



EXPORO

WERBUNG

STAND 17.02.2020



EXPORO  
FINANZIERUNG



Foto: bluejayphoto, iStock

IMMOBILIENINVESTMENT

# WOHNEN IN WEISSENSEE

**BERLIN PANKOW**

## WARNHINWEIS

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



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# WOHNEN IN WEISSENSEE

BERLIN PANKOW

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**6,0 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 11 Monate)

**31.01.**  
2021<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 17 Monate)

**31.08.**  
2021<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**1.000 €**

Exporo Klasse<sup>2</sup>

**B**

## KEYFACTS

- Die Exporo Projekt 134 GmbH hält eine erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe auf dem Grundstück des Darlehensnehmers der Partnerbank.
- Die Exporo Projekt 134 GmbH hält ein gesamtschuldnerisch abgegebenes notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis der Gesellschafterin des Darlehensnehmers der Partnerbank (Laukat Gruppe GmbH) sowie eines Geschäftsführers der Laukat Gruppe GmbH in Darlehenshöhe.
- Hauptstadt Berlin als sehr gute Makrolage; gute städtische Mikrolage.
- Kein Baurisiko: Bei dem Projekt handelt sich um die Projektierung eines Wohnbauprojekts.
- Bis zum Abriss generiert das bestehende Gebäude noch weiterhin Cash-Flow (rd. 112.000 € Jahresnettokaltmiete) für den Darlehensnehmer der Partnerbank.

## PROJEKTbeschreibung

- Umwidmung und Projektierung eines Grundstücks zur Wohnnutzung.
- Das Grundstück ist zur Zeit mit einem Gewerbeobjekt bebaut, welches im Zuge der neuen Wohnbebauung abgerissen werden soll.
- Im Zuge des Projekts soll eine Baugenehmigung für die Erstellung von drei Baukörpern mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 4.400 m<sup>2</sup> eingeholt werden.
- Anschließend ist der Verkauf des projektierten Grundstücks an einen Bauträger für rd. 5,3 Mio. € geplant.

## LAGEBeschreibung

- Das Projektgrundstück im Nordosten Berlins liegt in Weißensee, im Stadtbezirk Pankow.
- Das Grundstück ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen (350m zur nächsten Haltestelle Pasedagplatz).
- Das Zentrum Berlin (Alexanderplatz) kann mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 30 Minuten erreicht werden.
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Parks und auch der Weiße See befinden sich in unmittelbarer Nähe.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.01.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.05.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 11 Monate bis zum 31.01.2021 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 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).

DAS IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# WOHNEN IN WEISSEN- SEE

ROELCKESTRASSE 111,  
13086 BERLIN PANKOW

## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	WOHNEN IN WEISSENSEE
VERMITTLER	EXPRO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	31.03.2020
PROJEKTENTWICKLER	LAUKAT GRUPPE GMBH
DARLEHENSNEHMER	LG ROELCKESTRAÙE GMBH
MITTELVERWENDUNG	GRUNDSTÜCKSANKAUF
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF



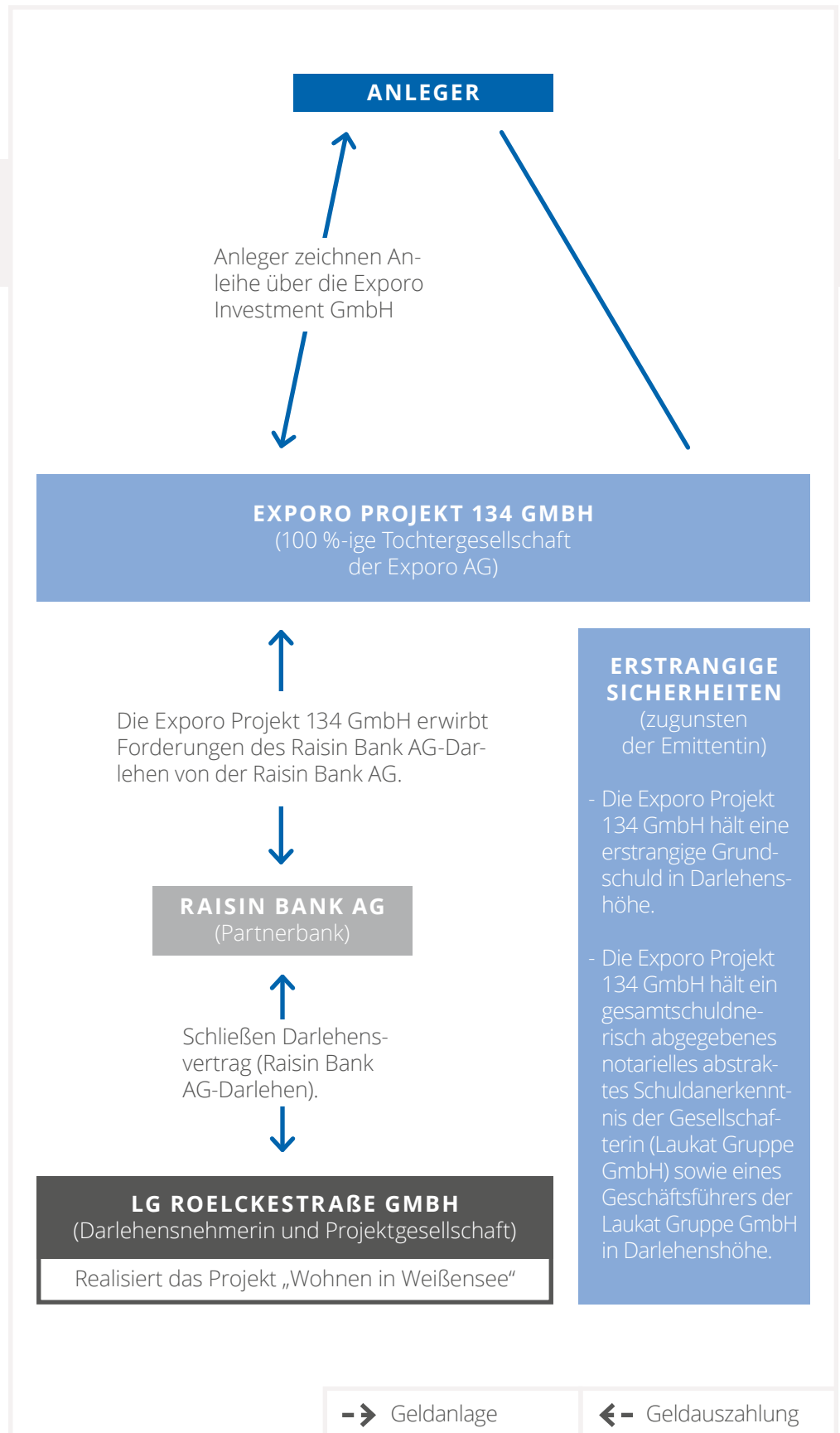
## SICHERHEITEN DER EMITTENTIN

- Die Investition in das Immobilienprojekt Wohnen in Weißensee erfolgt in Form von Anleihen, die die Expro Projekt 134 GmbH emittiert.
- Die Expro Projekt 134 GmbH dient allein dazu, Kreditforderungen eines Partnerbank-Darlehens zu kaufen, und sich für diesen Zweck über die Anleihen zu refinanzieren.
  - Die Expro Projekt 134 GmbH hält eine erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe auf dem Grundstück des Darlehensnehmers der Partnerbank.
- Die Expro Projekt 134 GmbH hält ein gesamt-schuldnerisch abgegebenes notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis der Gesellschafterin des Darlehensnehmers der Partnerbank (Laukat Gruppe GmbH) sowie eines Geschäftsführers der Laukat Gruppe GmbH in Darlehenshöhe.



DIE  
**STRUKTUR**  
DES INVESTMENTS

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments.





## KEINE CHANCEN OHNE RISIKEN



### CHANCEN

- + 6 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 11 bis maximal 17 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt „Wohnen in Weißensee“. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 134 GmbH hält eine erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>
- + Die Exporo Projekt 134 GmbH hält ein gesamtschuldnerisch abgegebenes notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis der Gesellschafterin (Laukat Gruppe GmbH) sowie eines Geschäftsführers der Laukat Gruppe GmbH in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>
- + 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**



BERLIN PANKOW

# ZWISCHEN GRÜNFLÄCHEN UND DEM WEISSEN SEE

IN RUHIGER UND DENNOCH ZENTRUMSNAHER LAGE

Berlin ist mit rd. 3,723 Mio. Einwohnern die größte Stadt Deutschlands, Regierungssitz, Bundeshauptstadt und Zentrum zahlreicher kultureller, wissenschaftlicher und politischer Einrichtungen. Berlin bildet den Mittelpunkt der Metropolregion Berlin-Brandenburg mit rund 6 Mio. Einwohnern und besitzt eine hohe Anziehungskraft für regierungsnahe Institutionen, Zukunftsunternehmen sowie Künstler und Kreative.

Berlin verzeichnet seit einigen Jahren eine bemerkenswerte Einwohnerentwicklung. Die Stadt hat zwischen 2011 und 2015 so viele Einwohner hinzugewonnen, wie Hamburg, Köln, Frankfurt und Düsseldorf zusammen (Quelle: statista.de). Treibende Kraft sind die hohen Zuzüge. Aber auch die konstant positive Geburtenrate der letzten Jahre trägt zum Wachstum der Einwohnerzahl bei.

