



EXPORO

STAND 14.09.2020



EXPORO FINANZIERUNG

- ✓ Attraktive Verzinsung
- ✓ Kurze Laufzeiten
- ✓ Hohe Qualität der Finanzierungsanalyse

IMMOBILIENINVESTMENT

DORO 3

BERLIN-KÖPENICK

WARNHINWEIS

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



DORO 3

BERLIN-KÖPENICK

IN ZAHLEN

Feste Zinssatz
(endfällig)

5,5 %
P. A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 23 Monate)

31.08.
2022¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 29 Monate)

28.02.
2023¹

Mindest- / Maximal-
anlagesumme

500 €
BIS 25.000 €

Exporo-Klasse²



KEYFACTS

- ✔ Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- ✔ Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben vom Geschäftsführer der Komplementärin in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- ✔ Eine Baugenehmigung für 2 Gewerbe- und 27 klassische Wohneinheiten liegt vor - diese soll nun für das Microapartment-Konzept modifiziert werden.
- ✔ Sehr erfahrener Projektentwickler (40 Jahre am Markt), mit dem Exporo bisher 2 Projekte erfolgreich finanziert hat.

DAS PROJEKT

- ✔ Neubau von drei Baukörpern mit 39 Service Apartments und 2 Gewerbeeinheiten auf einer Grundstücksfläche von 1.554 m².
- ✔ Auf dem Grundstück befindliche, leerstehende Gebäude wurden bereits abgerissen.
- ✔ Insgesamt wird eine vermietbare Fläche von 1.752 m² realisiert, die sich auf ca. 1.554 m² Wohn- und ca. 162 m² Gewerbefläche aufteilt.
- ✔ Der Service der Apartments soll vom Betreiber „Living28 GmbH“ übernommen werden.
- ✔ Nach Fertigstellung des Objekts soll das Projekt im Globalverkauf veräußert werden.

DIE LAGE

- ✔ Köpenick liegt im Südosten Berlins und ist Teil des Bezirks Treptow-Köpenick mit rund 271.150 Einwohnern, dem ein Einwohnerwachstum von 5,1 % bis 2030 prognostiziert wird (Quelle: Berliner Senatsverwaltung).
- ✔ Köpenick ist ein naturbelassener und eher ruhiger Bezirk mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (z.B. Volkspark Köpenick und das Ufer der Dahme).
- ✔ Die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle befindet sich in 300 m Entfernung zum Projektgrundstück.
- ✔ Der Technologiepark Adelshof, der wichtigste Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort Berlin-Brandenburgs befindet sich in 10 Autominuten Entfernung.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.08.2022 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 28.02.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 23 Monate bis zum 31.08.2022 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 einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter www.exporo.de/investment-klasse.



Wohnen auf Zeit

IN DER METROPOLE BERLIN

Die Darlehensnehmerin wird Eigentümerin des Projektgrundstücks in Berlin-Köpenick mit einer Größe von 1.752 m². Auf dem Grundstück befindliche, leerstehende Gebäude wurden bereits abgerissen.

Nun ist die Errichtung von drei Baukörpern mit 39 Service Apartments und 2 Gewerbeeinheiten, die sich auf dem viergeschossigen Vorderhaus, einer Remise an der Rückseite des Vorderhauses und einem Gartenhaus verteilen, geplant. Die modern möblierten Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse von Geschäftsreisenden und Individualtouristen zugeschnitten und sollen Wohnflächen von durchschnittlich 35 m² aufweisen. Alle Apartments sind mit einem Wohn- und Schlafbereich, einer Pantry-Küche und einem Duschbad ausgestattet.

Der Service der Apartments soll durch die unternehmensinterne „Living28 GmbH“, einem Betreiber mit langjähriger Erfahrung von Aparthotels, betrieben werden.

Nach Fertigstellung des Objekts und Übergabe an den Betreiber soll das Projekt im Globalverkauf an einen institutionellen Investor veräußert werden.

AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	DORO 3
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	BONAFIDE IMMOBILIEN GMBH
PROJEKTGESELLSCHAFT	DOROTHEE 4 YOU GMBH & CO KG
DARLEHENSNEHMER	DOROTHEE 4 YOU GMBH & CO KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND HOCHBAU
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF

FAKTEN

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART(EN)	WOHNEN UND GEWERBE
EINHEITEN (SERVICE APARTMENTS)	39
EINHEITEN (GEWERBE)	2
NUTZFLÄCHE (WOHNEN)	CA. 1.554 M ²
NUTZFLÄCHE (GEWERBE)	CA. 162 M ²
GESAMTNUTZFLÄCHE	1.752 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.554 M ²
BETREIBER/PÄCHTER DER SERVICE APARTMENTS	LIVING28GMBH
FERTIGSTELLUNG	Q1 2022
PROJEKTÜBERSCHUSS	CA. 1,7 MIO. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR





