



EXPORO



Immobilieninvestment
(Stand 08.09.2016)

SCHULZENDORFER STRASSE

Berlin-Mitte



DAS IMMOBILIENINVESTMENT „SCHULZENDORFER STRASSE“ IN BERLIN-MITTE

Anschrift

Schulzendorfer Straße 23
13347 Berlin

Objektbeschreibung

- Umgestaltung und Aufwertung (Revitalisierung) einer Immobilie bestehend aus Gründerzeithaus im vorderen Teil des Grundstücks und einem ehemaligen Fabrikgebäude im hinteren Teil
- Beide Gebäude sind je fünfgeschossig und wurden 1895 erbaut
- Bis zu 40 Eigentumswohnungen, davon 13 bis 18 als einzigartige Lofteinheiten
- Gesamtwohnfläche ca. 3.391 m²
- Installation von Balkonen am Fabrikgebäude und Sanierung der zwei bestehenden Fahrstühle

Lagebeschreibung

- Der Ortsteil Wedding liegt im nördlichen Teil des Zentrums von Berlin und gehört zum Verwaltungsbezirk Mitte
- Der Hauptbahnhof, die Chausseestraße und die beliebte Shoppingmeile Friedrichstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe

- Hochwertiges Wohnen in kreativer und angesagter Stadtlage
- Hervorragende Infrastruktur: Rund 120m zur nächsten U-Bahn-Station

Rahmendaten zum Investmentangebot

Die Investition in das Immobilienprojekt „Schulzendorfer Straße“ erfolgt in Form eines nachrangigen Darlehens an die Fortis Wohnwert GmbH & Co. Schulzendorfer KG mit Sitz in Zossen. Für das zweckgebundene Nachrangdarlehen erhalten die Investoren folgende Konditionen:

Feste Verzinsung	5,5% p.a. (endfällig)
Laufzeit bis	31.10.2018 (ca. 2 Jahre)
Minstdarlehenssumme	500€

Nachrangigkeiten

- Projektgewinne sind an die Investoren abgetreten*
- Nachrangdarlehensnehmer ist ein erfahrener Projektentwickler, der auf die Weiterentwicklung von Wohnimmobilien im Großraum Berlin spezialisiert ist*
- Zahlungsverkehr erfolgt mittels Treuhänder*

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



DAS IMMOBILIENINVESTMENT „SCHULZENDORFER STRASSE“

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

- Die Investition in das Immobilienprojekt „Schulzendorfer Straße“ erfolgt in Form eines nachrangigen Darlehens an die Fortis Wohnwert GmbH & Co. Schulzendorfer KG mit Sitz in Zossen.
- Wie im Projektträrgeschäft üblich, wurde die Fortis Wohnwert GmbH & Co. Schulzendorfer KG von dem Projektträger, der Fortis Wohnwert GmbH, zur Realisierung des Immobilienprojekts „Schulzendorfer Straße“ gegründet.
- Die Investoren profitieren von einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 5,5 % pro Jahr sowie einer kurzen Laufzeit von ca. 2 Jahren. In dieser Zeit werden die Bestandsgebäude revitalisiert, in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt und zum Selbstausbau veräußert. Die Rückzahlung inklusive der Verzinsung erfolgt zum 31.10.2018.
- Die Verzinsung beginnt mit dem Tag des Eingangs des Investmentbetrags.
- Das Nachrangdarlehen ist zweckgebunden für die Revitalisierung der je fünfgeschossigen Bestandsgebäude (Gründerzeithaus und ehemaliges Fabrikgebäude) mit insgesamt bis zu 40 Eigentumswohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.391 m² im nördlichen Berlin-Mitte.
- Die Revitalisierung erfolgt im Gemeinschaftseigentum im Rahmen einer WEG-Umlage und umfasst die Erneuerung der Gemeinschaftsräume.
- Um die Finanzierungsstruktur im Rahmen der Revitalisierung des Immobilienprojekts „Schulzendorfer Straße“ zu optimieren, soll ein Teil der Finanzierung über nachrangige Darlehen abgedeckt werden.

