

MÜNCHEN

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**5,5 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 14 Monate)

**30.06.**  
2020<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 24 Monate)

**30.04.**  
2021<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

Exporo Klasse<sup>2</sup>

**B**

## HIGHLIGHTS

- Abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Baycon Liegenschaften GmbH in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Hervorragende Lage in München: Das Projekt liegt am rechten Isarufer, im noblen Münchener Stadtteil Bogenhausen.
- Erfahrener Projektentwickler, mit dem Exporo bereits 2 Projekte erfolgreich finanziert hat und eines bereits zurückgeführt wurde.
- Kein Baurisiko, da bei dem Bestandsgebäude nur Sanierungsarbeiten anfallen.

## PROJEKTbeschreibung

- Ankauf und Sanierung von 2 luxuriösen Wohneinheiten inklusive Dienstwohnung und Umbau zu einem Penthouse mit Dienstwohnung zzgl. 5 TG-Stellplätze
- Komplette Entkernung der zwei Wohneinheiten sowie der Dienstwohnung und neue Raumaufteilung mit zeitgemäßen Grundrissen.
- Bauausführung unter Verwendung hochwertiger, exklusiver und technisch moderner Ausstattung.
- Nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen werden Exporo-Anleger aus den Erlösen des Verkaufes zurückgeführt.

## LAGEBeschreibung

- Das Objekt befindet sich im noblen Stadtteil Bogenhausen, der direkt an dem wunderschönen Englischen Garten angrenzt und nur durch die Isar von ihm getrennt ist: Viele Restaurants, Juweliere und Boutiquen umgeben das Objekt.
- Vom Münchener Mietspiegel als „beste Lage“ klassifiziert. (Quelle: [www.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel\\_2019\\_Broschuere.pdf](http://www.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel_2019_Broschuere.pdf))
- Leerstandsquote München nur 0,2 % (im Vergleich Deutschland: 2,9 %, Quelle: CBRE Group empirica,2016).

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.06.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.04.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 14 Monate bis zum 30.06.2020 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 erheblichen Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter [www.exporo.de/investment-klasse](http://www.exporo.de/investment-klasse).

<sup>3</sup> 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

# VILLA BOGEN- HAUSEN

MÖHLSTRASSE 17,  
81675 MÜNCHEN

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	VILLA BOGENHAUSEN
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	BAYCON GRUNDBESITZ GMBH
DARLEHENSNEHMER	BAYCON LIEGENSCHAFTEN GMBH
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND SANIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GESAMT- ODER EINZELVERKAUF



## IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Villa Bogenhausen 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 des Geschäftsführers der Baycon Liegenschaften GmbH in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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).

