



EXPORO

STAND 20.05.2020



## WERBUNG



### EXPORO FINANZIERUNG

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

IMMOBILIENINVESTMENT

# Villa Fürth

**FÜRTH (BEI NÜRNBERG)**

#### WARNHINWEIS

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





# Villa Fürth

FÜRTH

## IN ZAHLEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

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

Minimallaufzeit bis  
(ca. 13 Monate)

**30.06.**  
2021<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 25 Monate)

**30.06.**  
2022<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

Exporo Klasse<sup>2</sup>



## HIGHLIGHTS

- Notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben vom Geschäftsführer der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe zugunsten der Treuhänderin.
- Sehr erfahrener Projektentwickler aus der Wohninvest Gruppe, mit der Exporo bereits 5 Projekte erfolgreich finanziert und 3 davon vorzeitig zurückgezahlt hat.
- Geeigneter Mikrostandort im grünen Stadtrand von Fürth (Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen).
- Kein Baurisiko, da nur der Ankauf und die Projektierung des Grundstücks begleitet werden.

## PROJEKTBE SCHREIBUNG

- Ankauf und Projektierung des Projektgrundstücks mit einer Größe von 67.959 m<sup>2</sup> inklusive Parkanlage.
- Das Grundstück ist mit einem Gebäude-Ensemble, bestehend aus einer repräsentativen Villa mit rd. 1.150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Nebengebäuden bebaut.
- Planung und Einholung der Baugenehmigung für einen Umbau inklusive Erweiterungsbauten zu einer psychosomatischen Privat-Klinik.
- Darüber hinaus wird geprüft, ob eine wohnwirtschaftliche Alternativbebauung des Grundstücksareals möglich ist.
- Nach Erlangung der Baugenehmigung soll das entwickelte Projekt veräußert oder über eine Hochbaufinanzierung realisiert werden.

## LAGEBESCHREIBUNG

- Das Grundstück befindet sich im Grüngürtel der Stadt Fürth in der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen mit rund 3,5 Mio. Einwohnern.
- Der nächste Autobahn-Anschluss ist in ca. 3 Fahrminuten und der Flughafen Nürnberg in ca. 20 Minuten erreichbar.
- München befindet sich ca. 150 km und Frankfurt ca. 200 km entfernt.
- Die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen verfügen über alle Einrichtungen einer modernen Metropolregion.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.06.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.06.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 13 Monate bis zum 30.06.2021 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. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter [www.exporo.de/investment-klasse](http://www.exporo.de/investment-klasse).



# Herrschaftliche Villa

## ANKAUF, PROJEKTIERUNG, UMWIDMUNG

Die Projektgesellschaft erwirbt das Projektgrundstück mit einer Fläche von 67.959 m<sup>2</sup> inklusive Parkanlage im grünen Stadtrand von Fürth. Das Grundstück ist mit einer repräsentativen Villa, die rd. 1.150 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, einem Gesindehaus sowie den Tor-/Garagengebäuden bebaut. Das Anwesen befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde zuletzt in den Jahren 2001-2003 bis auf die Grundmauern kernsaniert und neugestaltet.

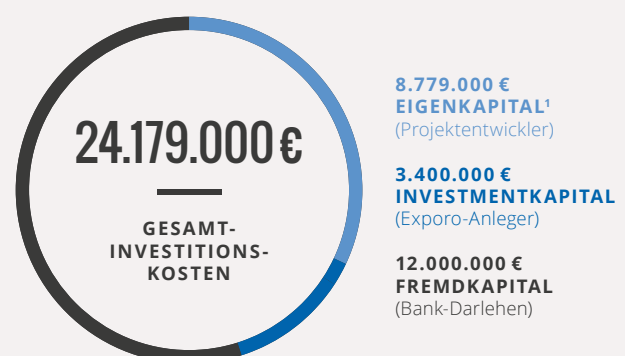
Im Laufe des Projekts soll das Grundstück für eine anderweitige Nutzung projektiert werden. Der Projektentwickler plant zukünftig den Umbau des bestehenden Gebäudes zu einer psychosomatischen Privat-Klinik nebst Erweiterung um notwendige Gebäude für die Unterbringung von Patienten und deren Versorgung. Hierzu steht man auch mit einer psychosomatischen Privat-Klinik im Austausch, um das Projekt voranzutreiben.

Nach Erlangung der Baugenehmigung sollen Exporo-Anleger durch eine Hochbaufinanzierung abgelöst werden. Alternativ wird das projektierte Grundstück weiterveräußert.

