



EXPORO

STAND 17.07.2019



EXPORO  
**FINANZIERUNG**



IMMOBILIENINVESTMENT

# BOARDINGHOUSE FRANKFURT ESCHBORN

**ESCHBORN BEI FRANKFURT A. MAIN**

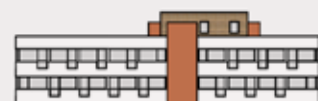
HAUPTSTRASSE 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 65760 ESCHBORN



ANSICHT STRASSE



ANSICHT BAHNTRASSE





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# BOARDINGHOUSE FRANKFURT ESCHBORN

ESCHBORN BEI FRANKFURT A. MAIN

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

# 5,5 %

P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 11 Monate)

# 30.06.

2020<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 17 Monate)

# 31.12.

2020<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

# 1.000 €

Exporo Klasse<sup>2</sup>

# B

## HIGHLIGHTS

- Die Exporo Projekt 110 GmbH (Emittentin) hält eine nachrangige Grundschild in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Der Projektentwickler hat bereits ein ähnliches Projekt erfolgreich mit Exporo finanziert.
- Boardinghouse Konzept mit hoher Nachfrage: Eschborn beherbergt zahlreiche international bedeutenden Unternehmen, die einen hohen Bedarf an mittelfristigen Übernachtungsmöglichkeiten haben.
- Sehr gute Mikrolage im Speckgürtel von Frankfurt a. Main direkt am Eschborner S-Bahnhof (2km zur A66, 4km zur A5).

## PROJEKTbeschreibung

- Ankauf und Projektierung des Projektgrundstücks mit einem Apartment-Hotel.
- Das Grundstück ist mit drei Bestandsgebäuden bebaut, welche derzeit als Bürogebäude genutzt werden.
- Die Bestandsgebäude sollen nun umgenutzt werden, sodass die Objekte nach Umbau insgesamt 323 Serviced Apartments mit insgesamt rd. 7.370 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Gewerbeeinheiten mit rd. 1.020 m<sup>2</sup> Gewerbefläche beherbergen.
- Die Apartments sollen möbliert und dann im Rahmen eines Apartment-Hotel-Konzeptes vermarktet werden.
- Die Finanzierung dient dem Grundstücksankauf sowie der Planungsphase; anschließend wird das projektierte Projekt global veräußert.

## LAGEBeschreibung

- Die Stadt Eschborn zeichnet sich dank zahlreicher international bedeutender Unternehmen sowie der Nähe zu Frankfurt durch eine hohe Wirtschaftskraft aus.
- Das projektgrundstück befindet sich direkt am Eschborner Bahnhof : Die S-Bahn fährt direkt in die Frankfurter Innenstadt (ca. 20 Min. Fahrzeit).
- Eschborn erwartet bis 2020 einen Anstieg der Beschäftigtenzahlen um über 3.000 Arbeitnehmer.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.06.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.12.2020. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 11 Monate bis zum 30.06.2020 verkürzen.

<sup>2</sup> 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](http://www.exporo.de/investment-klasse).

<sup>3</sup> Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 110 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 110 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 110 GmbH veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 110 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 110 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

## WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# BOARDINGHOUSE FRANKFURT ESCH- BORN

HAUPTSTRASSE 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87,  
65760 ESCHBORN

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.



## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	BOARDINGHOUSE FRANKFURT ESCHBORN
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	20.07.2019
PROJEKTENTWICKLER	SICON GMBH
DARLEHENSNEHMER	APARTKONZEPT GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND PROJEK- TIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DES PROJEK- TIERTEN GRUNDSTÜCKS



## IM ÜBERBLICK

- Die Investition in das Immobilienprojekt Boardinghouse Frankfurt Eschborn erfolgt in Form von Anleihen, die die Exporo Projekt 110 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Projekt 110 GmbH ist ein 100 %-iges Tochterunternehmen der Exporo AG und dient allein dazu, Kreditforderungen eines Partnerbank-Darlehens zu kaufen und sich für diesen Zweck über die Anleihen zu refinanzieren.
- Die Exporo Projekt 110 GmbH hält eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>
- Zugunsten der Exporo Projekt 110 GmbH wird ein abstraktes Schuldanerkenntnis vom Geschäftsführer der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe abgegeben.<sup>1</sup>

