



EXPORO



5,5 %

Zinsen pro Jahr

ca. **12-21 Monate**

Laufzeit

Immobilieninvestment
(Stand 16.07.2018)

WOHNEN AM VOLKSPARK

Duisburg - Rheinhausen



ALLGEMEINER WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIENINVESTMENT "WOHNEN AM VOLKSPARK" IN DUISBURG - RHEINHAUSEN



ANSCHRIFT

In den Peschen 3, 5 und Beguinenstr. 1, 3, 3a
in 47228 Duisburg

PROJEKTbeschreibung

- Wohnensemble mit Pflegemietern, bestehend aus 3 Gebäuden mit insgesamt 78 Wohnungen sowie 70 Pkw-Außenparkplätzen und 10 Garagen.
- Der komplett sanierte Bestandskomplex befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von 5.446 m² und weist eine Gesamtwohnfläche von 5.067 m² auf (rund 1/3 an einen Pflegedienst).
- Das Portfolio wird durch die Nachrangdarlehensnehmerin erworben und befindet sich nun, nach erfolgter Kernsanierung, in der Neuvermietungsphase. Ziel ist der Verkauf an einen Globalkäufer.

LAGEBeschreibung

- Verkehrsgünstige und zentrale Lage in Duisburg-Rheinhausen: Anschluss an den ÖPNV über Busstationen in unmittelbarer Nähe, Sportstätten, Kinderspielplatz, Geschäfte für den täglichen Bedarf sind ebenso vorhanden wie Schulen und Kindergärten.
- Duisburg Zentrum ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar, über die Anschlussstelle A40, A59 und die A57 ist das Ruhrgebiet gut zu erschließen.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich die Erholungsgebiete Volkspark (ca. 250 m), der Toeppersee (ca. 850 m) oder auch der Rhein mit dem Duisburger Rheinpark (ca. 3 km).

* Voraussetzung für die ordentliche Kündigung vor Ablauf der Mindestlaufzeit durch die Emittentin unter Einhaltung der Kündigungsfrist ist, dass der Anleger den gleichen Geldbetrag ausgezahlt bekommt, der ihm konzeptionell für den Zeitraum bis zum Ablauf der Mindestlaufzeit zusteht.

** 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).

RAHMENDATEN ZUM INVESTMENTANGEBOT

Die Anleger erwerben Darlehensforderungen aus dem MHB-Bankdarlehen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "Wohnen am Volkspark" 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. Für den Erwerb der Darlehensforderungen erhalten die Anleger folgende Konditionen:

Feste Verzinsung (endfällig)	Maximale Laufzeit (21 Monate)	Mindestlaufzeit (12 Monate)	Mindestanlage- summe
5,5 % p.a.	31.03.2020*	31.07.2019*	500 €

HIGHLIGHTS

- Komplett saniertes Wohnensemble, dessen größter Mieter ein Pflegedienst ist (Mietlaufzeit deutlich länger als Projektlaufzeit).
- Pflegebedarf-Hochburg NRW: Fast doppelt so viele Pflegebedürftige in NRW wie in Bayern. Anstieg allein von 2005 bis 2013 um 27 % gestiegen, Tendenz weiter steigend (Statistisches Bundesamt; IT.NRW).
- Aktueller Neuvermietungsstand bereits bei ca. 80 %.
- Exporo Anleger können kalkulatorisch bei einem Verkaufsfaktor des 16-fachen der Soll-Jahresnettomiete zurückgeführt werden (Unabhängiges Wertgutachten hat einen Marktwert mit einem Faktor des 20-fachen der Soll-Jahresnettomiete ausgewiesen).



DAS IMMOBILIENINVESTMENT "WOHNEN AM VOLKSPARK"

Das Investmentangebot richtet sich an Kapitalanleger, die kurzfristig in den deutschen Immobilienmarkt investieren und an dem Erfolg eines nachfragegerechten Immobilienprojekts partizipieren möchten.

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen des MHB-Bankdarlehens der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "Wohnen am Volkspark" 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.
- Die Anleger profitieren von einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 5,5 % pro Jahr sowie einer kurzen Laufzeit von 12 bis max. 21 Monaten. In dieser Zeit sollen die restlichen Einheiten neu vermietet und das

Wohnensemble inklusive Pflegedienst-Wohnungen an einen Globalkäufer veräußert werden. Die Rückzahlung inklusive Verzinsung erfolgt spätestens zum 31.03.2020.

