



EXPORO

WERBUNG



EXPORO
FINANZIERUNG

- ✓ Attraktive Verzinsung
- ✓ Kurze Laufzeiten
- ✓ Professionelle Immobilienprojekte

IMMOBILIENINVESTMENT

Microliving Aachen

AACHEN

WARNHINWEIS

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



MICROLIVING AACHEN

AACHEN

IN ZAHLEN

Fester Zinssatz
(endfällig)

6,0 %
P. A.

Geplante Minimallaufzeit bis (ca. 12 Monate)

30.06.
2021¹

Geplante Maximallaufzeit bis (ca. 18 Monate)

20.12.
2021¹

Mindestanlage-
summe

1 €

Exporo-Klasse²



PROJEKT

- ✓ Neubau und Bestandsumbau, wodurch insgesamt 289 komplett ausgestattete Mikroapartments, Studios und Wohnungen für Studenten und Young Professionals entstehen.
- ✓ Das Projekt „Microliving Aachen“ ist die Fortsetzung des Exporo Projekts „Milestone Campus West“: Das ursprüngliche Projekt konnte aufgrund des Wechsels des Generalunternehmers und Herausforderungen mit einer Grundwasser-Ader nicht vollständig zur Maximallaufzeit fertiggestellt werden.
- ✓ Diese Komplikationen konnten indes behoben werden. Ein nun planmäßiger Projektverlauf ist zu erwarten.
- ✓ Neubau: Zu 20 % fertiggestellt, 95 % der Wohneinheiten verkauft. Bestandsumbau: Zu 90 % fertiggestellt, Verkauf an Globalerwerber ist in Verhandlung.

KEYFACTS

- ✓ Die für das Projekt verantwortlichen Unternehmen value one und Ideal Wohnen sind mit über einer Milliarde Euro entwickeltem Projektvolumen sehr erfahrene Marktteilnehmer im Bereich der Immobilien- und insbesondere der Quartiersentwicklung.
- ✓ Die Darlehensnehmerin besitzt 94,9 % der Anteile an der Projektgesellschaft und wird selbst zu 2/3 von der value one holding AG aus Wien und zu 1/3 von der Ideal Wohnen GmbH & Co. KG aus Köln gehalten.
- ✓ Relevanter Standort: Errichtung direkt an einer der größten europäischen Forschungslandschaften – Campus West sowie Campus Melaten der RWTH Aachen.

SICHERHEITEN

- ✓ Nachrangiges Schuldanerkenntnis der Projektgesellschaft zugunsten der Emittentin in Darlehenshöhe.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.06.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 20.12.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 12 Monate bis zum 30.06.2021 verkürzen.

² Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien (siehe Seite 7), 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.



SANIERUNG & NEUBAU

Microliving Aachen

Auf dem Projektgrundstück sollen insgesamt 289 komplett ausgestattete Mikroapartments, Studios und Wohnungen im Premiumbereich für Studenten und Young Professionals entstehen.

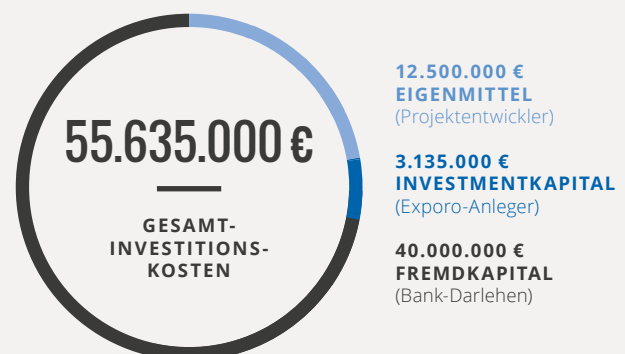
Das ehemalige Klostergebäude wurde im Jahr 1886 errichtet und steht jetzt unter Denkmalschutz. Das Gebäude wird vollständig saniert und soll auf einer Wohn- sowie Gemeinschaftsfläche von mehr als 3.200 m² künftig 70 Wohnungen enthalten. Die Bestandserneuerung wird von dem renommierten Spezialisten Schleiff Denkmalentwicklung aus Erkelenz durchgeführt und ist bereits zu 90 % abgeschlossen. Der Altbau soll nach Fertigstellung global veräußert werden.