### FAKTEN

PROJEKTART	PROJEKTIERUNG UND UMNUTZUNG
NUTZUNGSART (GEPLANT)	KLINIK
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	67.959 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE (DERZEIT)	CA. 1.150 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE (GEPLANT)	7.000 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE (GEPLANT)	2.400 m <sup>2</sup>
EINREICHUNG DES BAUANTRAGS	Q2/ Q3 2021
ERTEILUNG BAUGENEHMIGUNG (GEPLANT)	Q1 2022
GRUNDSTÜCKSKOSTEN (INKL. NEBENKOSTEN)	RD. 21,67 MIO. €

### FINANZIERUNGSSTRUKTUR



<sup>1</sup> Bestehend aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 6.665.000 € vorab und 2.115.000 €, die sukzessive während der Finanzierungslaufzeit über freie Liquidität der Wohninvest-Unternehmensgruppe einzubringen sind.



FÜRTH

# Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen

IN FRANKEN

**FÜRTH**  
(Bayern)

**130.181**  
Einwohner (31.12.2018)

**63,35 km²**  
Fläche

**3**  
Krankenhäuser

**862**  
Krankenbetten

**A3, A6, A9, A73, DIVERSE ZUGVERBINDUNGEN, U-BAHN, FLUGHAFEN NÜRNBERG**  
Verkehrsverbindungen

Die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen umfasst rund 3,5 Millionen Einwohner auf 21.800 Quadratkilometern Fläche. Mit einem Bruttoinlandsprodukt von ca. 134 Milliarden Euro und rund 1,9 Millionen Erwerbstätigen zählt sie zu den wirtschaftsstärksten Räumen in Deutschland. Im Kern, der sogenannten Region Nürnberg, leben 2,5 Millionen Menschen, davon etwa 1,4 Millionen Erwerbstätige. Zur Metropolregion Nürnberg gehören 11 kreisfreie Städte (u.a. Erlangen, Bamberg, Fürth, Coburg, Nürnberg) sowie 23 Landkreise.

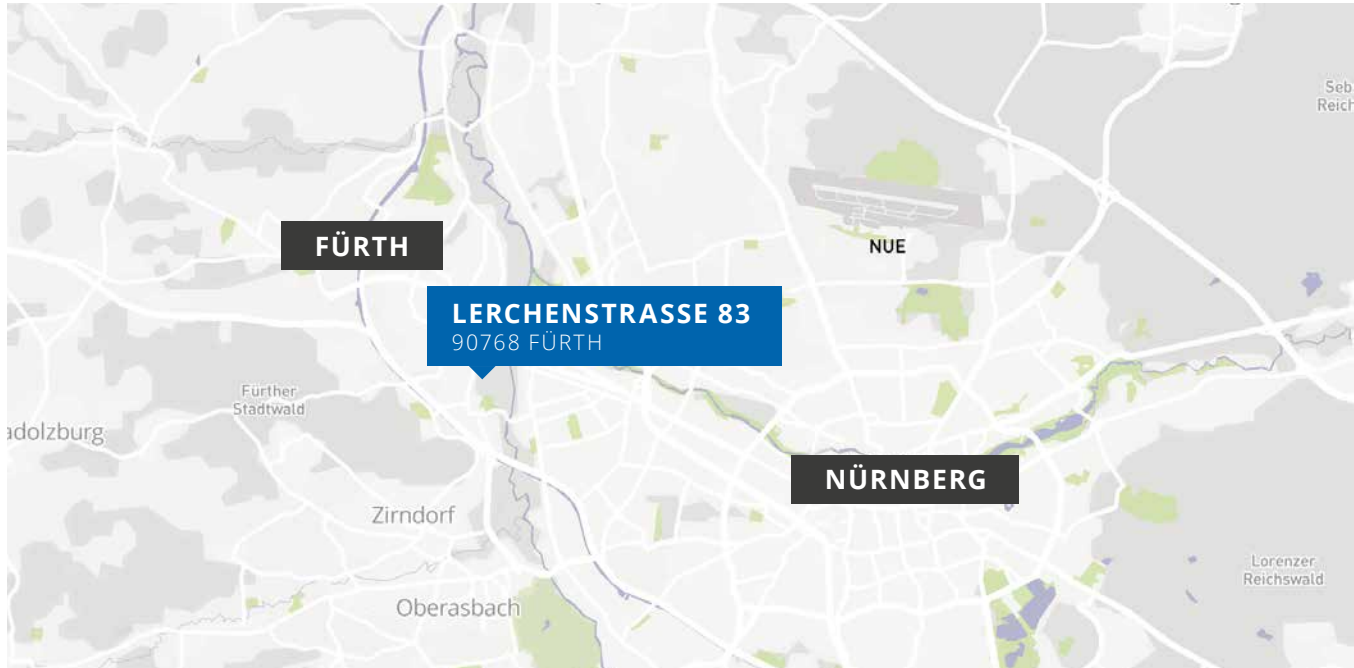
Quelle: fürth.de

**NACHBARSCHAFT**

Das Grundstück befindet sich im Grüngürtel der Stadt Fürth. Eingebettet in eine gepflegte Parklandschaft und am Rande der Pegnitzauen liegt das 67.959 m² große Grundstück sehr ruhig.