- Voraussetzung für die ordentliche Kündigung nach Ablauf der Mindestlaufzeit durch die Emittentin unter Einhaltung der Kündigungsfrist ist, dass der Anleger den gleichen Geldbetrag ausgezahlt bekommt, der ihm konzeptionell für den Zeitraum bis zum Ablauf des Kündigungstermins zusteht.
- Die Verzinsung beginnt mit dem Tag des Eingangs des Investmentbetrags auf dem Treuhandkonto der secupay AG.
- Das MHB-Bankdarlehen ist zweckgebunden für das Immobilienprojekt "Wohnen am Volkspark" Duisburg-Rheinhausen.

STRUKTUR DES INVESTMENTS

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. Der Einsatz folgender Sicherheiten ist vorgesehen:

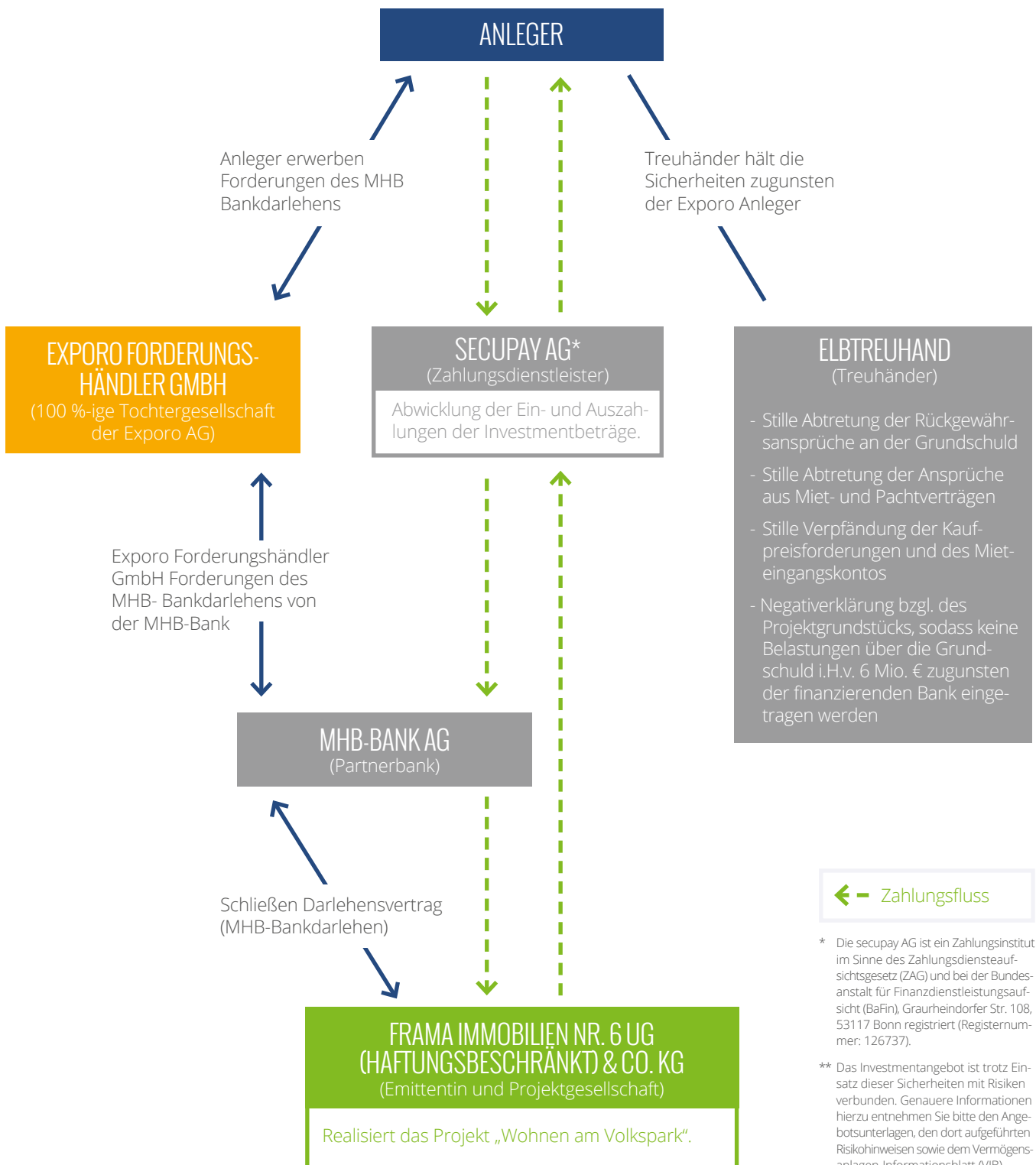




Foto: katjen, Shutterstock

DUISBURG: GROSSSTADT INMITTEN DER RHEIN-RUHR-REGION

Mit einer Einwohnerzahl von etwas mehr als 490.000 Personen ist Duisburg die fünftgrößte Stadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die demografischen Verhältnisse entsprechen denen des Bundesdurchschnitts: Es gibt einen hohen Anteil an 1- und 2-Personenhaushalten. Besonders stark sind die Altersgruppen ab 45 Jahren vertreten. Dank der hohen Anzahl von Studenten – rund 42.000 – ist auch die Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren verhältnismäßig stark. Sie stellen eine bedeutende Nachfragegruppe auf dem Immobilienmarkt dar. In den vergangenen Jahren hat Duisburg stetig an Einwohnern gewonnen. In Zukunft wird dieser Trend aufgrund der Überalterung der Bevölkerung vermutlich ein wenig entschleunigen.

Duisburg ist ein internationales Handels- und Logistikzentrum inmitten des bedeutungsvollen Ballungsraum Rhein-Ruhr. Der Strukturwandel »weg von der Stahlindustrie« ist erfolgreich vollzogen worden. Andere Wirtschaftsbereiche wie die Energietechnik, Umwelttechnik und Kommunikationstechnologie haben an Bedeutung gewonnen. Zu den wichtigsten und bekanntesten Arbeitgebern der Stadt gehören Krohne Messtechnik GmbH, Mannesmann GmbH, Hüttenwerke Krupp und Arcelor-