BERLIN-KÖPENICK

Der grüne Südosten der Metropole

AN DER MÜNDUNG DER DAHME IN DIE SPREE

BERLIN-KÖPENICK (Berlin)

271.153

Einwohner (30. Jun. 2019)

34,92 KM²

Fläche

+ 5,10%

Prognostiziertes Bevölkerungswachstum (bis 2030)

MÜGGELBERGE (BERLINS „GRÜNE LUNGE“), RUND 20 KM SPREE, VOLKSPARK KÖPENICK UND DAS UFER DER DAHME

Naherholung

TECHNOLOGIEPARK ADLERSHOF (DER WICHTIGSTE WISSENSCHAFTS-, WIRTSCHAFTS- UND MEDIENSTANDORT BERLIN-BRANDENBURGS)

Besondere Einrichtungen

Köpenick liegt im Südosten Berlins und ist Teil des Bezirks Treptow-Köpenick. Köpenick grenzt im Westen an die Stadtteile Treptow und Oberschöneweide, im Norden an Lichtenberg, Marzahn und im Osten und Süden an Friedrichshagen, Müggelheim und Grünau. Inmitten der ehemals eigenständigen Stadt mündet die Dahme in die Spree.



NACHBARSCHAFT

Das Objekt befindet sich in einer zentralen, ruhigen Stadtlage von Köpenick. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das historische Stadtzentrum und das Schloss Köpenick befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Fußläufig entfernt liegen Naherholungsorte wie der Volkspark Köpenick und das Ufer der Dahme.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle befindet sich in 300 m Entfernung. Innerhalb von 30 Minuten lassen sich City Ost und West erreichen. Der Technologiepark Adlershof ist 10 Autominuten entfernt, mit dem ÖPNV (einschließlich Fußweg) benötigt man ca. eine halbe Stunde.