WAS BEDEUTET REVITALISIERUNG?

Info

Bei der Revitalisierung von Bestandsgebäuden wird die Bausubstanz umgestaltet und aufgewertet. Eine Revitalisierung ist damit mehr als eine Sanierung, da die baulichen Maßnahmen über eine Aufwertung der Innenräume hinausgehen.

DIE STRUKTUR DER NACHRANGDARLEHEN

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 gesamte Zahlungsverkehr zwischen Anlegern und Nachrangdarlehensnehmerin (Fortis Wohnwert GmbH & Co. Schulzendorfer KG) erfolgt einerseits über den registrierten Zahlungsdienstleister secupay und andererseits über einen Treuhänder, welcher die Gelder erst an den Projektträger auszahlt, wenn die Auszahlungsbedingungen erfüllt sind (Gewinnabtretungserklärung liegt vor, Gesamtfinanzierung ist nachgewiesen, der Kaufvertrag ist geschlossen und die erste Kaufpreisrate ist bezahlt).*
- Die Nachrangdarlehen sind zweckgebunden für das Projekt „Schulzendorfer Straße“ und dürfen nicht für andere Zwecke eingesetzt werden. Dazu werden die Nachrangdarlehen nach Prüfung der Auszah-

lungsbedingungen vom Treuhänder an die Nachrangdarlehensnehmerin überwiesen.*

- Die Gewinne aus dem Verkauf der Wohneinheiten des Projektes „Schulzendorfer Straße“ dürfen erst an die Gesellschafter der Nachrangdarlehensnehmerin ausgezahlt werden, wenn alle Nachrangdarlehen der Investoren samt Zinsen zurückgezahlt worden sind. Hierzu liegt dem Treuhänder eine Gewinnabtretungserklärung vor.*
- Die Investoren stellen Ihr Kapital für die Revitalisierung zweier bereits bestehender Immobilien zur Verfügung. Die Baumaßnahmen beschränken sich weitestgehend auf die Sanierung der Gemeinschaftsräume und den Anbau von Balkonen am ehemaligen Fabrikgebäude sowie die Sanierung der zwei bestehenden Fahrstühle.*

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

DIE FOLGENDE GRAFIK SOLL IHNEN DEN ZAHLUNGSFLUSS SOWIE DEN EINSATZ DER NACHRANGSICHERHEITEN NOCH EINMAL VERDEUTLICHEN:



* Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).



DIE HAUPTSTADT BERLIN

Berlin ist nicht nur die Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland, sondern mit ihren rund 3,47 Millionen Einwohnern auch die bevölkerungsreichste. Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke.

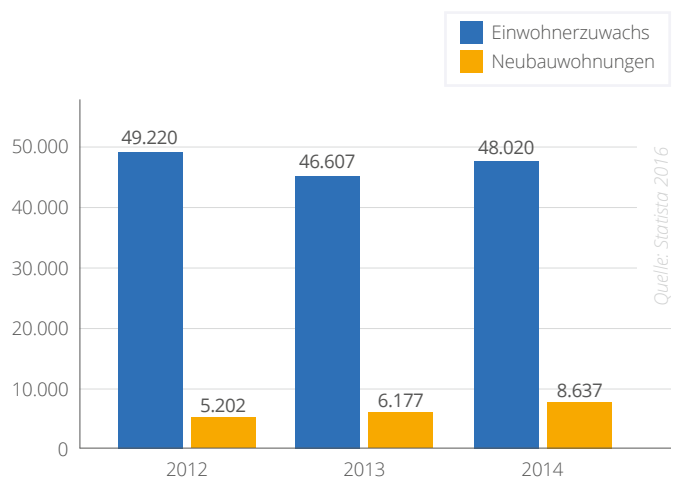
Berlin ist der „hidden champion“ unter den europäischen Städten und hat mehr zu bieten, als viele vor einigen Jahren noch glauben konnten. Aufgrund der begrenzten Entfaltungsmöglichkeiten während der Zeit der Teilung Deutschlands, hinkte die Metropole in ihrer Entwicklung lange Zeit gegenüber vielen anderen europäischen Hauptstädten hinterher. Gerade im letzten Jahrzehnt hat sich Berlin jedoch zu einer bunten Stadt mit hohem Facettenreichtum, erlebbarer Geschichte und unglaublicher Dynamik entwickelt. Die Hauptstadt hat sich nicht nur in Europa, sondern weltweit einen Namen in der Kunst- und Kulturszene gemacht und enorm an Lebensqualität gewonnen.

