

STAND 25.03.2020



EXPORO

WERBUNG



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

WOHNEN IN NRW

DÜSSELDORF, DORTMUND, GELSENKIRCHEN UND KREFELD

WARNHINWEIS

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





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

WOHNEN IN NRW

DÜSSELDORF, DORTMUND, GELSENKIRCHEN UND KREFELD

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

6,0 %

P. J.

Minimallaufzeit bis
(ca. 16 Monate)

30.06.

2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 39 Monate)

31.05.

2023¹

Mindestanlage-
summe

1.000 €

Exporo-Klasse²

C

KEYFACTS

- Die Exporo Projekt 129 GmbH hält abstrakte Schuldanerkenntnisse der beiden Geschäftsführer der Komplementärin der Darlehensnehmerin in Höhe von insgesamt 500.000 €.
- Geringes Baurisiko: Bei dem Projekt handelt es sich um ein bestehendes Immobilienportfolio, das zu einem attraktivem Einkaufsfaktor zum 15,9-fachen der IST-Jahresnettokaltmiete erworben wurde (Mietsteigerungspotenzial bei rd. 14 %) und bei dem kleinere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.
- Positiver Vertragsverlauf mit dem Projektentwickler bei anderen Projekten innerhalb der Exporo-Gruppe.
- Projektentwickler verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich des Bestandsankaufs – das abgewickelte Projektvolumen beträgt rund 250 Mio. €.

PROJEKTBE SCHREIBUNG

- Im Rahmen des Projektes erwirbt der Projektentwickler 6 Objekte in Düsseldorf, Dortmund, Gelsenkirchen und Krefeld.
- Das Portfolio umfasst 4 Wohn- und Geschäftshäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser aus Baujahren zwischen 1900–1962.
- Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 368 m² und 1.208 m².
- An allen Objekten werden Sanierungs- und Neupositionierungsmaßnahmen vorgenommen, um das Mietenpotential auszuschöpfen und die aktuellen Leerstandsdaten (rd. 5%) noch weiter zu verringern.
- Nach Abschluss der Arbeiten soll das Portfolio verkauft werden.

LAGEBESCHREIBUNG

- Drei der Objekte befinden sich in Krefeld, zwei davon in zentraler Lage unweit des Hauptbahnhofs.
- Das Objekt in Düsseldorf befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Oberbilk, östlich der Stadtmitte.
- Das Dortmunder Objekt liegt im Stadtteil Hörde, südöstlich der Innenstadt.
- Im Gelsenkirchener Stadtteil Horst, unweit des Schlosses, befindet sich das Objekt in zentraler Lage der Ruhrgebietsstadt.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.06.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.05.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 16 Monate bis zum 30.06.2021 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.

DAS IMMOBILIEN-
INVESTMENT

WOHNEN IN NRW

AM HEEDBRINK 74,
44263 DORTMUND

BORSIGSTRASSE 9,
40227 DÜSSELDORF

HIPPOLYTUSSTRASSE 1,
45899 GELSENKIRCHEN

OSTWALL 57,
47798 KREFELD

LUISENSTRASSE 36,
47798 KREFELD

DIESELSTRASSE 63,
47803 KREFELD



AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	WOHNEN IN NRW
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	06.04.2020
PROJEKTENTWICKLER	VESTWERK PROPERTY PARTNERS GMBH
DARLEHENSNEHMER	MARLENE PROPERTY NRW GAMMA GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF, SANIERUNG UND NEUPOSITIONIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DES PORTFOLIOS

