



EXPORO

STAND 13.05.2020

## WERBUNG



### EXPORO FINANZIERUNG

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

IMMOBILIENINVESTMENT

# Apartments im 2. Bezirk

WIEN (ÖSTERREICH)

#### WARNHINWEIS

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



# Apartments im 2. Bezirk

WIEN (ÖSTERREICH)

## IN ZAHLEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

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

Minimallaufzeit bis  
(ca. 11 Monate)

**31.03.**  
2021<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 35 Monate)

**31.03.**  
2023<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

Exporo Klasse<sup>2</sup>



### DIE KEYFACTS

- ✔ Notariell beurkundetes abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von 120% des Darlehensnominalbetrages jeweils abgegeben vom Komplementär der Darlehensnehmerin sowie der beiden Kommanditisten zugunsten des Treuhänders.
- ✔ Gute Mikro- und Makrolage im 2. Bezirk der Wiener Innenstadt.
- ✔ Der Verkehrswert des Objekts wurde durch ein externes Gutachten bestätigt.
- ✔ Erfahrener Projektentwickler mit umfangreichem Track-Record, der ein abgewickelter Projektvolumen von über 150 Mio. € aufweist.



### DAS PROJEKT

- ✔ Aufstockung von drei Gebäudetrakten, die aktuell eine Gesamtfläche von 2.355 m<sup>2</sup> aufweisen.
- ✔ Im Zuge des Projekts sollen die Bestandsgebäude erweitert und die leerstehenden Wohneinheiten vollständig saniert werden.
- ✔ Hieraus ergibt sich eine Wohnfläche von voraussichtlich rd. 3.095 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Geschäftseinheit mit rd 280 m<sup>2</sup>.
- ✔ Nach Fertigstellung des Vorhabens sollen die Einheiten im Einzelverkauf an Endvererber veräußert werden.



### DIE LAGE

- ✔ Wien wird zu den Top 3 der lebenswertesten Städte der Welt gezählt.
- ✔ Das Projektgrundstück befindet sich in der multikulturellen Leopoldstadt, Wiens 2. Gemeindebezirk, der durch den Donaukanal vom Stadtzentrum getrennt ist.
- ✔ Restaurants, Einkaufsläden und Bars sind fußläufig zu erreichen.
- ✔ Die U-Bahnstationen Taborstraße und Nestroyplatz sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine direkte Anbindung an den Stadtkern.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.03.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.03.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 11 Monate bis zum 31.03.2021 verkürzen.

<sup>2</sup> Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter [www.exporo.de/investment-klasse](http://www.exporo.de/investment-klasse).



# Mitten in Wien

## WOHNEN IN ÖSTERREICHS HAUPTSTADT

Das Projektgrundstück mit einer Größe von 1.201 m<sup>2</sup> ist mit drei Trakten (unterteilt in Straßentrakt, Mitteltrakt und Hoftrakt) mit einer Gesamtnutzfläche von 2.355 m<sup>2</sup> bebaut. Jeder Trakt verfügt aktuell über 4 Stockwerke (inkl. EG) mit insgesamt 44 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit.

Durch die vorzunehmende Aufstockung der Trakte entstehen rd. 1.020 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche mit zusätzlich rd. 183 m<sup>2</sup> Außenflächen, verteilt auf 12 Einheiten. Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von rd. 3.375 m<sup>2</sup> (ohne Außenflächen) verteilt auf insg. 44 WE und 1 GE. Darüber hinaus ist die weitestgehend vollständige Sanierung der freistehenden Einheiten geplant.

Nach Fertigstellung des Vorhabens sollen die Einheiten im Einzelverkauf an Enderwerber veräußert werden.

### FAKTEN

PROJEKTART	AUFSTOCKUNG
NUTZUNGSART(EN)	WOHNEN UND GEWERBE
EINHEITEN (WOHNEN)	44
EINHEITEN (GEWERBE)	1
WOHNFLÄCHE (GEPLANT)	CA. 3.095 M <sup>2</sup>
GEWERBEFLÄCHE	CA. 280 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.201 M <sup>2</sup>
PROJEKTERLÖS (GEPLANT)	RD. 21,08 MIO. €

### FINANZIERUNGSSTRUKTUR

**18.074.000 €**

GESAMT-  
INVESTITIONS-  
KOSTEN

**500.000 €**  
**EIGENKAPITAL**  
(Projektentwickler)

**2.168.000 €**  
**INVESTMENTKAPITAL**  
(Anleger)

**15.406.000 €**  
**FREMDKAPITAL**  
(Bank-Darlehen)





# Zwischen Historie und moderner Szenenkultur

Die österreichische Bundeshauptstadt ist eines der neun österreichischen Bundesländer, hat knapp 1.9 Millionen Einwohner und ist mit einer Fläche von 415 km<sup>2</sup> die bevölkerungsreichste Großstadt des Landes. Zudem ist sie das ökonomisch wichtigste Ballungszentrum Österreichs. Die Bewohner profitieren von zahlreichen Grünflächen in der Innenstadt und einem einmaligen Flair. So zeichnet sich die Stadt durch ihre hohe Lebensqualität aus und wird jährlich zu den Top 3 der lebenswertesten Städte der Welt gezählt.