Mittal Duisburg GmbH. Sie und zahlreiche weitere Unternehmen sind der Grund, warum Duisburg einen positiven Pendlersaldo aufweist. Über 4.000 Beschäftigte kommen werktags in die Stadt, um ihren Arbeitsplatz aufzusuchen.

Wirtschaftsakteure und Anwohner profitieren von der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur. Über die Autobahnen A3, A40, A42 und A59 lassen sich die umliegenden Großstädte ebenso erreichen wie per ICE. Rund 20 Autominuten sind es bis zum Düsseldorfer Flughafen, um zu internationalen Zielen aufzubrechen.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls umfangreich ausgebaut. Neben der Verkehrsinfrastruktur ist auch die exzellente Nahversorgung ein Pluspunkt der Stadt. Einzelhändler für den täglichen und periodischen Bedarf sind ebenso in breiter Fülle vertreten wie medizinische Einrichtungen und Bildungsstätten.

Ein solides Unterhaltungsangebot und Naherholungsziele in der Umgebung komplettieren das Standortprofil Duisburgs.

DUISBURG-RHEINHAUSEN: WOHNEN IM GRÜNEN MIT GUTER INFRASTRUKTUR

Etwa sechs Kilometer westlich von der Duisburger Innenstadt liegt mit Rheinhausen ein Bezirk der Stadt Duisburg. Circa 25 km südlich von ihm befindet sich Düsseldorf. Die hohen Wohnpreise in den zentrumsnahen Stadtteilen der Großstädte haben dazu geführt, dass Rheinhausen als Wohnort in den letzten Jahren stärker in den Fokus gerückt ist. Mehr als 77.200 Einwohner weist er derzeit auf.

Rheinhausen ist ein Wohnort, der ein vielfältiges Profil aufweist. Unterschiedliche Schulen sind genauso vorhanden wie Kindergärten und medizinische Einrichtungen, weshalb er attraktiv für Alt und Jung ist. Supermärkte, Fleischereien und Bäckereien

erlauben eine optimale Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Eine abwechslungsreiche Gastronomielandschaft und Sport- sowie Musikvereine tragen zu seinem Freizeitwert ebenso bei wie die zahlreichen Grünflächen. Die Ufer des Rheins und der Toeppersee sind begehrte Naherholungsziele für eine Auszeit im Grünen.