**VERKEHRSANBINDUNGEN**

Der nächste Autobahnanschluss ist in ca. 3 Fahrminuten und der Flughafen Nürnberg in ca. 20 Minuten erreichbar. München befindet sich ca. 150 km und Frankfurt ca. 200 km entfernt.





### AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	VILLA FÜRTH
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	WOHNINVEST HOLDING GMBH
DARLEHENSNEHMER	WI OBJEKTGESELLSCHAFT SK 3 GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND PROJEKTIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	ABLÖSUNG DURCH HOCHBAUFINANZIERUNG

## Keine Chancen ohne Risiken

### CHANCEN

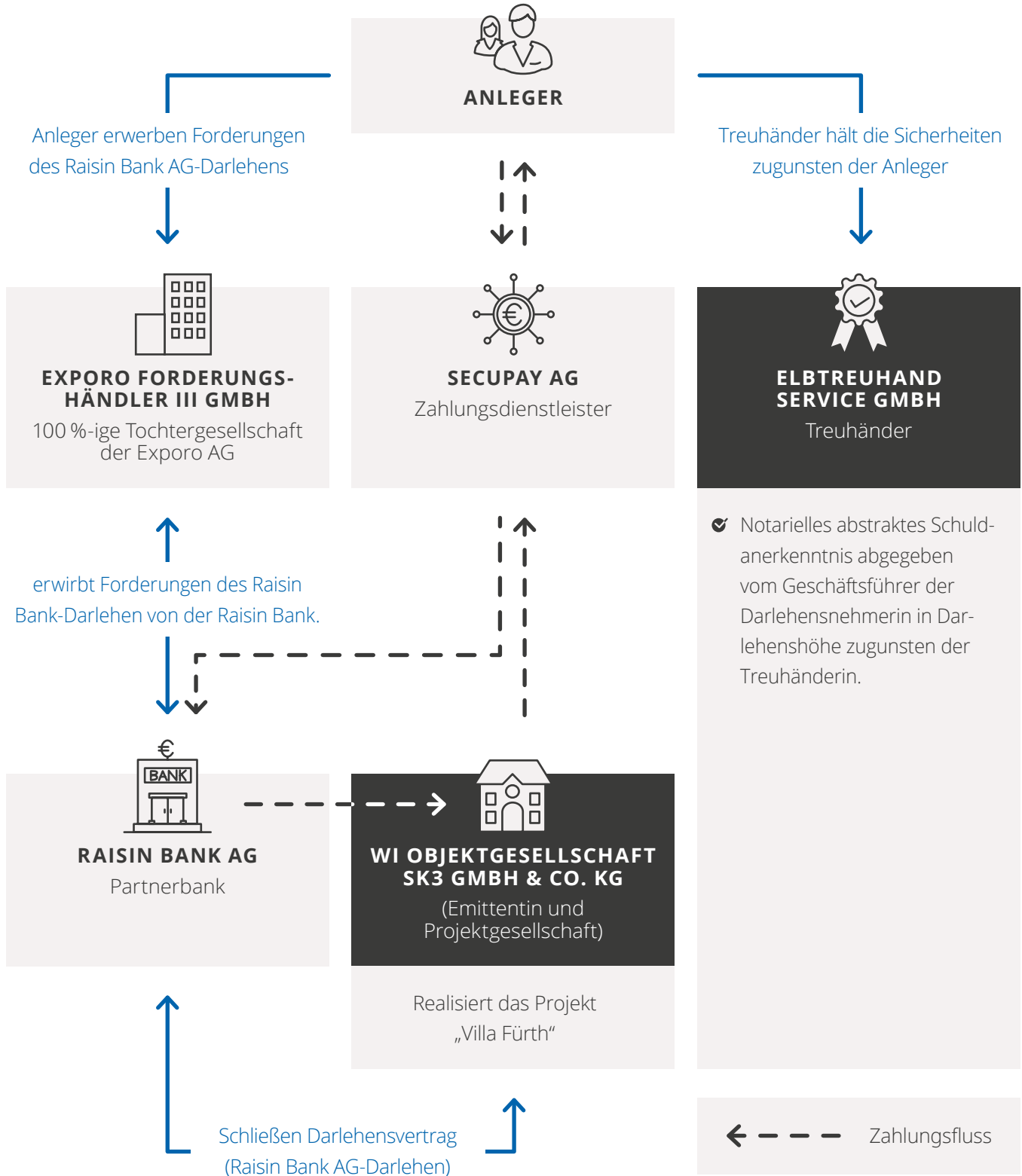
- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 13 bis maximal 25 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Anleger ist zweckgebunden für das Projekt „Villa Fürth“. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben vom Geschäftsführer der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe zugunsten der Treuhänderin.
- + Investition erfolgt in Form einer Teil-Kreditforderung aus Darlehen in Form einer Vermögensanlage und ist damit eine regulierte Investitionsform.

