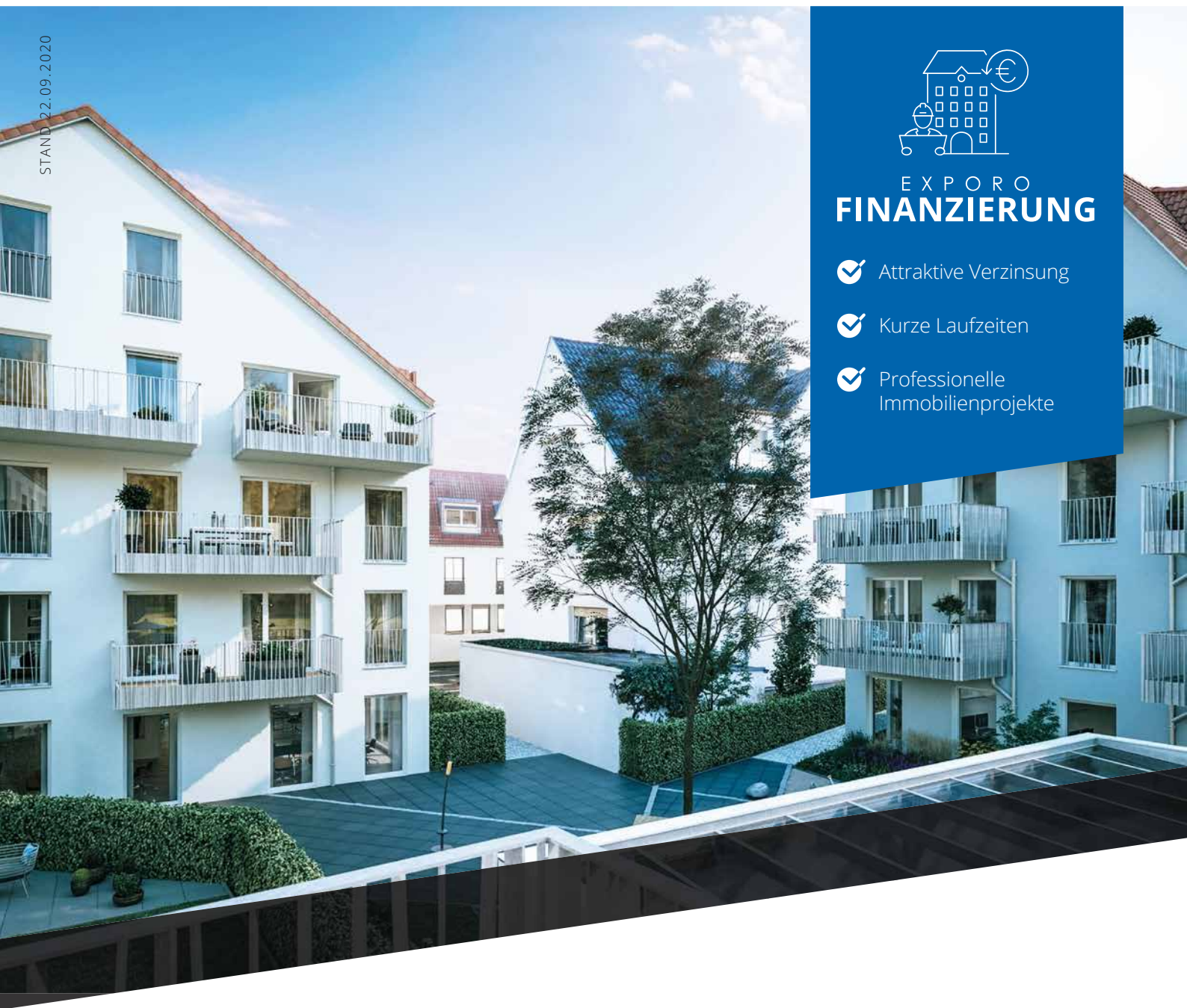




EXPORO

STAND: 22.09.2020



## EXPORO FINANZIERUNG

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

IMMOBILIENINVESTMENT

# Wohnen in Ludwigsburg

LUDWIGSBURG

### WARNHINWEIS

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



# Wohnen in Ludwigsburg

LUDWIGSBURG

## IN ZAHLEN

Feste Zinssatz  
(endfällig)

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

Minimallaufzeit bis  
(ca. 29 Monate)

**28.02.**  
2023<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 39 Monate)

**20.12.**  
2023<sup>1</sup>

Mindest- / Maximal-  
anlagesumme

**1 €**  
BIS 25.000 €

Exporo-Klasse<sup>2</sup>



## DIE KEYFACTS

- ✔ Die Exporo Projekt 152 GmbH hält vier abstrakte Schuldanerkenntnisse abgegeben von der Muttergesellschaft sowie den drei Initiatoren in Darlehenshöhe.
- ✔ Exporo hat mit dem Projektentwickler 6 Projekte finanziert, von denen 5 bereits an die Anleger zurückgezahlt wurden.
- ✔ Baugenehmigung liegt vor, mit dem Vertrieb wurde begonnen und der Bau soll im ersten Quartal 2021 starten.
- ✔ Solider Track-Record des Projektentwicklers in der Assetklasse Wohnbau (790 Mio. € realisiertes Projektvolumen).
- ✔ Gute Makro- und Mikrolage im West-Stadt-Quartier in Ludwigsburg mit guter Erreichbarkeit Stuttgarts.

