



EXPORO



EXPORO  
FINANZIERUNG

STAND 13.12.2018



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# CITY APARTMENTS WILHELMINE

DARMSTADT

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**5,0 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 25 Monate)

**31.01.**  
2021\*

Maximallaufzeit bis  
(ca. 31 Monate)

**30.07.**  
2021\*

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

Exporo-Klasse\*\*

**A**

## HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe. \*\*\*
- Abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe des Darlehens. \*\*\*
- Exporo Anleger können kalkulatorisch bei einem Verkaufserlös i.H.v. 21 Mio. € zurückgeführt werden (laut Wertgutachten hat die Immobilie einen Marktwert von 33,5 Mio. €).
- Sehr gute Mikrolage mitten im Zentrum von Darmstadt (am Anfang der Fußgängerzone).
- Gewerbeeinheiten sind langfristig u.a. an bekannte Restaurantketten vermietet. Die Mieteinnahmen hierdurch belaufen sich jährlich nach aktuellem Vermietungsstand auf 1.284.000 Mio. €.

## PROJEKTbeschreibung

- Sanierung, Möblierung und Neuvermietung von Wohneinheiten in einem Gebäude mit Wohn- und Gewerbeeinheiten.
- Objekt verfügt über 111 Wohneinheiten mit ca. 4.220 m<sup>2</sup> und 9 Gewerbeeinheiten mit ca. 2.350 m<sup>2</sup> sowie 226 Tiefgaragenstellplätze.
- Nach erfolgreicher Sanierung und Neuvermietung des Wohnteils des Objekts soll die Immobilie an einen Globalkäufer veräußert werden.

## LAGEBeschreibung

- Gegenüber des Staatstheaters, mitten in der Innenstadt und Fußgängerzone Darmstadts, befindet sich die Immobilie in bester Stadtlage.
- Direkt vor der Haustür sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés vorhanden.
- Die nächste Bushaltestelle lässt sich in 2 Gehminuten erreichen.
- Der Hauptbahnhof Darmstadt befindet sich in nur 2 km Entfernung (mit dem mehrmals stündlich fahrenden Zug erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof in weniger als 20 Minuten).

\* Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.01.2021 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 30.07.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 25 Monate bis zum 31.01.2021 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.

\*\*\* Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

## WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# CITY APART- MENTS WILHEL- MINE

WILHELMINENSTRASSE  
10, 64283 DARMSTADT

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           | CITY APARTMENTS WILHELMINE                             |
| VERMITTLER            | EXPORO AG  |
| INVESTITIONSFORM      | DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF                              |
| BEGINN DER VERZINSUNG | BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS                      |
| PROJEKTENTWICKLER     | DCE INVEST GMBH  |
| DARLEHENSNEHMER       | WILHELMINE GMBH & CO. KG                               |
| PROJEKTGESELLSCHAFT   | WILHELMINE GMBH & CO. KG                               |
| MITTELVERWENDUNG      | SANIERUNG, MÖBLIERUNG UND NEUVERMIETUNG VON WOHNHEIMEN |
| GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG  | VERKAUF DER IMMOBILIE AN EINEN GLOBALINVESTOR          |



## IHRE SICHERHEITEN

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "City Apartments Wilhelmine" von der Exporo Forderungshändler GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die Exporo Forderungshändler GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG.
- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.\*
- Abstraktes Schuldanerkenntnis in Darlehenshöhe.\*

\* Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

## WARNHINWEIS

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



## DAS PROJEKT

# CITY APARTMENTS WILHELMINE

## DARMSTADT

Mitten in der Darmstädter Innenstadt befindet sich das Immobilienprojekt „City Apartments Wilhelmine“, das Gewerbe und Wohnen vereint. Auf einer Gesamtfläche von rund 6.570 m<sup>2</sup> befinden sich 9 Gewerbeeinheiten (mit ca. 2.300 m<sup>2</sup> Fläche) und 111 Wohneinheiten (mit ca. 4.220 m<sup>2</sup> Fläche) sowie 226 Tiefgaragenstellplätze.

Nach erfolgter Sanierung und langfristiger Neuvermietung des Gewerbeteils, soll nun im Laufe des Projekts der Wohnteil saniert und möbliert werden, um diesen als möblierte Apartments zu vermieten.

Nach abgeschlossener Sanierung und Neuvermietung soll das Objekt global veräußert werden.

## FAKTEN

## CITY APARTMENTS WILHELMINE

|  |                          |
|--|--------------------------|
| PROJEKTART                                     | WOHNEN UND GEWERBE       |
| EINHEITEN                                      | 111 WE/9GE               |
| GESAMTGEWERBEFLÄCHE                            | CA. 2.350 M <sup>2</sup> |
| GESAMTWOHNFLÄCHE                               | CA. 4.220 M <sup>2</sup> |
| ANZAHL STELLPLÄTZE (TIEFGARAGE)                | 226                      |
| MONATLICHER CASH-FLOW<br>(OHNE WOHN-EINHEITEN) | 107.000 €                |

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**13,3 MIO. €  
EIGENKAPITAL**  
(Stille Reserven\*)

**2,150 - 2,200 MIO. €  
INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo Anleger)

**18,000 MIO. €  
FREMDKAPITAL**  
(Bank-Darlehen)

\* Die Stillen Reserven wurden nach Maßgabe eines vorliegenden Marktwertgutachtens ermittelt. Dabei wurden von dem Marktwert der Immobilie die Verbindlichkeiten Fremdkapitalfinanzierung sowie Exporo-Darlehen subtrahiert.

\*\*Der Marktwert wurde auf Basis eines vorliegenden Marktwertgutachtens ermittelt.