Zahlreiche Neuansiedlungen und Unternehmensgründungen haben Berlin außerdem zu einem starken Wirtschaftsstandort gemacht. Damit gehört Berlin längst auch zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen in Europa. Durch die günstigen Startbedingungen aufgrund relativ niedriger Büro- und Standortkosten entpuppt sich Berlin inzwischen als Magnet für Dienstleister und Investoren. Darüber hinaus bietet die gut vernetzte Berliner Startup-Community Unternehmensgründern

nahezu unbegrenzte Möglichkeiten, ihr Geschäft erfolgreich zu entwickeln.

Diese Entwicklungen sind auch im Immobilienmarkt zu erkennen: So sind in den letzten Jahren jährlich ca. 50.000 Einwohner zugezogen und ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht absehbar. Es wurden jedoch nur rund 5.000 - 8.000 Wohnungen pro Jahr gebaut (Quelle: Statistisches Bundesamt). Der Wohnungsleerstand ist in der Bundeshauptstadt entsprechend des CBRE-Empirica-Leerstandsindex von 2% in 2012 auf 1,5% in 2013 gesunken und damit weit unter dem Bundesdurchschnitt von rund 3%.

Bevölkerungs- vs. Wohnungsmarktentwicklung in Berlin



EINSTIGER ARBEITERBEZIRK ENTWICKELT SICH ZUM IN-VIERTEL

Berlin-Wedding, ein Ortsteil im Bezirk Mitte, steigt zum In-Viertel auf. Ein Geheimtipp unter den Künstlern und Studenten ist er schon längst. Immerhin geht die Historie Weddings bis in das Jahr 1200 zurück. Aus einem ehemaligen Dorf entwickelte sich ein Ortsteil Berlins, der im Zuge der Industrialisierung zum Arbeiterbezirk wurde. Aufgrund seines Charmes, seiner Authentizität und der hervorragenden Lage innerhalb der Hauptstadt wird er immer mehr zum Szenebezirk.



Restaurants befinden sich in Fußnähe, wodurch die exzellente Lage des Standorts noch abgerundet wird.

Ergänzend zur hervorragenden Infrastruktur überzeugt der Ortsteil Wedding durch seinen spannenden Mix aus Erholung und Unterhaltung. Zum Jogging oder Picknicken geht es an den Fluss Panke. Auch der Volkspark