Der Neubau wird nach dem KfW-55 Energieeffizienzstandard errichtet und soll 219 Apartments mit einer Wohnfläche zwischen ca. 19,6 m² und bis zu 90,6 m² umfassen. Darüber hinaus gibt es eine Lobby sowie Gemeinschaftsräume, aber auch Washing und Learning Lounges, einen Fitnessraum sowie Serviced Apartments. Der Neubau ist aktuell zu rund 20 % fertiggestellt und die Vorverkaufsquote der Apartments liegt bei 95 %.

FAKTEN

PROJEKTART	SANIERUNG DENKMAL, NEUBAU
NUTZUNGSART(EN)	SERVICED APARTMENTS
EINHEITEN (WOHNEN)	289
GESAMTNUTZFLÄCHE	CA. 8.300 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 7.200 M ²
PROJEKTÜBERSCHUSS	1,065 MIO. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR





AACHEN

Kurstadt mit internationalen Bildungseinrichtungen

AACHEN

(Nordrhein-Westfalen)

257.000
Einwohner¹

160,8 km²
Fläche

56.000
Studenten

¹ Quelle: Aachener Zeitung
Dezember 2018

Aachen ist eine Kurstadt im nordrhein westfälischen Regierungsbezirk Köln. Die Großstadt verfügt mit ihren rund 257.000 Einwohnern über zwei international bekannte Bildungseinrichtungen: die Rheinisch Westfälische Technische Hochschule (RWTH) und die Fachhochschule (FH) Aachen. An der traditionsreichen RWTH sowie der FH sind derzeit über 56.000 Studenten eingeschrieben, die eine bedeutende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bilden. Zur RWTH gehören der Campus Mitte, der große Campus Melaten sowie der Campus West². Sie ist zugleich ein wichtiger Arbeitgeber für Verwaltungsangestellte, Wissenschaftler und Lehrpersonal. Der Anteil an Akademikern ist besonders hoch und das Einkommensniveau der Studierenden liegt in Aachen deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Weitere große Arbeitgeber der Stadt sind die Aachener Printen- und Schokoladenfabrik, AMB Generali Gruppe, Continental AG und Lindt Sprüngli GmbH. Vor allem durch die enge Zusammenarbeit mit der Hochschule konnte sich ein starker High Tech Bereich herausbilden, der Young Professionals anzieht.

**NACHBARSCHAFT**

Restaurants, zwei Supermarktketten sowie ein Baumarkt befinden sich fußläufig vom Projekt entfernt. Außerdem sind zwei Bushaltestellen fußläufig zu erreichen, von denen Busse direkt ins 2,8 km entfernte Stadtzentrum und ins Umland fahren.

**VERKEHRSANBINDUNGEN**

Die Bundesautobahnen A4, A44 und A544 führen direkt an der Stadt vorbei. Am Hauptbahnhof halten ICE-Züge sowie Schnellzüge aus den angrenzenden Ländern. Die Flughäfen Maastricht/Aachen und Köln/Bonn befinden sich rd. 30 bzw 85 Kilometern entfernt.



² Quelle: CBRE Marktreport studentisches Wohnen 2018



AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	MICROLIVING AACHEN
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	25.06.2020
PROJEKTENTWICKLER	VALUE ONE HOLDING AG
DARLEHENSNEHMER	STUDENTHOUSE STUDENTENSTRASSE 1 GMBH
MITTELVERWENDUNG	UMBAU, SANIERUNG UND NEUBAU
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF DES BESTANDSGEBÄUDES SOWIE EINZELVERKAUF DER NEU-GEBAUTEN EINHEITEN

Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

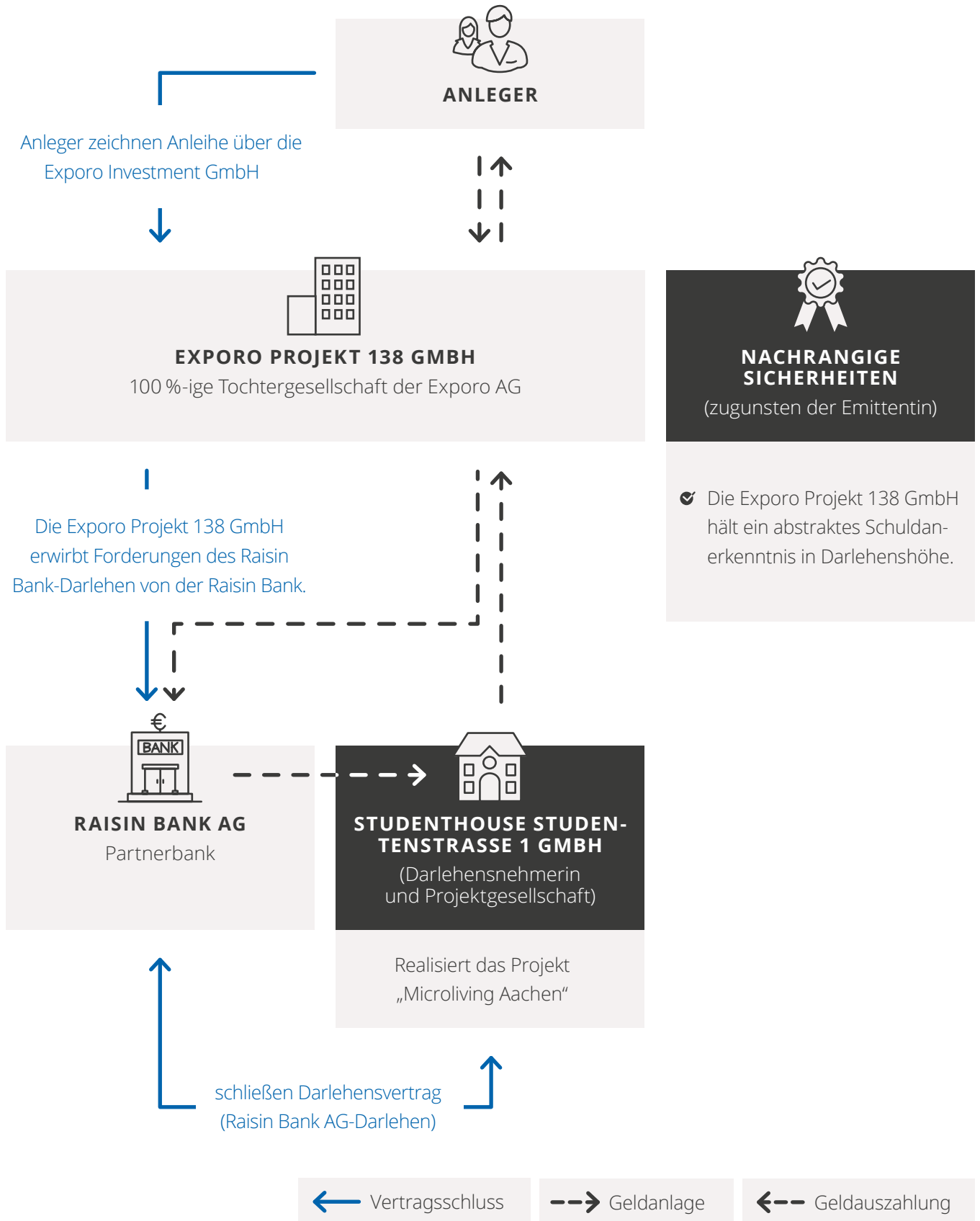
- + 6,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 12 bis maximal 18 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Microliving Aachen. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 138 GmbH hält ein nachrangiges abstraktes Schuldanerkenntnis in Darlehenshöhe, abgegeben von der Projektgesellschaft.
- + Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.
- + Es handelt sich bei diesem Investment um die Refinanzierung eines Exporo-Darlehens.

RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz nachrangiger Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden.
- Sofern die Verkaufserlöse aus dem Verkauf der Objekte des Projekts der Projektgesellschaft nicht ausreichend hoch erzielt werden können, besteht die Möglichkeit, dass die Projektgesellschaft das abstrakte Schuldanerkenntnis nicht oder nicht vollständig bedienen kann.
- Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.
- Die erste über Exporo aufgenommene Finanzierung konnte bei diesem Projekt (nur) über eine Refinanzierung zurückgezahlt werden. Gründe hierfür waren u.a. die Insolvenz eines Generalunternehmers des Projekts sowie eine auf dem Projektgrundstück vorgefundene römische Wasserleitung. Vor diesem Hintergrund ist das Investment bei dieser Refinanzierung mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie in dem Wertpapierinformationsblatt.

Die Struktur des Investments





MICROLIVING AACHEN

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.