Mit dem Volkspark hat Rheinhausen eine weitere Attraktion. Unmittelbar an dieser Grünfläche mit Stadion befindet sich auch das Immobilienprojekt "Wohnen am Volkspark". Es liegt im Ortsteil Rheinhausen-Mitte und

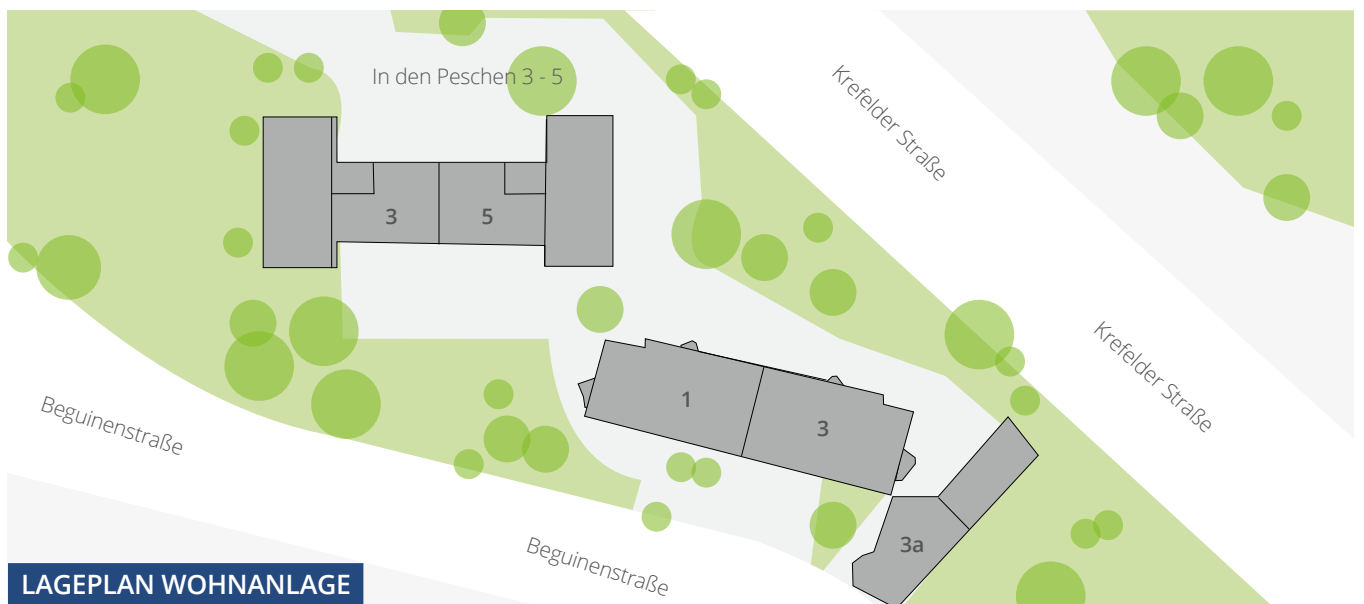
schmiegt sich an die Hauptstraße Krefelder Straße und Schwarzenberger Straße an. Über sie lassen sich die Duisburger Innenstadt und die A57 nach Düsseldorf mit dem Pkw erreichen. Knapp 1,8 km sind es bis zur Bahnstation



Rheinhausen-Ost. Von dort starten Regionalbahnen nach Duisburg. 30 Minuten dauert die Fahrt bis ins Zentrum der Großstadt. Bis nach Düsseldorf sind es mit den öffentlichen Verkehrsmitteln etwa 50 Minuten.

Duisburg-Rheinhausen ist wegen seiner weichen und harten Standortfaktoren ein interessanter Wohnort, der Familien, Paare und Singlehaushalte gleichsam anzieht. Er eignet sich aufgrund der guten Verkehrsinfrastruktur exzellent für Pendler, die eine Wohnung im Grünen zu noch moderaten Wohnpreisen suchen.







