



EXPORO

STAND 14.01.2019



EXPORO  
**FINANZIERUNG**



IMMOBILIENINVESTMENT

# WOHNEN AM DENKMAL

**LEIPZIG STÖTTERITZ**

**PRAGER STRASSE 181-187, 04299 LEIPZIG**





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# WOHNEN AM DENKMAL

LEIPZIG STÖTTERITZ

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

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

Minimallaufzeit bis  
(ca. 10 Monate)

**30.11.**  
2019\*

Maximallaufzeit bis  
(ca. 15 Monate)

**30.04.**  
2020\*

Mindestanlage-  
summe

**100 €**

Exporo Klasse\*\*

**B**

## HIGHLIGHTS

- Abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers Stephan Praus der EBV Grundbesitz GmbH.\*\*\*
- Sehr gute Verkaufsquote von ca. 89 % bezogen auf die geplanten Verkaufserlöse.
- Die Baugenehmigung liegt bereits vor.
- Exporo Anleger können bereits bei 86 % der geplanten Verkaufspreise zurückgeführt werden.
- Erfahrener Projektentwickler, der bereits drei Projekte erfolgreich mit Exporo finanziert und schon zurückgeführt hat.

## PROJEKTbeschreibung

- Neubau von insgesamt vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in Nähe des Völkerschlachtdenkmals in Leipzig.
- Es entstehen dabei 38 Wohneinheiten (EH) mit Wohnflächen zwischen 58-115 m<sup>2</sup>, die sich mit 11 Wohneinheiten auf drei Häuser und mit 5 Einheiten auf einem Haus verteilen.
- Der Baustart hat bereits im Jahr 2018 begonnen.
- Die Projektierung erstreckt sich noch bis ins Jahr 2020, wobei die Bezugsfertigkeit zum 31.12.2019 und die Gesamtfertigstellung zum 30.06.2020 angestrebt wird.
- Exporo Anleger werden aus dem Verkauf der Wohneinheiten an Investoren oder Selbstnutzer zurückgeführt.

## LAGEBeschreibung

- Das Objekt befindet sich innerhalb eines gewachsenen Stadtteils mit typischen Gründerzeithäusern und Jugendstilvillen.
- Der Stadtteil Leipzig Stötteritz ist mit zahlreichen Grünflächen, wie das Stötteritzer Wäldchen, Parks, Kleingartenanlagen und Alleen ein beliebter Wohnort für Familien.
- Die Umgebung des Objektes bietet zahlreiche Möglichkeiten, um die Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten zu bedienen.
- Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar.

\* Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.11.2019 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 30.04.2020. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 10 Monate bis zum 30.11.2019 verkürzen.

\*\* 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.

\*\*\* Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 74 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 74 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 74 GmbH ([www.exporo.de/ir-wohnen\\_am\\_denkmal](http://www.exporo.de/ir-wohnen_am_denkmal)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

## WARNHINWEIS

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



DAS IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# WOHNEN AM DENKMAL

PRAGER STRASSE 181-  
187, 04299 LEIPZIG

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	WOHNEN AM DENKMAL
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	01.02.2019
PROJEKTENTWICKLER	EBV GRUNDBESITZ GMBH
(NACHRANG)DARLEHENSNEHMER	EBV GRUNDBESITZ GMBH
PROJEKTGESELLSCHAFT	EBV GRUNDBESITZ GMBH
MITTELVERWENDUNG FÜR	NEUBAU VON 4 MEHRFAMILIENHÄUSERN MIT 38 WOHN EINHEITEN
RÜCKFÜHRUNG AUS	EINZELVERKAUF DER EINHEITEN DES PROJEKTS



## IHRE SICHERHEITEN

- Die Investition in das Immobilienprojekt "Wohnen am Denkmal" erfolgt in Form von Inhaberschuldverschreibungen, die die Exporo Projekt 74 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Exporo Projekt 74 GmbH ist ein 100 %-iges Tochterunternehmen der Exporo AG und dient allein dazu, Kreditforderungen eines Partnerbank-Darlehens zu kaufen, zu halten und an die Exporo-Anleger weiter zu verkaufen.
- Abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers Stephan Praus der EBV Grundbesitz GmbH.\*

\* Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 74 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 74 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 74 GmbH ([www.exporo.de/ir-wohnen\\_am\\_denkmal](http://www.exporo.de/ir-wohnen_am_denkmal)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

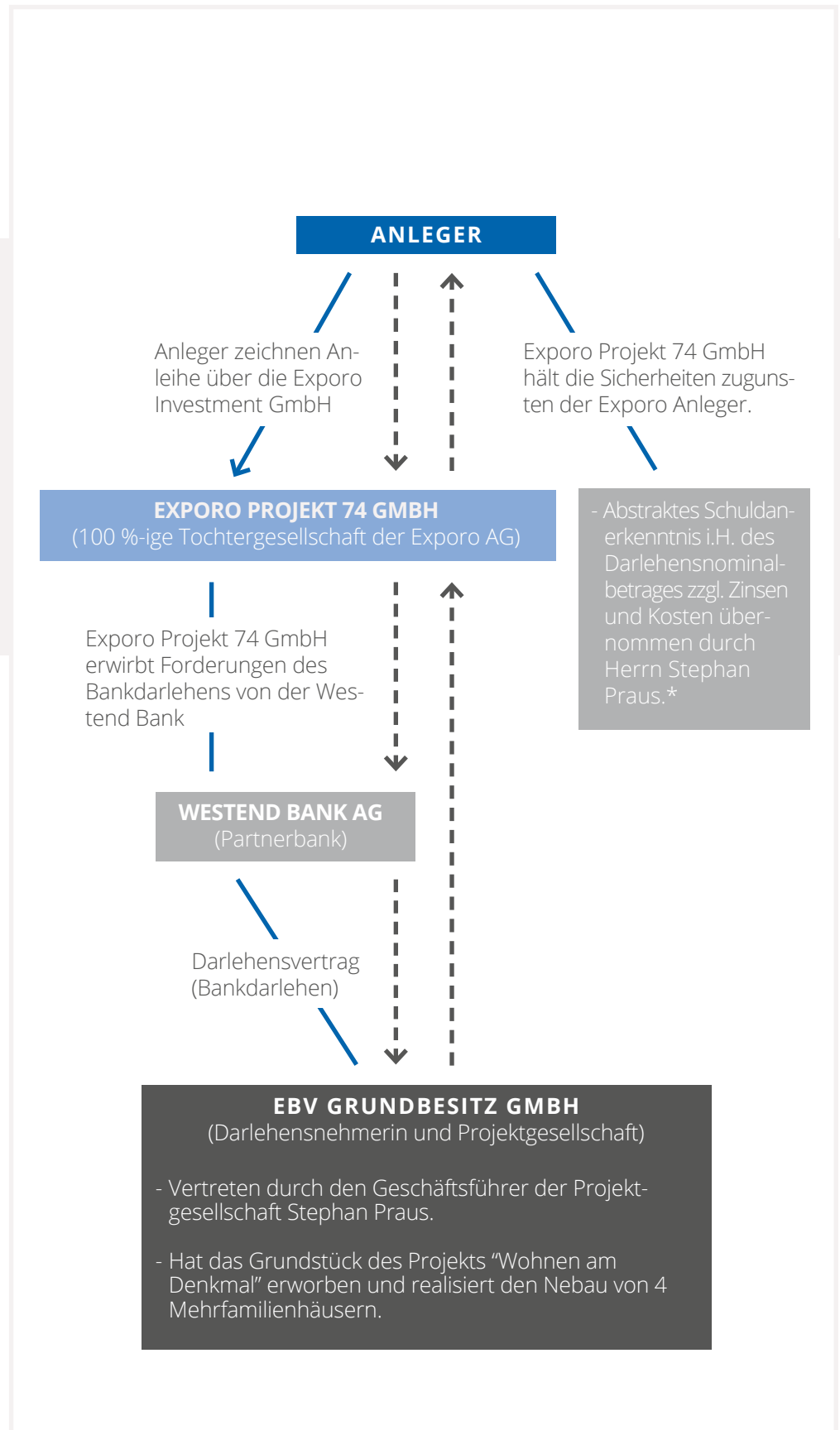
## WARNHINWEIS

Der Erwerb dieses Wertpapiers 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.