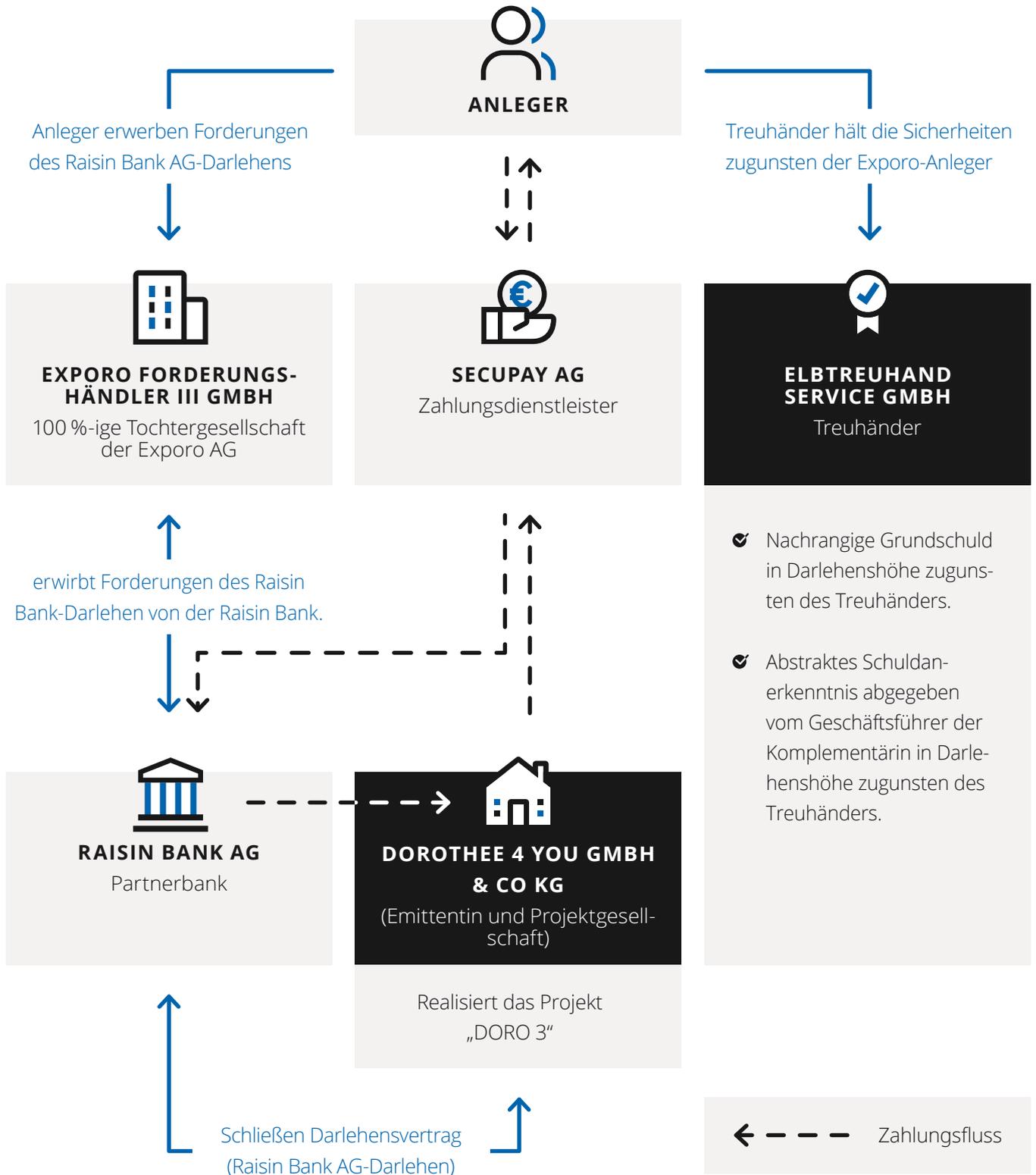


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
<p>+ 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 23 bis maximal 29 Monaten.</p>	<p>- Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.</p>
<p>+ Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt DORO 3. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.</p>	<p>- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.</p>
<p>+ Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.</p>	<p>- Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.</p>
<p>+ Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben vom Geschäftsführer der Komplementärin in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.</p>	<p>- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.</p>
<p>+ Investitionsform ist ein Darlehensforderungsabkauf und damit eine regulierte Vermögensanlage.</p>	<p>- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.</p>

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise im Vermögensanlagen-Informationsblatt.

Die Struktur des Investments





IMMOBILIENINVESTMENT DORO 3

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.**



6 PUNKTE

Projektstatus

Neubau (Frühe Phase)



2 PUNKTE

B-Standort



3 PUNKTE

Verkaufs- / Vermietungsstand

Objekt noch nicht verkauft



3 PUNKTE

Kapitalverteilung

70,8%
vorrangig
zum Exporo-Darlehen

11,4%
nachrangig
zum Exporo-Darlehen



-4 PUNKTE

Risikenreduzierung

Nachrangige Grundschuld
Abstraktes
Schuldanerkenntnis



1 PUNKTE

Erfahrung des
Projektentwicklers

Ab
150 Mio. €



**GESAMTWERTUNGS-
PUNKTE**



<7
Punkte



7-9
Punkte



10-12
Punkte



13-15
Punkte



16-18
Punkte



19-21
Punkte



> 21
Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

bonafide Immobilien GmbH

WWW.BONAFIDE-IMMOBILIEN.DE

Die Darlehensnehmerin gliedert sich in das Netzwerk der bonafide Immobilien GmbH ein. Diese führt sowohl in ihrer Heimat in der Nordeifel, als auch in ganz Nordrhein-Westfalen und den deutschen Metropolen Hamburg, Köln und Berlin bereits seit 1974 erfolgreich Immobilienprojekte durch, wobei sie die Projektentwicklung und die Verwaltung übernimmt. Dabei liegen die Kompetenzen der Gesellschaft sowohl in der Begleitung von Wohnimmobilien als auch von Büro- und Einzelhandelsobjekten.

In den letzten Jahren wurde zudem ein neuer Fokus auf Wohnprojekte gesetzt, in denen Wohngemeinschaften für Demenzkranke untergebracht werden können. Bisher konnte die bonafide Immobilien GmbH alle von ihr übernommenen Immobilienprojekte erfolgreich vermarkten und ihre Kunden als kompetenter Partner zufriedenstellen.

AUF EINEN BLICK



UNTERNEHMEN	BONAFIDE IMMOBILIEN GMBH
GESCHÄFTSFÜHRER	STEFAN SCHEPERS
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN	RD. 400 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	WOHNIMMOBILIEN
UNTERNEHMENSSTZ	MONSCHAU

REFERENZPROJEKTE DER BONAFIDE IMMOBILIEN GMBH¹



MAPLE LEAF

LAGE	AACHEN
PROJEKTART	WOHNEN
MIET- / NUTZFLÄCHE	739,77 M ²
EINHEITEN	10 WE
FERTIGSTELLUNG	09/2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. 1.780.000 €



AM LOHMÜHLENSCHATZ

LAGE	SIMMERATH
PROJEKTART	WOHNEN
MIET- / NUTZFLÄCHE	1.240 M ²
EINHEITEN	16 WE
FERTIGSTELLUNG	04/2017
PROJEKTVOLUMEN	2.550.000 €



RIECK-SQUARE

LAGE	MONSCHAU-IMGENBROICH
PROJEKTART	WOHNEN
MIET- / NUTZFLÄCHE	1.517 M ²
EINHEITEN	20 WE
FERTIGSTELLUNG	02/2017
PROJEKTVOLUMEN	3.010.000 €

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO FORDERUNGSHÄNDLER III GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 2109173-00 | E-Mail info@exporo.de

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Der Anbieter weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Vermögensanlage ausschließlich die Angaben im Vermögensinformationsblatt maßgeblich sind, die bei der Emittentin kostenlos angefordert werden können.