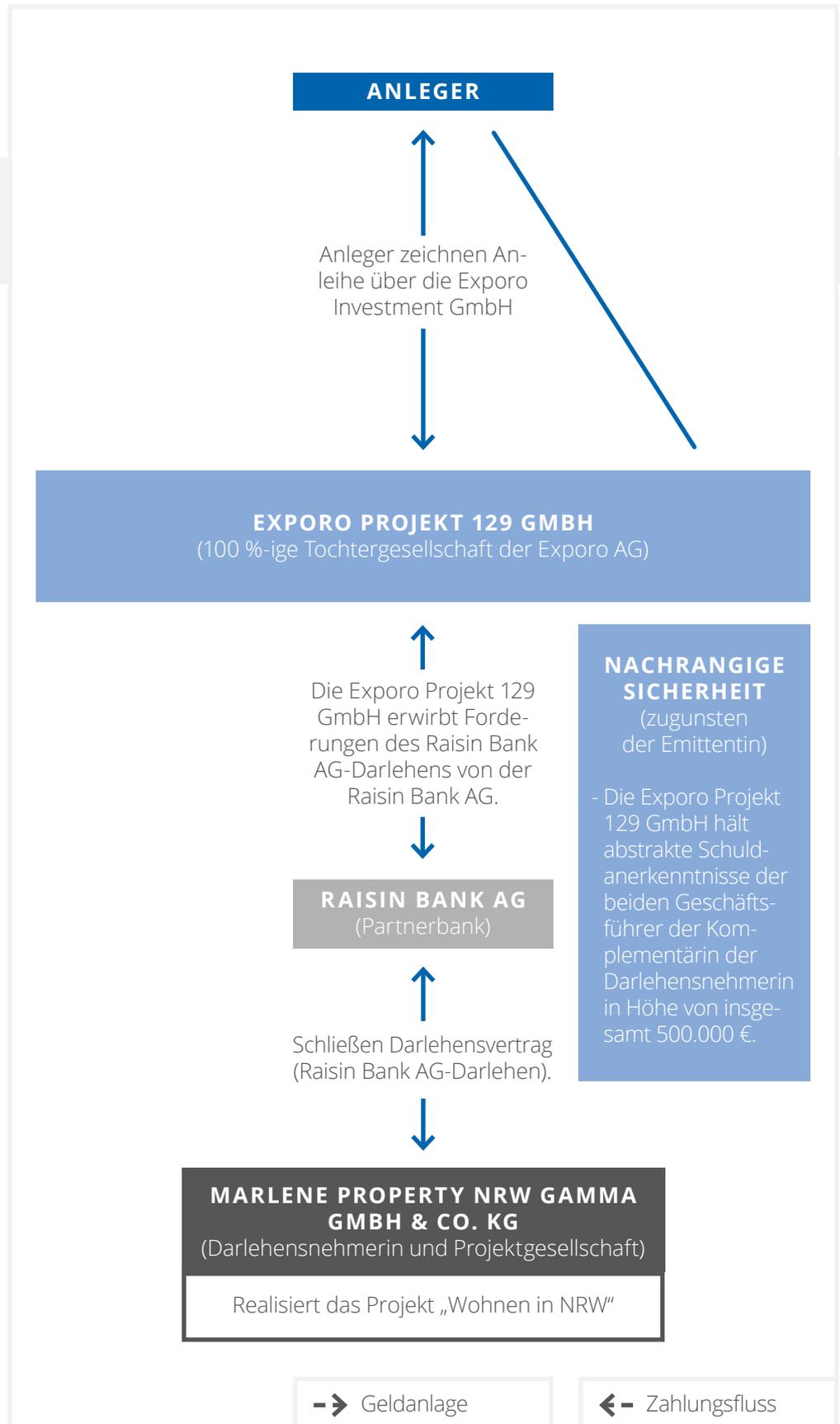


SICHERHEITEN DER EMITTENTIN

- Die Investition in das Immobilienprojekt „Wohnen in NRW“ erfolgt in Form von Anleihen, die die Exporo Projekt 129 GmbH emittiert.
- Die Exporo Projekt 129 GmbH dient allein dazu, Kreditforderungen eines Partnerbank-Darlehens zu kaufen, und sich für diesen Zweck über die Anleihen zu refinanzieren.
- Die Exporo Projekt 129 GmbH hält abstrakte Schuld-
anerkennnisse der beiden Geschäftsführer der
Komplementärin der Darlehensnehmerin in Höhe
von insgesamt 500.000 €.

DIE
STRUKTUR
DES INVESTMENTS

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments.





KEINE CHANCEN OHNE RISIKEN

✓ CHANCEN

- + 6,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 16 bis maximal 39 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo-Anleger ist zweckgebunden für das Projekt „Wohnen in NRW“. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen der Darlehensnehmerin zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 129 GmbH hält abstrakte Schuldanerkenntnisse der beiden Geschäftsführer der Komplementärin der Darlehensnehmerin in Höhe von insgesamt 500.000 €.
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibungen) und damit ein reguliertes Wertpapier.

⚠ 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.
- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

SIEHE HIERZU AUCH DIE WICHTIGEN RISIKOHINWEISE IM WERTPAPIERPROSPEKT.



DÜSSELDORF, DORTMUND, GELSENKIRCHEN UND KREFELD

ZENTRALE LAGEN

IN DER METROPOLREGION RHEIN-RUHR

Die Metropolregion Rhein-Ruhr ist mit rund 10 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste Region Deutschlands. Sie verfügt durch sein ausgeprägtes Netz an Autobahnen und Bahnverbindungen über ein besonders starkes Pendleraufkommen, insbesondere in die Städte Dortmund, Essen, Duisburg bis in die südlichen Metropolen Düsseldorf und Köln. Günstiger Wohnraum in den Mittelstädten und schnelle, direkte Verbindungen in die Metropolen machen das Pendeln attraktiv.