→ Geldanlage   ← Geldauszahlung



### ✓ CHANCEN

- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 10 bis maximal 15 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt "Wohnen am Denkmal". Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Abstraktes Schuldanerkenntnis i.H. des Darlehensnominalbetrages zzgl. Zinsen und Kosten übernommen durch Herrn Stephan Praus.
- + Die derzeitige Verkaufsquote liegt bei rund 89%.
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibungen) und damit ein reguliertes Wertpapier.

### ⚠ RISIKEN

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

#### WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 74 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 74 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 74 GmbH ([www.exporo.de/ir-wohnen\\_am\\_denkmal](http://www.exporo.de/ir-wohnen_am_denkmal)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

LEIPZIG

# EINE WELTSTADT

MIT GANZ BESONDEREM CHARME



Leipzig steigt auf Platz 2 im Städteranking für Zukunftsfähigkeit. Bereits zum fünften Mal haben das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) und die Privatbank Berenberg die 30 größten Städte Deutschlands auf ihre Zukunftsfähigkeit untersucht. Leipzig landet dabei als Aufsteiger auf Platz 2 des Städterankings. Die Stadt mit mittlerweile fast 600.000 Einwohnern zeigt sich als moderne Großstadt mit vielen verschiedenen Gesichtern. Messestadt, Buchstadt, grüne Stadt, Musikstadt – an kaum einem anderen Ort Deutschlands sind so viele verschiedene Facetten vereint wie in Leipzig. Diese enorme Vielfalt spiegelt sich auch in den unterschiedlichen Stadtvierteln wider.

Das Objekt befindet sich innerhalb eines gewachsenen Stadtteils mit typischen Gründerzeit-Häusern und Jugendstilvillen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie Parks findet man in der unmittelbaren Umgebung. Das sehr gut ausgebaut, moderne Bus- und Straßenbahnnetz mit Direktverbindung in andere Stadtteile und das Umland von Leipzig ist fußläufig zu erreichen; mit dem Fahrrad benötigt man 15 Minuten bis in die Innenstadt und etwa 25 Minuten bis zu den Autobahnen A14 und A9. Der Flughafen Halle/Leipzig liegt in 30 Minuten Entfernung.



Foto: wangyangan, iStock

## LEIPZIG

Einwohner  
**590 337**

Leerstandsquote  
**6 % (2014)**

Personen je Haushalt  
**2,2**

Infrastruktur  
**A 9, A 14, A 38, ICE/IC/EC,  
FLUGHAFEN LEIPZIG/HALLE,  
SAALE**

Wirtschaftsschwerpunkte  
**LOGISTIK, AUTOMOBIL-  
INDUSTRIE, MESSE, GESUND-  
HEITSWIRTSCHAFT, BIO-  
TECHNOLOGIE**

Besonderheiten  
**LEIPZIGER BUCHMESSE,  
MUSIKSTADT, VÖLKER-  
SCHLACHTDENKMAL,  
BUNDESVERWALTUNGS-  
GERICHT, ZOO LEIPZIG**

Kaufkraft / Einwohner  
**18.260 €**

Quelle: [www.statistik.leipzig.de](http://www.statistik.leipzig.de)





## DAS PROJEKT

# WOHNEN AM DENKMAL

IN LEIPZIG STÖTTERITZ

Mit dem Projekt "Wohnen am Denkmal" entsteht auf einer Grundstücksfläche von 4.293 m<sup>2</sup> ein Wohnparadies im Südosten der Stadt Leipzig. In unmittelbarer Nähe zu einem der wichtigsten Wahrzeichen der Stadt - dem Völkerschlachtdenkmal - realisiert der Projektentwickler EBV Grundbesitz GmbH den Neubau von 4 Stadtvillen mit 31 hochwertigen Wohnungen sowie 7 Penthouse-Wohnungen. Die einzelnen Wohneinheiten besitzen Wohnflächen zwischen 58-115 m<sup>2</sup>, die sich mit 11 Einheiten auf drei Häuser und mit 5 Einheiten auf einem Haus verteilen.