4 PUNKTE

Projektstatus

Neubau (reife Phase)



2 PUNKTE

B-Standort



2 PUNKTE

Verkaufs- / Vermietungsstand

Objekt teilweise verkauft
oder vermietet



1 PUNKTE

Erfahrung des
Projektentwicklers

AB 150 MIO. €



3 PUNKTE

Kapitalverteilung

71,9 %
vorrangig
zum Exporo-Darlehen

17,1 %
nachrangig
zum Exporo-Darlehen



-2 PUNKTE

Risikenreduzierung

Persönliche Bürgschaft /
abstraktes Schuldanerkenntnis

10

**GESAMTWERTUNGS-
PUNKTE**

AA

<7
Punkte

A

7-9
Punkte

B

10-12
Punkte

C

13-15
Punkte

D

16-18
Punkte

E

19-21
Punkte

F

> 21
Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

value one holding AG

Darlehensnehmerin ist die Studenthouse Studentenstraße 1 GmbH aus Köln, welche zu 66,6% von der value one Holding AG aus Wien und zu 33,3% von der Ideal Wohnen GmbH Co KG aus Köln gehalten wird. Die Darlehensnehmerin ist Kommanditistin der Projektgesellschaft (Guter Hirte GmbH Co KG, Köln) aus dem Share Deal, die das Projekt entwickelt.

Die value one holding AG wurde 2003 gegründet und hat mit rund 160 Mitarbeitern bereits mehr als zwei Milliarden Euro Projektvolumen entwickelt. Sie ist eine 100-prozentige Tochter der 2000 gegründeten Seeberg Privatstiftung. Zu den strategischen Geschäftsfeldern der value one zählen Immobilienentwicklung, studentisches Wohnen sowie Facility Management & Consulting. Das Unternehmen wird von den Vorstandsmitgliedern Mag. Michael Griesmayr (seit 2006) und Dr. Andreas Köttl (seit 2012) geleitet und zählt zu den sehr erfahrenen Marktteilnehmern im Bereich der Immobilien- und Quartiersentwicklung.

Zu den strategischen Geschäftsfeldern der value one zählen Immobilienentwicklung, studentisches Wohnen sowie Facility Management & Consulting. Das Unternehmen wird von den Vorstandsmitgliedern Mag. Michael Griesmayr (seit 2006) und Dr. Andreas Köttl (seit 2012) geleitet und zählt zu den sehr erfahrenen Marktteilnehmern im Bereich der Immobilien- und Quartiersentwicklung.

Die Ideal Wohnen GmbH Co KG konzipiert und errichtet zukunftsorientierte, nachhaltige Wohnquartiere. Die Kommanditisten Achim Erner sowie Ulf Harald Koepke können auf 30 Jahre Erfahrungen in den Bereichen Projektentwicklung und Immobilienmanagement, sowohl im Global- als auch Einzelvertrieb zurückblicken und haben bisher über eine Milliarde Euro Projektentwicklungsvolumen realisiert.

AUF EINEN BLICK

VORSTÄNDE	MICHAEL GRIESMAYR, ANDREAS KÖTTL
HOME PAGE	WWW.VALUE-ONE.COM
REALISIERTES UMSATZVOLUMEN	RD. 2 MRD. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	ENTWICKLUNG VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN UND STADTQUARTIEREN
UNTERNEHMENSSTZ	WIEN, ÖSTERREICH
GRÜNDUNG	2003

REFERENZPROJEKTE DES VALUE ONE HOLDING AG¹**MILESTONE VIENNA CAMPUS**

LAGE	WIEN
PROJEKTART	STUDENT LIVING
NUTZFLÄCHE	CA. 7.000 M ²
FERTIGSTELLUNG	02/2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. EUR 39,0 MIO.

**STUDIO ZWEI**

LAGE	WIEN
PROJEKTART	MICROLIVING
NUTZFLÄCHE	CA. 3.630 M ²
FERTIGSTELLUNG	07/2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. EUR 24,0 MIO.

**DENK DREI**

LAGE	WIEN
PROJEKTART	OFFICE
NUTZFLÄCHE	23.000 M ²
FERTIGSTELLUNG	06/2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. EUR 99,0 MIO.

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.



EXPORO

EXPORO PROJEKT 138 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 228 686 99 - 0 | E-Mail ir@exporo.de

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen Schuldverschreibung mit vorsinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (exporo.de/ir-projekt138) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.