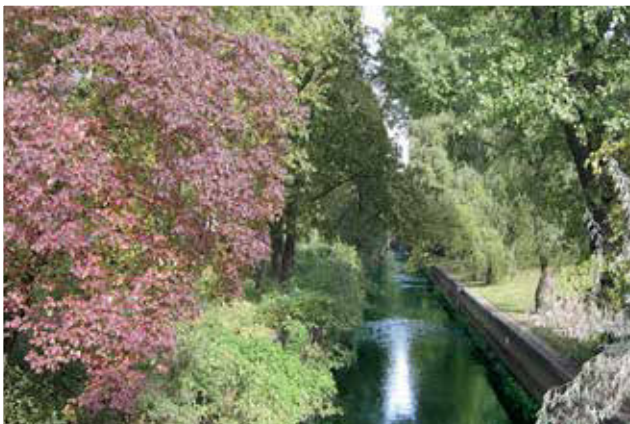


Foto: © Richardfabi, Wikimedia Commons

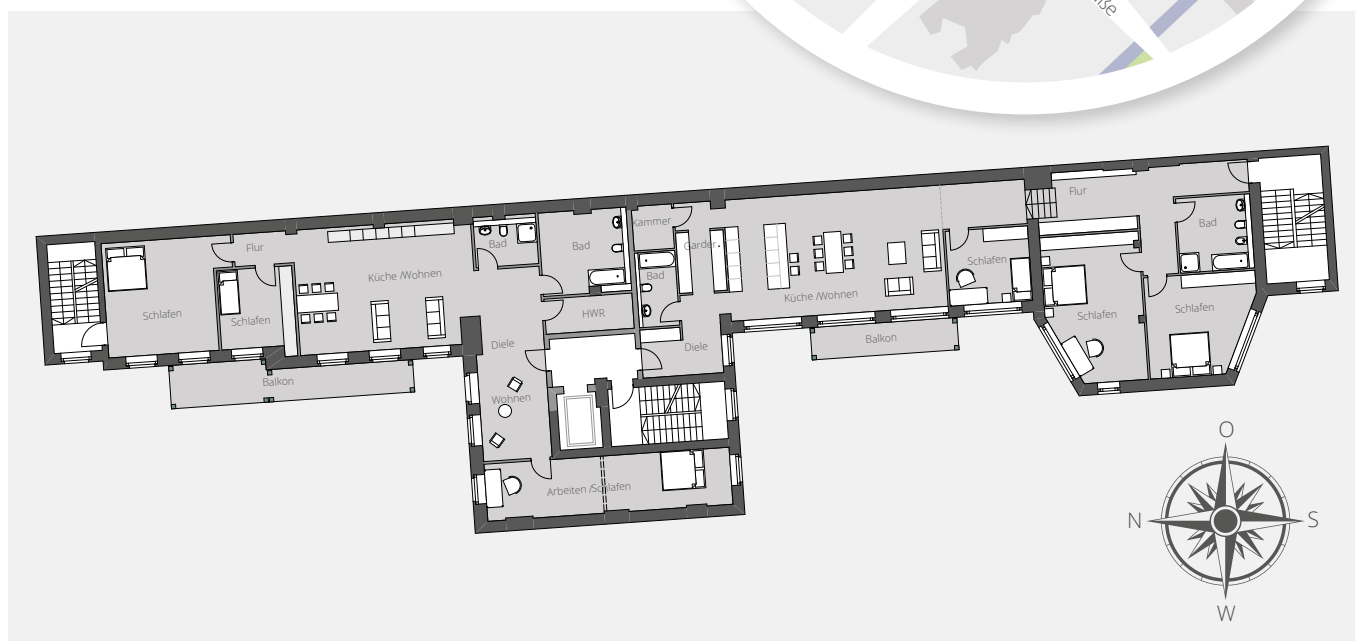
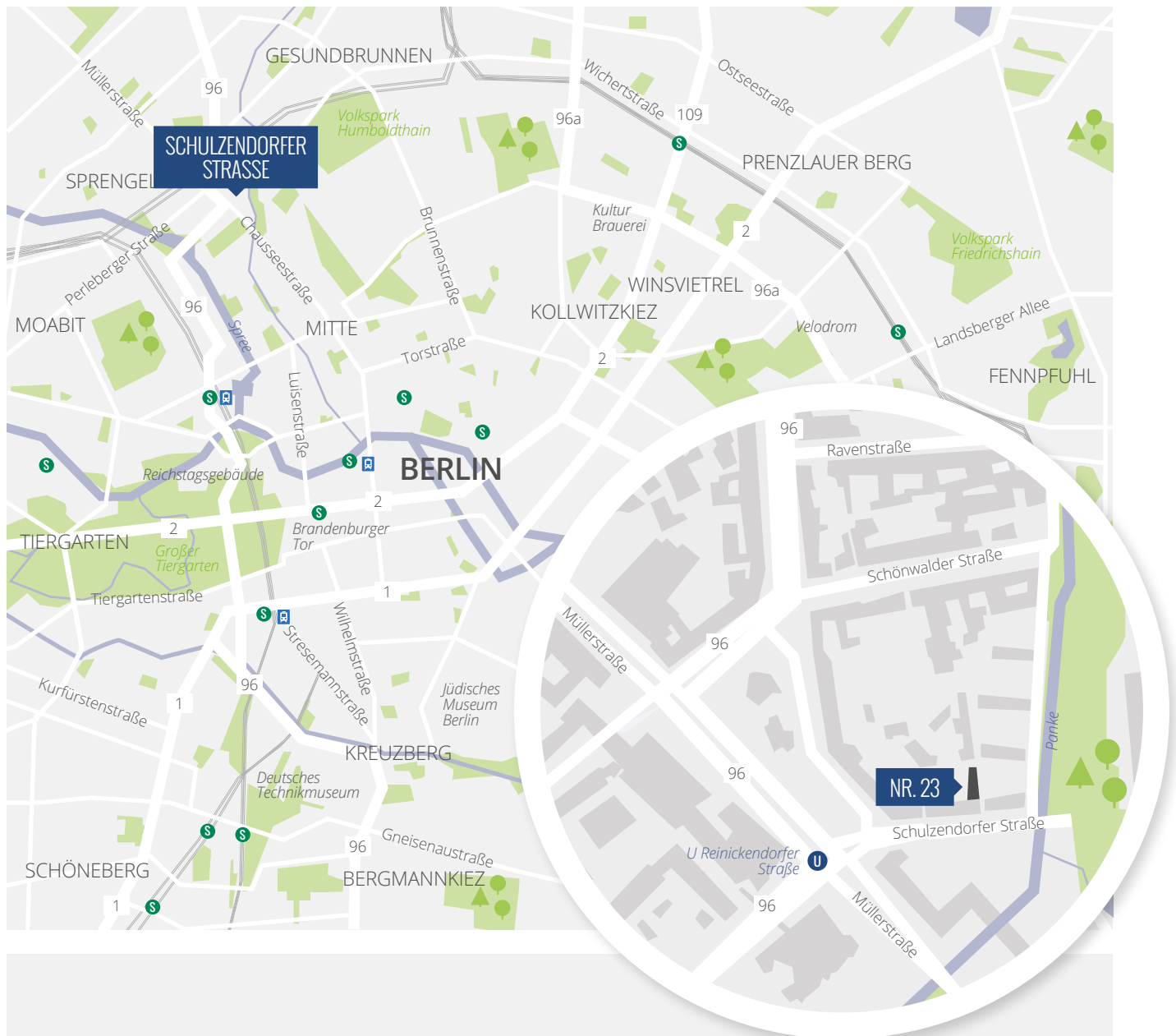
Das Immobilienprojekt „Schulzendorfer Straße“ ist am nördlichen Ende der Chausseestraße gelegen, die wiederum eine Verlängerung der Einkaufsmeile Friedrichstraße ist. Hier wurden bereits prominente Immobilien entwickelt, wie die Zentrale des BND und das renommierte Projekt „Sapphire“ des Stararchitekten Daniel Libeskind. Das Projekt Schulzendorfer Straße liegt nur rund 120 Meter von der nächsten U-Bahn-Station entfernt. Von dort sind es nur wenige Fahrminuten zum Hackeschen Markt und zum Alexanderplatz. Nur vier Autominuten müssen für eine Fahrt zum Hauptbahnhof und 18 Autominuten zum Flughafen Tegel eingeplant werden. Cafés, Supermärkte und