WOHNANLAGE MIT PFLEGEDIENST UND KOMFORT-WOHNUNGEN

In Duisburg-Rheinhausen, eingebettet direkt am Volkspark nebst Sportanlagen des gleichnamigen Stadions sowie in unmittelbarer Nähe des großen „Geheges am Volkspark“, befindet sich die Wohnanlage „Wohnen am Volkspark“ mit 78 Wohnungen, 70 Pkw-Außenparkplätzen sowie 10 Garagen. Eine Besonderheit des Projektes: Rund 1.500 m² der Gesamtflächen sind an einen Pflegedienst vermietet ist - mit einer deutlich längeren Laufzeit als die des Projektes „Wohnen am Volkspark“.

Das Objekt wurde 1959 auf einem 5.446 m² großen Grundstück in Massivbauweise und mit Klinkerfassade entwickelt und gliedert sich in fünf Mehrfamilienhäuser verteilt auf drei Baukörper. Der Baukörper 1 (In den Peschen 3, 5) besteht aus insgesamt 46 Wohneinheiten, der Baukörper 2 (Beguinenstraße 1, 3) bietet insgesamt 28 Wohneinheiten und der ebenfalls einzeln stehende Baukörper 3 (Beguinenstraße 3a) weist insgesamt 4 Wohneinheiten auf. Die Wohnungen verfügen über 2,5 bis 3,5 Zimmer, die Wohnflächen liegen zwischen 47 m² und 121 m².

Bereits Ende 2017 wurde am Objekt eine komplette Kernsanierung durchgeführt. Hierbei wurde planerisch auf barrierefreies sowie zum Teil seniorengerechtes Wohnen geachtet.

Die aufwendig sanierten Wohnungen erstrahlen jetzt im neuen Glanz: Es wurden alle Fenster, Bäder, die Heizungsanlage sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen ausgetauscht. Im Objekt mit den Hausnummern

Peschen 3 und 5 wurden zusätzlich Aufzüge installiert. Bei der Sanierung wurde auch die Außenanlage ins Visier genommen und gärtnerisch neu gestaltet. So entstanden barrierearme Freiflächen und erneuerte Wegeflächen.

Derzeit kann das Objekt bereits einen Vermietungsstand von 80 % aufweisen. Die Investoren sollen durch die Erlöse aus dem Immobilienprojekt „Wohnen am Volkspark“ zurückgezahlt werden.



FRAMA GRUPPE

Die Frama Gruppe: Das sind die zwei Gründer Matthias Gliewe und Frank Lamker, die auf einen Erfahrungsschatz aus über 20 Jahren währenden Tätigkeiten am Finanz- und Immobilienmarkt zurückblicken können. Anfang 2017 entschieden sie sich für Gründung der FRAMA GmbH und bündelten so ihre Expertise.

Das Unternehmen mit Sitz in Großhansdorf bei Hamburg operiert deutschlandweit und hat sich auf den Erwerb, die Projektentwicklung, die Bebauung sowie den Verkauf von Wohnimmobilien spezialisiert.

Mittlerweile zählen zur Gruppe acht Projektgesellschaften, die an Standorten wie Frankfurt am Main, Hamburg und Göttingen Immobilienvorhaben mit bis zu 11.000 m² Wohn- und Nutzfläche erfolgreich am Markt positioniert haben.



REFERENZPROJEKTE DER FRAMA GRUPPE



HAART 113 NEUMÜNSTER

PROJEKTART NEUBAU/PFLEGE
 EINHEITEN 74
 MIETFLÄCHE 3.550 m²
 FERTIGSTELLUNG 2020
 VERKAUFVOLUMEN ca. 11 Mio. €



HAHNSTRASSE FRANKFURT AM MAIN

PROJEKTART SANIERUNG/UMBAU
 EINHEITEN 323 MICRO + GEWERBE
 MIETFLÄCHE 11.900 m²
 FERTIGSTELLUNG 2020
 VERKAUFVOLUMEN ca. 80 Mio. €



PFÄFFSTRASSE BAD-KISSINGEN

PROJEKTART SANIERUNG/NEUBAU
 EINHEITEN .. 100 (BETREUT) + 100 HOTEL
 MIETFLÄCHE 10.000 m²
 FERTIGSTELLUNG 2020
 VERKAUFVOLUMEN CA. 12 MIO. €



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 AG

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

VERTRETEN DURCH DEN VORSTAND

Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen

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.