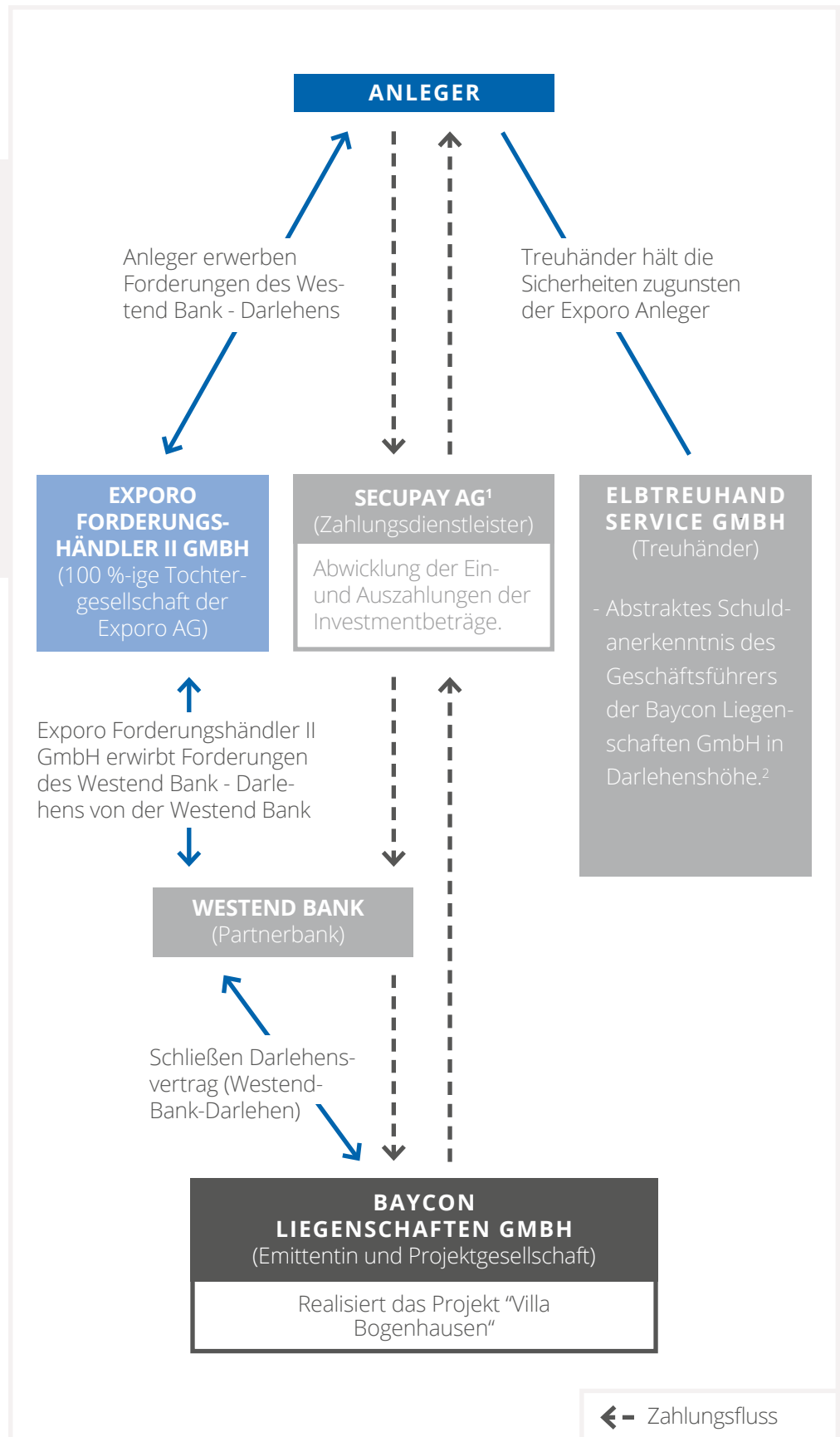
## WARNHINWEIS

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 Villa Bogenhausen erwerben Sie Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Villa Bogenhausen von der Exporo Forderungshändler II GmbH.

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments und welche zusätzliche Sicherheit vorgesehen ist, die der Treuhänder zugunsten der Anleger hält.



<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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).

MÜNCHEN

# BOOMENDE METROPOLE

ALS BAYERISCHE LANDESHAUPTSTADT



München ist eine der boomenden Wirtschaftsmetropolen in Deutschland und in Europa. Die Wirtschaftsstruktur ist stark diversifiziert und setzt neue Maßstäbe weltweit. Dies lässt sich deutlich an den stetig steigenden Erwerbstätigenzahlen, der geringen Arbeitslosenquote und dem Interesse internationaler Investoren ablesen. Bei all dieser Dynamik wundert es kaum, dass München seit Jahren steigende Bevölkerungszahlen aufweist. Experten prognostizieren bis zum Jahr 2034 einen Zuwachs von rund 180.000 Personen, sodass München dann mehr als 1,7 Millionen Einwohner hätte.

Das Projekt liegt im Stadtteil Bogenhausen, einem noblen Viertel an der Isar, unmittelbar in der Nähe der Innenstadt. An den Ufergrünflächen gibt es schattige Biergärten und Picknickplätze, die im Sommer beliebt sind. Bogenhausen ist geprägt von Juwelieren, Designer-Boutiquen und exklusiven Lebensmittelgeschäften. Das Viertel ist für elegante Gebäude aus dem 18. Jahrhundert und auch für das goldene Friedensdenkmal in der Nähe der Isar, das einen Engel auf einer Säule zeigt, bekannt. Der Münchner Mietspiegel klassifiziert die Lage als „beste Lage“.

Die Sozialstruktur Bogenhausens ist von Personengruppen mit überdurchschnittlichem Einkommens- und Bildungsniveau geprägt. Arbeitsplätze bietet vor allem der Dienstleistungssektor, stark konzentriert im Bereich der Banken, des Handel, der Hotellerie und des Gesundheitswesens.



## MÜNCHEN

Einwohner (Region München)  
**2.879.107 (2016)**

Einwohner  
**1.543.760**

Fläche  
**310,71 KM<sup>2</sup>**

Bruttoinlandsprodukt pro  
Arbeitnehmer  
**100.776 €**

Wiesbesucher  
**6,3 MIO.**

Quelle: [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de)

Foto: Frauenkirche und Neues Rathaus München; travelview, Shutterstock.