### 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. Es bestehen immobilienpezifische Risiken, wie z. B. Projektentwicklungsrisiken, Marktentwicklungs- und Finanzierungsrisiken sowie rechtliche und steuerliche Risiken.
- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Projektentwicklungsrisiken, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken sind vorhanden.

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

# Die Struktur des Investments









✓ Notarielles abstraktes Schuld-  
anerkennnis abgegeben  
vom Geschäftsführer der  
Darlehensnehmerin in Dar-  
lehenshöhe zugunsten der  
Treuhänderin.










VILLA FÜRTH

# Exporo-Klasse B

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.**

 <b>6 PUNKTE</b> Projektstatus <hr/> Neubau (Frühe Phase)	 <b>2 PUNKTE</b> B-Standort <hr/> Objekt noch nicht verkauft / vermietet	 <b>3 PUNKTE</b> Verkaufs- / Vermietungsstand <hr/> Objekt noch nicht verkauft / vermietet
 <b>1 PUNKTE</b> Erfahrung des Projektentwicklers <hr/> mehr als <b>150.000.000 €</b>	 <b>1 PUNKTE</b> Kapitalverteilung <hr/> <b>49,6 %</b> vorrangig zum Exporo-Darlehen  <b>36,3 %</b> nachrangig zum Exporo-Darlehen	 <b>-2 PUNKTE</b> Risikenreduzierung <hr/> Persönliche Bürgschaft oder Patronatserklärung  Keine Grundschuld

 <b>GESAMTWERTUNGS- PUNKTE</b>	 <b>AA</b> <7 Punkte	 <b>A</b> 7-9 Punkte	 <b>B</b> 10-12 Punkte	 <b>C</b> 13-15 Punkte	 <b>D</b> 16-18 Punkte	 <b>E</b> 19-21 Punkte	 <b>F</b> > 21 Punkte
--	--	--	--	---	--	--	---



DER PROJEKTENTWICKLER

# Wohninvest Unternehmensgruppe

WOHNINVEST.DE

Die mittelständische Unternehmensgruppe WOHNINVEST ist eine erfahrene Marktteilnehmerin mit mehr als 14 Jahren Investment- und Projektentwicklerexpertise für Immobilien. Das Unternehmen wird von Herrn Harald Panzer als Geschäftsführer (Chief Executive Officer) geleitet und verfügt darüber hinaus über ein Management-Board, bestehend aus den weiteren Mitgliedern Michael Leitz (Chief Financial Officer) und Dominik Sikler (Chief Transaction Officer). Daneben besteht ein Team aus hochqualifizierten Mitarbeitern, das sämtliche Prozesse hausintern abwickelt.

Die WOHNINVEST bietet Investoren interessante Core-Immobilien und Wohnparks. In diesem Zusammenhang bereitet WOHNINVEST die Immobilien für die Weiterveräußerung auf, führt zur Vermeidung von Leerstandszeiten Mieterbindungsmaßnahmen durch und entwickelt nachhaltige Value-Add Property-Strategien zur langfristigen Aufwertung der Objekte.

AUF EINEN BLICK

## wohninvest

UNTERNEHMEN	WOHNINVEST UNTERNEHMENSGRUPPE
GESCHÄFTSFÜHRUNG	HERR HARALD PANZER (CHIEF EXECUTIVE OFFICE)  HERR DOMINIK SIKLER (CHIEF TRANSACTION OFFICER)
HOMEPAGE	WWW.WOHNINVEST.DE
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN DER WRI-GRUPPE	ÜBER 150 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	BETEILIGUNGEN
UNTERNEHMENSSTIZ	FELLBACH

## GEMEINSAME REFERENZPROJEKTE DER WOHNINVEST GRUPPE MIT EXPORO<sup>1</sup>



PORTFOLIO DRESDEN	
LAGE	DRESDEN
PROJEKTART	WOHNIMMOBILIEN
WOHNFLÄCHE	12.525 M <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	CA. 29,6 MIO. €



RÖMERGALERIE	
LAGE	LEONBERG
PROJEKTART	GEWERBEIMMOBILIE
NUTZFLÄCHE	15.726 M <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	CA. 29,7 MIO. €



TAUSENDFENSTERHAUS	
LAGE	DUISBURG
PROJEKTART	GEWERBEIMMOBILIE
NUTZFLÄCHE	12.173 M <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	CA. 11,3 MIO. €

<sup>1</sup> 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](mailto: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.