Rehberge, der Schillerpark und der Humboldthain laden zu erholsamen Momenten im Grünen ein. Feste und Großveranstaltungen finden auf dem zentralen Festplatz statt. Die Geschäftsstraßen sind dank der gastronomischen Betriebe noch bis in den Abend belebt, wodurch sich ebenfalls die Attraktivität dieses ansonsten ruhigen Ortsteils ausdrückt.

WUSSTEN SIE SCHON?

Info

Bereits Profi-Sportler, Sänger und Schauspieler zog Wedding als Lebensmittelpunkt an. Harald Juhnke und Hans Rosenthal verbrachten dort glückliche Jahre und auch Hardy Krüger, Roland Kaiser und Thomas Häßler wohnen in diesem Stadtteil Berlins. Das Projekt „Schulzendorfer Straße“ ist damit ideal für alle, die sowohl die Nähe zum Geschehen schätzen, aber auch in ruhiger Wohnlage leben wollen.



INDUSTRIECHARME - WOHNEN IM BERLINER FABRIKLOFT

Auf dem rund 1.468m² großen Grundstück des Projekts „Schulzendorfer Straße“ befinden sich zwei Bestandsimmobilien, 1895 erbaut, mit einer Gesamtmietfläche von ca. 3.391 m².

Im vorderen Teil ist das Grundstück mit einem Gründerzeithaus, bestehend aus Vorderhaus und Seitenflügel, und im hinteren Grundstücksteil mit einem ehemaligen Fabrikgebäude bebaut. Das Projekt umfasst nach Fertigstellung insgesamt bis zu 40 Einheiten mit Mietflächen von ca. 49m² bis 200m².

Im Zuge des Projekts „Schulzendorfer Straße“ werden Maßnahmen getroffen, die den Wert der Immobilie erhalten und aufwerten sollen. Die Gebäude werden in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt und das Gemeinschaftseigentum modernisiert. Zudem werden im Fabrikgebäude mit einer Gesamtmietfläche von ca. 1.860m² zwischen 13 bis 18 Lofteinheiten mit großen Balkonen geplant. Der Ausbau der einzelnen Wohneinheiten am gesamten Immobilienobjekt erfolgt durch den Käufer, verschiedene Grundrissvarianten für den individuellen Ausbau werden vorbereitet. Ebenfalls geplant ist die Sanierung der zwei bestehenden Fahrstühle.

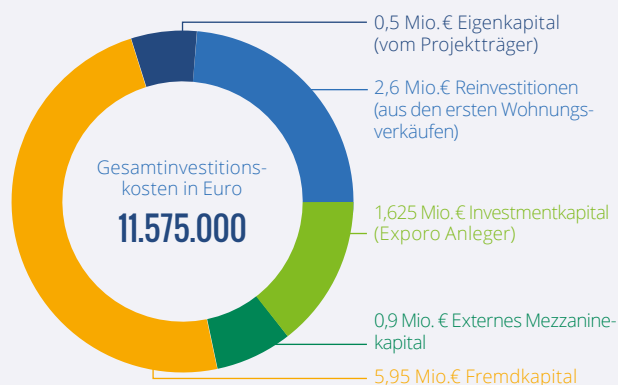
Neben ihrer zentralen Stadtlage und dem direkten Anschluss zu der Uferpromenade des Flusses Panke überzeugt die Immobilie auch optisch durch ihre zahlreichen und gut erhaltenen Altbauelemente wie z.B. das Ziegelmauerwerk und die Kappendecken der

Fabrikfassade, die dem Gebäude einen historischen Charme verleihen.

Der Verkaufsstart der Wohnungen ist für Frühjahr 2017 geplant. Die Nachrangdarlehen der Investoren des Projektes „Schulzendorfer Straße“ werden aus den Verkaufserlösen der Eigentumswohnungen zurückgezahlt.



FINANZIERUNGSSTRUKTUR



Erwarteter Projekterlös	ca. 14,1 Mio. €
Baubeginn (geplant)	06/2017
Fertigstellung (geplant)	05/2018

DIE FORTIS WOHNWERT GMBH

www.fortis-group.de

Das Immobilienprojekt „Schulzendorfer Straße“ wird von dem erfahrenen Projektentwickler, der Fortis Wohnwert GmbH, realisiert und umgesetzt. Der Projektträger hat sich auf die Weiterentwicklung von Wohnimmobilien im Mehrfamiliensegment in guten Lagen im Großraum Berlin-Brandenburg spezialisiert.

Die von der Fortis Wohnwert GmbH realisierten Projekte werden bereits vor Ankauf unter Zuhilfenahme von Bausachverständigen, Architekten sowie Vertriebspartnern bis ins Detail kalkuliert. Erst nach ausgiebiger Prüfung entschließt sich der Projektträger zu Ankauf und Realisation und investiert selbst Eigenkapital zur Projektumsetzung.