## DAS PROJEKT

- ✔ Errichtung von drei Baukörpern zur Wohn- und Gewerbenutzung auf einer Grundstücksfläche von 2.898 m<sup>2</sup>.
- ✔ Derzeit befinden sich auf dem Projektgrundstück noch Bestandsgebäude, die im Zuge des Projekts abgerissen werden.
- ✔ Es sollen 38 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten sowie 52 KFZ-Stellplätze in einer Tiefgarage realisiert werden.
- ✔ Die realisierten Einheiten werden im Einzelverkauf vertrieben.

## DIE LAGE

- ✔ Ludwigsburg in Baden-Württemberg liegt mit den rd. 93.500 Einwohnern etwa zwölf Kilometer nördlich der Stuttgarter Innenstadt.
- ✔ Das Projektgrundstück befindet sich in Ludwigsburg West, das direkt an die Stadtmitte mit allen Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten kulturellen Angebot angrenzt.
- ✔ Der Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt, von dort ist die Stuttgarter Innenstadt in rd. 10 Minuten zu erreichen.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 28.02.2023 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 20.12.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 29 Monate bis zum 28.02.2023 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).



# Urban Wohnen

## WOHNGLÜCK MITTEN IN DER STADT

Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin des Projektgrundstücks mit einer Fläche von 2.898 m<sup>2</sup> im West-Stadt-Quartier in Ludwigsburg. Derzeit befinden sich dort noch Bestandsgebäude, die im Zuge des Projekts abgerissen werden. Anschließend ist die Errichtung von drei Wohn- und Geschäftshäusern mit insgesamt 38 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage mit 52 KFZ-Stellplätzen geplant.

Die Baugenehmigung ist bereits vorhanden und mit dem Bau soll im ersten Quartal 2021 begonnen werden. Insgesamt wird eine Wohnfläche von rd. 2.900 m<sup>2</sup> und eine Gewerbefläche von rd. 518 m<sup>2</sup> realisiert. Die Wohnungen sollen zwischen 1,5 und 4 Zimmer besitzen und Wohnflächen zwischen 35 und 150 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die realisierten Einheiten sollen als Bauträgermaßnahme im Einzelverkauf veräußert werden. Der Vertrieb dazu hat bereits begonnen.

### AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	WOHNEN IN LUDWIGSBURG
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	17.09.2020
PROJEKTENTWICKLER	WERNST & CIE MANAGEMENT GMBH
DARLEHENSNEHMER	WERNST & CIE BETEILIGUNGS GMBH
PROJEKTGESELLSCHAFT	WERNST & CIE LUDWIGSBURG 1 GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	HOCHBAU
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZELVERKAUF

### FAKTEN

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART(EN)	WOHNEN
EINHEITEN (WOHNEN)	38
EINHEITEN (GEWERBE)	3
NUTZFLÄCHE (WOHNEN)	CA. 2.900 M <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE (GEWERBE)	CA. 518 M <sup>2</sup>
TG-STELLPLÄTZE	52
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2.898 M <sup>2</sup>
PROJEKTÜBERSCHUSS	CA. 1.691.500 €
BAUSTART (GEPLANT)	Q1 2021

### FINANZIERUNGSTRUKTUR



**650.000 €**  
**EIGENKAPITAL**  
(Projektentwickler)

**520.000 €**  
**EIGENMITTEL\***  
(Projektentwickler)

**3.585.000 €**  
**INVESTMENTKA-  
PITAL**  
(Exporo-Anleger)

**17.170.000 €**  
**FREMDKAPITAL**  
(Bank-Darlehen)

\* bestehend aus gestundeten Eigenleistungen



## LUDWIGSBURG

# Barockstadt mit Flair

IM EINZUGSGEBIET STUTTGARTS

**LUDWIGSBURG**

(Baden-Württemberg)

**CA. 93.500**

Einwohner

**43,35 KM<sup>2</sup>**

Fläche

**2,7 % +**Bevölkerungsentwicklung  
(Prognose 2017-2035)

**Der Pferdemarkt, die Venedizianische Messe, diverse Kinos, Theater, Kabarett und Musikveranstaltungen**  
Kulturangebot

**Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Ludwigsburg Platz 12 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit „sehr hohen Zukunftschancen“**  
Highlight

Als eine der wirtschaftsstärksten Regionen in Europa ist Ludwigsburg mit 93.500 Einwohnern ein Magnet für Unternehmen. Große Arbeitgeber wie Porsche, Bosch und Mann+Hummel sind hier zuhause. „Hidden Champions“ und Branchen-Marktführer bieten attraktive Arbeitsplätze auf allen Ebenen – mitten im Ballungsraum Stuttgart. Fünf Hochschulen und Akademien mit hervorragendem Ruf ziehen viele junge Menschen in die Stadt.

**NACHBARSCHAFT**

Villen und Wohnhäuser aus der Gründerzeit prägen den Charakter des Viertels rund um das West-Stadt-Quartier. Die Wilhelm Galerie, das Tor zum historischen Stadtkern ist nur wenige Gehminuten entfernt. Cafés, Restaurants und Geschäfte für die täglichen Besorgungen sind zu Fuß erreichbar.

**VERKEHRSANBINDUNGEN**

Von der Haltestelle Martin-Luther-Straße fahren mehrere Buslinien in die Ludwigsburger Innenstadt, zu Fuß ist der Hauptbahnhof nur wenige Minuten entfernt. Von hier aus beträgt die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof Stuttgart keine 13 Minuten. Der Flughafen ist ab hier leicht mit der S-Bahn erreichbar.





## Keine Chancen ohne Risiken

### CHANCEN

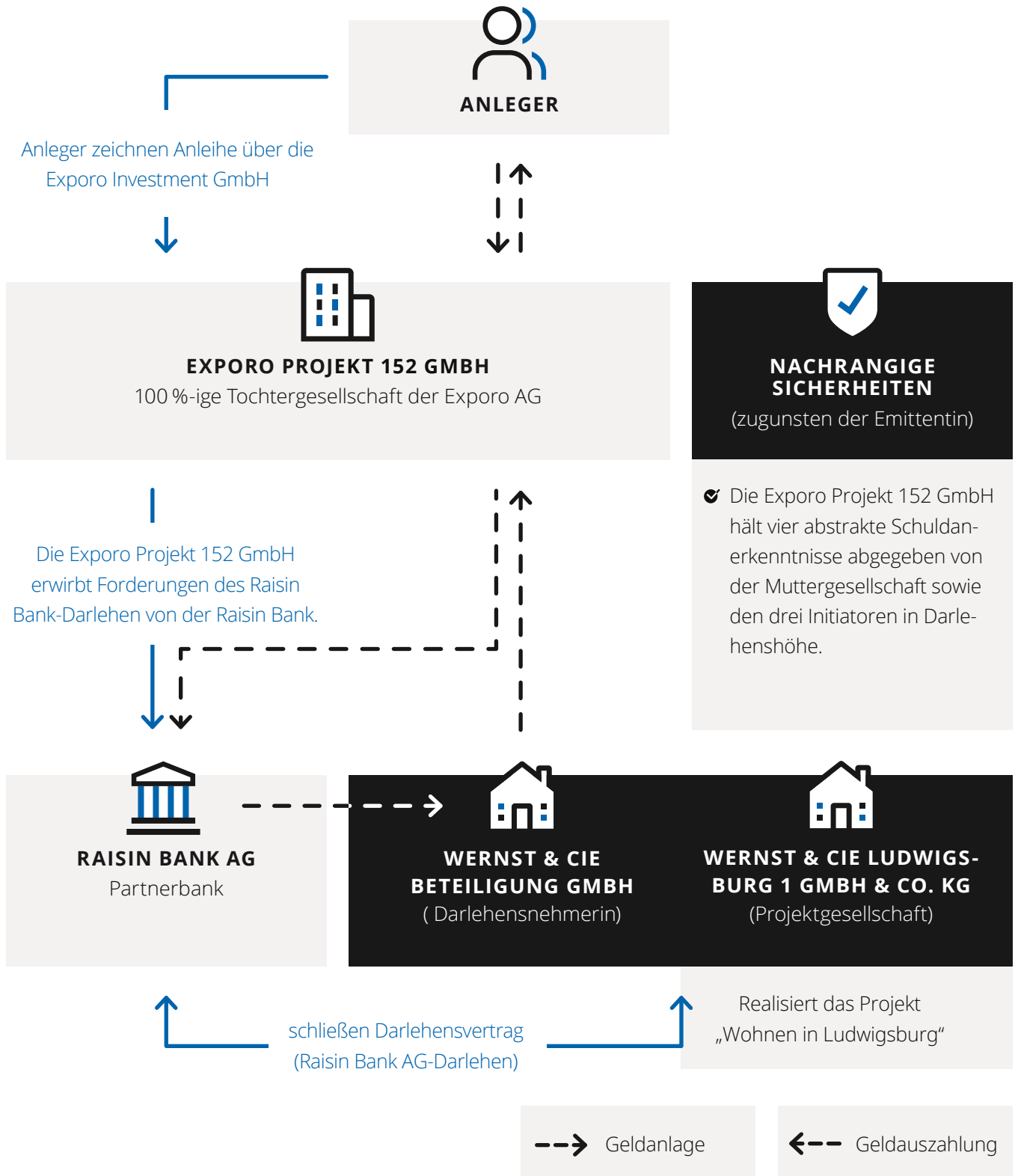
- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 29 bis maximal 39 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Ludwigsburg. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 152 GmbH hält vier abstrakte Schuldanerkenntnisse abgeben von der Muttergesellschaft sowie den drei Initiatoren in Darlehenshöhe.
- + Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

### RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- 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.
- Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie in dem Wertpapierinformationsblatt.

# Die Struktur des Investments



Bitte beachten Sie die besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Emittentin zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag (kostenlos unter [www.exporo.de/ir-projekt152](http://www.exporo.de/ir-projekt152)).



## WOHNEN IN LUDWIGSBURG

# 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.**

**4 PUNKTE**

Projektstatus

Neubau (Reife Phase)

**2 PUNKTE**

B-Standort

**3 PUNKTE**

Verkaufs- / Vermietungsstand

Objekt noch nicht  
verkauft / vermietet**1 PUNKTE**Erfahrung des  
Projektentwicklersab  
**150 Mio. €****4 PUNKTE**

Kapitalverteilung

**78,31 %**  
vorrangig  
zum Exporo-Darlehen**5,34 %**  
nachrangig  
zum Exporo-Darlehen**-2 PUNKTE**

Risikenreduzierung

Maßnahmen zur Reduzierung  
der Risiken  
Abstrakte Schuldanerkenntnisse**12****GESAMTWERTUNGS-  
PUNKTE****AA**<7  
Punkte**A**7-9  
Punkte**B**10-12  
Punkte**C**13-15  
Punkte**D**16-18  
Punkte**E**19-21  
Punkte**F**> 21  
Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

# Invest Wernst Immobiliengruppe

WWW.IMVEST.DE

Ob Wohnen oder Gewerbe, Neubau oder Revitalisierung, Einzelobjekt oder Quartiersentwicklung: Die Invest Wernst Gruppe ist seit über 30 Jahren im gesamten immobilienwirtschaftlichen Zyklus tätig.

Das Team besteht aus über 60 Immobilienprofis: Architekten, Bauingenieure, Projektentwickler sowie kaufmännisches und technisches Fachpersonal.

Unter dem Dach der Invest Wernst Gruppe sind zahlreiche Player der Immobilienbranche vereint: Wernst, eine Marke mit Tradition und ein gefragter Partner in den Bereichen Wohnungsbau und Realisierung anspruchsvoller Bauvorhaben. Die Invest Gruppe, das junge und innovative Pendant, erschafft als konzeptioneller Projektentwickler und Betreiber mit Immobilienkonzepten urbane Lebendigkeit.

## AUF EINEN BLICK

# IMVEST

GESCHÄFTSFÜHRER	TOMISLAV KARAJICA, OLIVER TALANGA
HOMEPAGE	WWW.IMVEST.DE
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN	790 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	WOHNEN UND GEWERBE
UNTERNEHMENSSTZ	HAMBURG
GRÜNDUNG	1987

## REFERENZPROJEKTE DER IMVEST WERNST IMMOBILIENGRUPPE<sup>1</sup>



### HOLSTEINER CHAUSSEE

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	WOHNEN
EINHEITEN	51
FERTIGSTELLUNG	MÄRZ 2020
PROJEKTVOLUMEN	CA. 18 MIO. €



### FRIEDENSALLEE

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	WOHNEN
EINHEITEN	22
FERTIGSTELLUNG	NOV. 2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. 14 MIO. €



### DROSSELGÄRTEN

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	WOHNEN
EINHEITEN	50
FERTIGSTELLUNG	MÄRZ 2016
PROJEKTVOLUMEN	CA. 24 MIO. €

<sup>1</sup> Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.



Mehr erfahren Sie auf  
**WWW.EXPORO.DE**



**E X P O R O**

**EXPORO PROJEKT 152 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 22868699-0 | E-Mail [ir@exporo.de](mailto:ir@exporo.de)

**WARNHINWEIS**

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen Schuldverschreibung mit vorsinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin ([www.exporo.de/ir-projekt152](http://www.exporo.de/ir-projekt152)) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.