Der Ortsteil Weißensee gehört zum Stadtbezirk Pankow und liegt im Nordosten der Hauptstadt. Das ruhige Wohngebiet mit vielen Altbauten, aber auch zunehmend modernen Neubauten erstreckt sich rund um den gleichnamigen See, der mit dem Strandbad Weißensee im Sommer zahlreiche Badegäste anzieht. Auffallend sind die vielen Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten. Wer gerne ruhig wohnt, ist in diesem Ortsteil richtig. Durch die Metrotram und verschiedene Buslinien ist Weißensee an das öffentliche Verkehrsnetz Berlins angeschlossen.



## ■ BERLIN WEISSENSEE

Einwohner  
**53.737 (30. JUN. 2019)**

Fläche  
**7,93 KM<sup>2</sup>**

Stadtbezirk  
**BERLIN PANKOW**

Verkehrsverbindungen  
**M4, M13, S12, S27**

Wohnviertel  
**KOMPONISTENVIERTEL,  
JÜDISCHER FRIEDHOF,  
GRÜNDERVIERTEL,  
MUNIZIPALVIERTEL,  
BRUNO-SIEDLUNG IN  
DER BUSCHALLEE**

Foto: Terroa, iStock

Quelle: berlin.de



## DAS PROJEKT

# WOHNEN IN WEISSENSEE

STADTBEZIRK PANKOW

In Berlin Weißensee, Stadtbezirk Pankow, erwirbt die Projektgesellschaft das Projektgrundstück mit einer Fläche von ca. 4.546 m<sup>2</sup>. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Gewerbeobjekt, welches im Zuge des neuen Bebauungsplans abgerissen werden soll.

Geplant ist die Umwidmung und Projektierung des Grundstücks für die Errichtung von drei Baukörpern zur Wohnnutzung. Dabei soll eine Wohnfläche von rd. 4.400 m<sup>2</sup> entstehen.

Nach Erwirkung der Bauvoranfrage soll das projektierte Grundstück an einen Bauträger zu einem Verkaufspreis von rd. 5,3 Mio. € verkauft werden.

## FAKTEN

## WOHNEN IN WEISSENSEE

PROJEKTART	UMWIDMUNG UND PROJEKTIERUNG
NUTZUNGSART(EN)	WOHNEN
NUTZFLÄCHE (WOHNEN)	CA. 4.400 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 4.546 M <sup>2</sup>
PROJEKTERLÖSE (GEPLANT)	5.300.000 €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

## 4.535.000 €

GESAMT-  
INVESTITIONS-  
KOSTEN

470.000 €  
GESELLSCHAFTS-  
DARLEHEN  
(Projektentwickler)

4.065.000 €  
INVESTMENTKAPITAL  
(Exporo Anleger)

DER PROJEKTENTWICKLER

# LAUKAT GRUPPE GMBH

WWW.LAUKAT-GRUPPE.DE

Die Laukat Gruppe GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen und spezialisiert auf die Projektentwicklung von unbebauten und bebauten Grundstücken.

Die Firma kauft entwicklungsfähige Grundstücke an und führt sie einer zukunftssicheren Nutzung zu. Dabei wird immer in enger Zusammenarbeit mit den Verwaltungen von Gemeinden, Bezirken und Städten gearbeitet. Außerdem werden auch Projektentwicklungsaufgaben rund um Immobilien übernommen.

Die Kernkompetenzen liegen in den Bereichen Wohnungsbau und großflächiger Einzelhandel.

## AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN	LAUKAT GRUPPE GMBH
GESCHÄFTSFÜHRER PE	TORSTEN LAUKAT, FREDERIC LAUKAT
HOMEPAGE PE	WWW.LAUKAT-GRUPPE.DE/
GRÜNDUNGSJAHR	2012
UNTERNEHMENSSTZ	BERLIN
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG PE	WOHNUNGSBAU UND GROSS- FLÄCHIGER EINZELHANDEL
ERFAHRUNG (REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN)	75 MIO. €

## REFERENZEN DER LAUKAT GRUPPE<sup>1</sup>



### HENGSTBERGSTRASSE

LAGE	GRIMMA
PROJEKTART	GEWERBE
GRUNDSTÜCK	31.500 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	13 MIO. €



### PAULSTERNSTRASSE

LAGE	BERLIN
PROJEKTART	GEWERBE
GRUNDSTÜCK	13.000 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2015
PROJEKTVOLUMEN	20 MIO. €



### PICHELSWERDERSTRASSE

LAGE	BERLIN
PROJEKTART	GEWERBE
GRUNDSTÜCK	19.000 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2014
PROJEKTVOLUMEN	17 MIO. €

<sup>1</sup> Informationen beruhen auf Angaben des Darlehensnehmers der Partnerbank





EXPORO

**EXPORO PROJEKT 134 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 990 | 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 tokenbasierten Anleihe mit vorinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben in den Angebotsunterlagen der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin ([www.exporo.de/ir-projekt134](http://www.exporo.de/ir-projekt134)) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.