Bei der Umsetzung erfüllt die Fortis Wohnwert GmbH stets höchste Qualitätsansprüche und setzt dabei auf ein breit und professionell aufgestelltes Experten-Netzwerk. Mit langjähriger Erfahrung und fundiertem Expertenwissen bilden die beiden Gesellschafter Mark Heyden-

reich, als Finanz- und Investitionsexperte, sowie sein Partner Peyand Jafari, mit einer weitreichenden Expertise in der Projektentwicklung und der Immobilienbranche, die Grundlage für eine erfolgreiche und nachhaltige Unternehmung.

Die Fortis Wohnwert GmbH wurde im Jahr 2013 in Zossen bei Berlin gegründet. Das Projekt „Schulzendorfer Straße“ ist nunmehr das dritte Projekt der Fortis, das mit Unterstützung der Exporo Anleger realisiert wird.

Der Projektträger hat bereits 15 Objekte nach diesem Modell mit einem Gesamtvolumen von über 65 Mio. € realisiert und sich im Markt als Projektgesellschaft, die über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg operativ und administrativ tätig ist, etabliert.

Einen Auszug der bereits erfolgreich revitalisierten Referenzprojekte finden Sie hier:

REFERENZPROJEKTE DER FORTIS WOHNWERT GMBH



OFFENBACHER STRASSE 9

Baujahr 1900
 Projektart Revitalisierung
 Fertigstellung Ende 2015
 Wohnfläche ca. 2.000m²
 Projektvolumen ...ca. 6,3 Mio.€



RIEHLSTRASSE 9

Baujahr um 1900
 Projektart Revitalisierung
 Fertigstellung 05/2017
 Wohnfläche ca. 3.950m²
 Projektvolumenca.13,2Mio.€



DETMOLDER STRASSE 5

Baujahr 1903
 Projektart Revitalisierung
 Fertigstellung 05/2014
 Wohnfläche ca. 2.000m²
 Projektvolumen ... ca. 4,5 Mio.€



VIKTORIA-LUISE-PLATZ

Baujahr um 1900
 Projektart Revitalisierung
 Fertigstellung 08/2017
 Wohnfläche ca. 1730m²
 Projektvolumenca. 6,7 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



ÄRZTEHAUS

Hamburg - 1.351.700€ investiertes Kapital



Bereits
zurückgezahlt

DROSSELGÄRTEN

Hamburg - 1.266.000€ investiertes Kapital



OSTSEEHEILBAD ZINGST

Zingst - 850.775€ investiertes Kapital



Bereits
zurückgezahlt

BARRIO E

Hamburg - 1.815.000€ investiertes Kapital



FELDBRUNNENSTRASSE

Hamburg - 2.116.200€ investiertes Kapital



HOLSTEINER CHAUSSEE

Hamburg - 1.256.785€ investiertes Kapital



MÜLLENHOFFPARK

Hamburg - 1.165.556€ investiertes Kapital



RIEHLUFER

Berlin - 761.314 € investiertes Kapital



GLOBUS VILLA

Leipzig - 403.750€ investiertes Kapital



KAUFHAUSHELD

Leipzig - 1.109.850€ investiertes Kapital



MARIANNEUM

Leipzig - 960.136€ investiertes Kapital



VIS A VIS

Potsdam - 405.853€ investiertes Kapital



VIKTORIA-LUISE-PLATZ

Berlin - 1.187.238€ investiertes Kapital



HAYNS PARK

Hamburg - 849.928€ investiertes Kapital



FRIEDRICHSTRASSE

Koblenz - 1.513.700€ investiertes Kapital



LOGISTIKZENTRUM HAMBURG

Hamburg - 378.400€ investiertes Kapital



ZÜLPICHER STRASSE

Köln - 781.950€ investiertes Kapital

Mehr über die Exporo-
Referenzen finden Sie auf
www.exporo.de/projekte

Mehr erfahren Sie auf
www.exporo.de



E X P O R O

Exporo AG

Großer Burstah 31 | 20457 Hamburg | Tel. 040 210 91 73-0 | Mail. info@exporo.de

Vertreten durch den Vorstand

Dr. Björn Maronde, Simon Brunke, Julian Oertzen, Tim Bütecke

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 Beteiligungsdarlehensgeber 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.