In den vergangenen Jahrzehnten erlebte die Rhein-Ruhr Region sowie 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 – Rhein, Ruhr und das Sauerland umrahmen diesen lebendigen Standort.

Quelle: deutsche-staedte.de/ruhrgebiet



■ WOHNEN IN NRW

Am Heedbrink 74
44263 DORTMUND

Borsigstraße 9
40227 DÜSSELDORF

Hippolytusstraße 1
45899 GELSENKIRCHEN

Ostwall 57
47798 KREFELD

Luisenstraße 36
47798 KREFELD

Dieselstraße 63
47803 KREFELD



BESTANDSPORTFOLIO

ATTRAKTIVE WOHN- UND GESCHÄFTSLAGEN

Die Projektgesellschaft erwirbt mit dem Bestandsportfolio „Wohnen in NRW“ insgesamt 6 Objekte – davon 4 Wohn- und Geschäftshäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser – aus Baujahren zwischen 1900–1962 in Städten mit weiterem Wachstumspotenzial. Die Gesamtgrundstücksgröße des Portfolios liegt bei 4.280 qm, die Gesamtnutzfläche beträgt 5.476 qm. Alle Objekte liegen in zentralen Lagen mit einer guten Infrastruktur in Großstädten in Nordrhein-Westfalen.

Im Zuge des Projektes sollen die Objekte angekauft, teilweise saniert und der aktuelle Leerstand (rd. 5 %) aufvermietet werden, um das Portfolio anschließend im Globalverkauf zu veräußern.

FAKTEN

WOHNEN IN NRW

PROJEKTART	ANKAUF BESTANDSPORTFOLIO
NUTZUNGSART	WOHNEN & GEWERBE
NUTZFLÄCHE (WOHNEN)	CA. 3.507 QM
NUTZFLÄCHE (GEWERBE)	CA. 1.969 QM
GESAMTNUTZFLÄCHE	CA. 5.476 QM
GESAMTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 4.280 QM
IST-NETTOKALTMIETE	544.000 €
ANKAUFSFAKTOR	15,9
MARKTMIETE	634.000 €
PROJEKTÜBERSCHUSS	1.100.000 €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



1.000.000 €
GESELLSCHAFTER-
DARLEHEN
(Projektentwickler)

2.550.000 €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo-Anleger)

8.000.000 €
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

VESTWERK

WWW.VESTWERK.COM

Die Vestwerk Property Partners GmbH („Vestwerk“) ist ein österreichischer Projektentwickler, der sich auf die Entwicklung von Wohn- und Hotelimmobilien spezialisiert hat. Dabei legt das 2012 gegründete Unternehmen beim Ankauf der Liegenschaften großen Wert auf gute Innenstadtlagen sowie Standorte mit Entwicklungspotenzial.

Mittlerweile hat das Unternehmen seit seiner Gründung über 60.000 Quadratmeter entwickelt und Immobilienprojekte von insgesamt rund EUR 250 Mio. in Abwicklung und abgeschlossen.

VESTWERK

Des Weiteren investiert Vestwerk über seine Tochtergesellschaften Marlene Properties in Wohn- und Geschäftshausportfolios in Deutschland, wie das Projekt „Portfolio Rhein-Herne-Wupper“, und erzielt Vermietungsrenditen deutlich über dem Marktdurchschnitt. Durch konsequentes Asset-Management kann der Wert der Liegenschaften kontinuierlich gesteigert werden.

REFERENZPROJEKTE DER VESTWERK GMBH¹



JULIE & FERDY

LAGE	WIEN
BAULEISTUNG	SANIERUNG, AUSBAU
BAUFERTIGSTELLUNG	2016
NUTZFLÄCHE	2.600 QM
WOHNEINHEITEN	30
TRANSAKTIONSVOLUMEN	CA. 17 MIO. €



MARLENE I

LAGE	LEIPZIG, DRESDEN, HALLE
WOHN- UND GESCHÄFTSPORTFOLIO	
VERKAUF	2017
NUTZFLÄCHE	12.500 QM
WOHNEINHEITEN	160
TRANSAKTIONSVOLUMEN	CA. 18 MIO. €



KRONENHAUS

LAGE	WIEN
BAULEISTUNG	SANIERUNG, AUSBAU
HOTEL-, GASTRONOMIE-, RETAILFLÄCHE	
BAUFERTIGSTELLUNG	2021
MIETFLÄCHE	6.000 QM
TRANSAKTIONSVOLUMEN	CA. 60 MIO. €

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Darlehensnehmers der Partnerbank.



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



EXPORO

EXPORO PROJEKT 129 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 990 | E-Mail. 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 in den Angebotsunterlagen der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (www.exporo.de/ir-projekt129) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.