## DAS PROJEKT

# VILLA BOGENHAUSEN

## EXKLUSIVES PENTHOUSE IN TOP-LAGE

Wer es für die eigenen vier Wände schick und exklusiv mag, wird an der entstehenden Penthousewohnung in der Möhlstraße 17 Gefallen finden. Das Stichwort der unmittelbaren Umgebung des Objektes: Luxus, Juweliere und teure Restaurants.

Bei dem Objekt des Finanzierungsprojekts „Villa Bogenhausen“ handelt es sich um eine großflächige Penthouse-Wohnung mit separater 2-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes. Das Penthouse sowie die Erdgeschosswohnung werden im Zuge des Ankaufs komplett entkernt, saniert und mit einer modernen, zeitgemäßen Raumaufteilung versehen. Bei der Realisierung wird ausschließlich auf hochwertige, exklusive und technisch moderne Ausstattung zurückgegriffen.

Nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten werden die Einheiten verkauft.

### FAKTEN

#### VILLA BOGENHAUSEN

PROJEKTART	BESTANDSIMMOBILIE
NUTZUNGSART	WOHNEN
EINHEITEN	2
WOHNFLÄCHE	400 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.660 M <sup>2</sup>
SANIERUNGSBEGINN (GEPLANT)	08 / 2019
FERTIGSTELLUNG (GEPLANT)	06 / 2020
STELLPLÄTZE (GARAGE)	5
PROJEKTÜBERSCHUSS (GEPLANT)	CA. 1,245 MIO. €

### FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**0,500 MIO. €**  
EIGENKAPITAL  
(Projektentwickler)

**1,005 MIO. €**  
INVESTMENTKAPITAL  
(Exporo Anleger)

**6,000 MIO. €**  
FREMDKAPITAL  
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

# BAYCON FIRMENGRUPPE

WWW.BAYCON-FIRMENGRUPPE.DE

Im Jahr 2014 gegründet, spezialisiert sich das Unternehmen auf die Entwicklung von Wohnimmobilien, der Umwandlung von aussichtsreichen Mietwohnungsbeständen zu werthaltigem Wohneigentum sowie der bundesweiten Vertriebsdienstleistung für namhafte Wohnungs- und Bauträgergesellschaften.

Detaillierte Kenntnisse der regionalen Märkte und Standorte sowie schlanke Organisationsstrukturen sowie die zusätzliche Einbindung starker Kooperationspartner aus dem bautechnischen Bereich sind dabei entscheidende Voraussetzungen für den nachhaltigen Erfolg der Projekte.

Die Gesellschafter der BAYCON blicken auf eine lange Liste erfolgreich realisierter Projekte in ganz Deutschland. Die Gesellschafter der Firmengruppe platzierten in den vergangenen Jahren mehr als 2.500 Wohnungen und Gewerbeeinheiten, davon alleine ca. 1.300 in und um München, mit einem Gesamtvolumen von deutlich über EUR 300 Mio.



## REFERENZPROJEKTE DER BAYCON FIRMENGRUPPE



### AM EICHGARTEN

LAGE	BERG AM STARNBERGER SEE
BAULEISTUNG	NEUBAU
FERTIGSTELLUNG	2015
WOHNFLÄCHE	1.800 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN	13 REIHENHÄUSER
PROJEKTVOLUMEN	CA. 10 MIO. €



### FEURSSTRASSE

LAGE	OLCHING
BAULEISTUNG	NEUBAU
FERTIGSTELLUNG	2013
WOHNFLÄCHE	1.750 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN	21
PROJEKTVOLUMEN	CA. 5,5 MIO. €



### AM SCHÄFFLERBACH

LAGE	AUGSBURG
BAULEISTUNG	NEUBAU
FERTIGSTELLUNG	2019
WOHNFLÄCHE	6.800 M <sup>2</sup>
WOHN-/GEWERBEEINHEITEN	42+16
PROJEKTVOLUMEN	CA. 32 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**

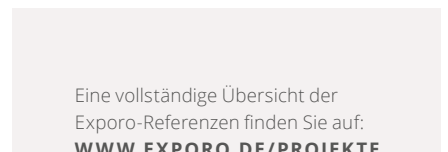
Köln - 852.575 € investiertes Kapital



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](mailto: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. Das Exposé 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.