Bereits im letzten Jahr (2018) ist der Baustart erfolgt. Die Projektierung erstreckt sich noch bis ins Jahr 2020, wobei die Bezugsfertigkeit zum 31.12.2019 und die Gesamtfertigstellung zum 30.06.2020 angestrebt wird. Derzeit wurden bereits 34 der 38 Wohneinheiten veräußert und der Verkauf der verbleibenden Einheiten soll innerhalb der nächsten 6 Monate abgeschlossen sein.

## FAKTEN

## WOHNEN AM DENKMAL

PROJEKTART	WOHNEN
BAUJAHR	AB 2018
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	4.293 M <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHEN	VON CA. 58 M <sup>2</sup> BIS CA. 115 M <sup>2</sup>
ANZAHL WOHN EINHEITEN	38
KAUFPREIS WOHN EINHEITEN	3.690 - 4.390 € /M <sup>2</sup>
PROJEKTERLÖS (GEPLANT)	CA. 13,34 MIO. €
BEZUGSFERTIGKEIT (GEPLANT)	12 / 2019
FERTIGSTELLUNG (GEPLANT)	MITTE 2020

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**0,554 MIO. €**  
EIGENKAPITAL  
(Projektentwickler)

**1,425 MIO. €**  
INVESTMENTKAPITAL  
(Expore Anleger)

**10,000 MIO. €**  
FREMDKAPITAL  
(Bank-Darlehen)



DER PROJEKTENTWICKLER

# EBV GRUNDBESITZ GMBH

WWW.LEWO.DE

Die LEWO Unternehmensgruppe besteht aus der LEWO Immobilien GmbH (Hausverwaltung), der EBV Grundbesitz GmbH (Projektentwicklung) sowie diversen Tochtergesellschaften der EBV Grundbesitz GmbH. Bereits seit dem Jahr 1995 setzt die Unternehmensgruppe Immobilienprojekte in die Tat um, von der Sanierung bis zur Objektverwaltung und -vermietung.

Die EBV hat sich auf die nachhaltige Entwicklung von denkmalgeschützten Immobilien an ausgewählten Standorten Deutschlands spezialisiert und hat in den letzten Jahren bereits über 70 Projekte mit insgesamt

über 660 Wohneinheiten realisiert. Bevor mit den durchzuführenden Sanierungsarbeiten begonnen wird, werden einzelne Wohneinheiten geplant und überwiegend an Kapitalanleger veräußert. Dadurch können die Käufer den Teil der Anschaffungskosten, der auf die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entfällt, im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren (sog. Sanierungsgebiets-AFA) erhöht abschreiben, wenn es sich um denkmalgeschützte Immobilien handelt. Darüber hinaus werden auch Bauträgermaßnahmen durchgeführt.

## REFERENZPROJEKTE DER EBV GRUNDBESITZ GMBH



### SEIDLER NO. 7

LAGE LEIPZIG-PLAGWITZ

BAULEISTUNG SANIERUNG /  
MODERNISIERUNG

FERTIGSTELLUNG 2014

WOHNFLÄCHE CA. 633,9 M<sup>2</sup>

WOHNEINHEITEN 8

LEWO.DE/PORTFOLIO/SEIDLER-NO.-7



### MARIANNEUM

LAGE LEIPZIG-VOLKMARSDORF

BAULEISTUNG SANIERUNG /  
MODERNISIERUNG

FERTIGSTELLUNG 2017

WOHNFLÄCHE 5.672 M<sup>2</sup>

WOHNEINHEITEN 70

LEWO.DE/PORTFOLIO/MARIANNEUM



### KAUFHAUS HELD

LAGE LEIPZIG-LINDEN

BAULEISTUNG SANIERUNG/  
MODERNISIERUNG

FERTIGSTELLUNG 2017

WOHNFLÄCHE 4.062 M<sup>2</sup>

WOHNEINHEITEN 50

LEWO.DE/PORTFOLIO/KAUFHAUS-HELD



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 PROJEKT 74 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail. ir@exporo.com

**VERTRETEN DURCH**

Björn Maronde

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.