Wien zieht durch sein breitgefächertes universitäres Angebot eine große Anzahl junger Menschen an. Dies wirkt sich synergetisch auf die Ansiedlung finanzstarker Unternehmen, wie beispielsweise die Erste Bank Group, Strabag, oder OMV Group, aus. Der günstige Zugang zu den Ländern Osteuropas intensiviert die wirtschaftlichen Wechselbeziehungen über die Landesgrenzen hinaus und untermauert Wiens Stellung als wirtschaftsstärkste Region Österreichs.

Das Projektgrundstück befindet sich in der multikulturellen Leopoldstadt, Wiens 2. Gemeindebezirk, der durch den Donaukanal vom Stadtzentrum getrennt ist. Mehr als ein Drittel der Bezirksfläche ist bewaldet oder Grünfläche. Die unmittelbare Nähe zum ersten Bezirk und diverse Veranstaltungsorte, wie die Messe Wien oder das Ernst-Happel-Stadion, zeichnen den Bezirk aus. Das boomende Karmeliterviertel mit dem atmosphärischen Karmelitermarkt, der Wiener Prater oder der Donaukanal bieten ein Paradies für Freizeit und Erholung. So überrascht es wenig, dass die Liegenschaften im zweiten Bezirk bei den Immobiliensuchenden sehr beliebt sind.

Quelle: [www.statista.de](http://www.statista.de)





## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	APARTMENTS IM 2. BEZIRK
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGS- ABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	I & CO REALTRADE IMMOBILIEN GMBH
DARLEHENSNEHMER	TBR 46 IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	AUFSTOCKUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZELVERKAUF AN ENDNUTZER

## Keine Chancen ohne Risiken

### CHANCEN

- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 11 bis maximal 35 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt „Apartments im 2. Bezirk.“ Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Notariell beurkundetes abstraktes Schuldanerkennnis in Höhe von 120% des Darlehensnominalbetrages jeweils abgegeben vom Komplementär der Darlehensnehmerin sowie der beiden Kommanditisten zugunsten des Treuhänders.
- + Investitionsform ist ein Darlehensforderungsabkauf und damit eine regulierte Vermögensanlage.

### RISIKEN

- Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

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













APARTMENTS IM 2. BEZIRK

# 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.**

 <b>2 PUNKTE</b> Projektstatus <hr/> Existierende Immobilie mit Baumaßnahmen	 <b>1 PUNKT</b> A-Standort	 <b>3 PUNKTE</b> Verkaufs- / Vermietungsstand <hr/> Objekt noch nicht verkauft / vermietet
 <b>1 PUNKT</b> Erfahrung des Projektentwicklers <hr/> mehr als <b>150.000.000 €</b>	 <b>5 PUNKTE</b> Kapitalverteilung <hr/> <b>85,2 %</b> vorrangig zum Exporo-Darlehen  <b>2,8 %</b> nachrangig zum Exporo-Darlehen	 <b>-2 PUNKTE</b> Risikenreduzierung <hr/> Persönliche Bürgschaft oder Patronatserklärung  Keine Grundschuld

 <b>10</b> <b>GESAMTWERTUNGS-PUNKTE</b>	 <b>AA</b> <7 Punkte	 <b>A</b> 8-9 Punkte	 <b>B</b> 10-12 Punkte	 <b>C</b> 13-15 Punkte	 <b>D</b> 16-18 Punkte	 <b>E</b> 19-21 Punkte	 <b>F</b> > 21 Punkte
--	--	--	--	---	--	--	---

DER PROJEKTENTWICKLER

# Real Trade Immobilien Gruppe

REALTRADE.AT

Das breite Portfolio des Unternehmens umfasst drei Kompetenzfelder, die eng miteinander verbunden sind: Die Aufgaben reichen von der Immobilienentwicklung – dies betrifft den Ankauf von Immobilien, Liegenschaften und Grundstücken gemäß unserer Investmentstrategie – bis zur erfolgreichen Vermittlung der Projekte.

Ein professionelles Projektmanagement stellt durch laufende Kontrolle des Bauprozesses die Übereinstimmung der Ergebnisse mit den Vorstellungen sicher.

## AUF EINEN BLICK



UNTERNEHMEN

REALTRADE IMMOBILIEN  
GRUPPE

HOMEPAGE

REALTRADE.AT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

ISRAEL ABRAMOV

UMGESETZTES  
PROJEKTVOLUMEN

MEHR ALS 450 MIO. €

UNTERNEHMENSFOKUS /  
SPEZIALISIERUNG

ANKAUF, ENTWICKLUNG  
UND VERMARKTUNG

UNTERNEHMENSSTZ

WIEN



## REFERENZPROJEKTE DER REALTRADE IMMOBILIEN GRUPPE<sup>1</sup>



### LEOPOLD ERNST-GASSE 40

LAGE	WIEN
PROJEKTART	REVITALISIERUNG
NUTZFLÄCHE	1.000 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	4,7 MIO. €



### PILLERSDORFGASSE 1

LAGE	WIEN
PROJEKTART	SANIERUNG
NUTZFLÄCHE	1.630 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2015
PROJEKTVOLUMEN	4,8 MIO. €



### SPRINGERGASSE 9

LAGE	WIEN
PROJEKTART	GENERALSANIERUNG
NUTZFLÄCHE	1.550 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2015
PROJEKTVOLUMEN	6,2 MIO. €

<sup>1</sup> Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.





EXPORO

**EXPORO FORDERUNGSHÄNDLER III GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 2109173-00 | E-Mail [info@exporo.de](mailto:info@exporo.de)

#### **WARNHINWEIS**

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.