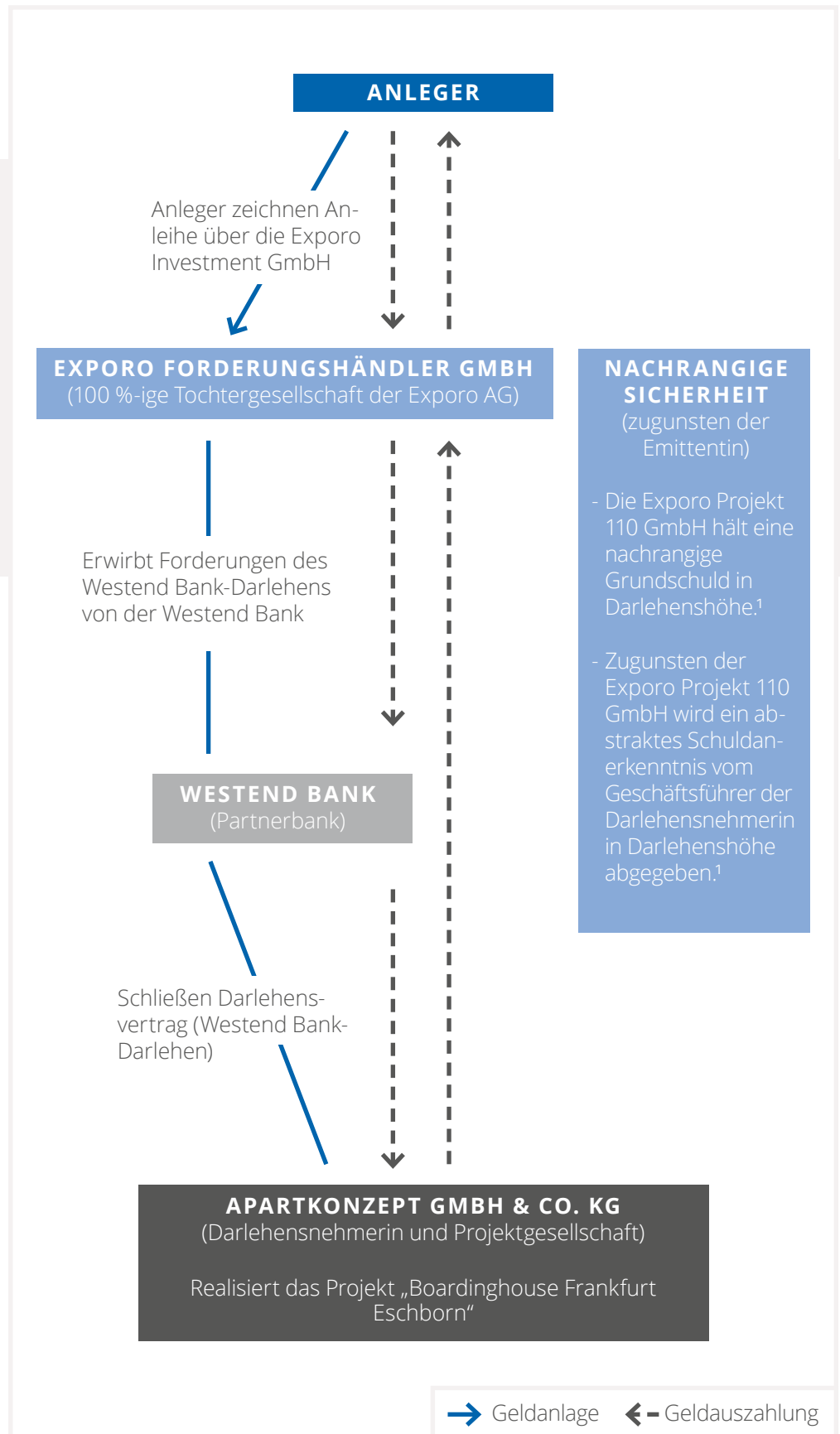
<sup>1</sup> Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 110 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 110 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 110 GmbH veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 110 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 110 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

## WARNHINWEIS

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

DIE  
**STRUKTUR**  
DES INVESTMENTS

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments.



<sup>1</sup> Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 110 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 110 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 110 GmbH veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 110 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 110 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.



## CHANCEN

- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 11 bis maximal 17 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt "Boardinghouse Frankfurt Eschborn". Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 110 GmbH (Emittentin) hält eine Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibungen) und damit ein reguliertes Wertpapier.

## RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz nachrangiger Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.

### WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 110 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 110 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 110 GmbH veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 110 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Projekt 110 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

ESCHBORN

# ZENTRAL IN DER STADTREGION FRANKFURT

ZWISCHEN SOSENHEIM UND RÖDELHEIM



Die hessische Mainmetropole Frankfurt am Main gilt als eine der am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands. Frankfurt verfügt mit ca. 52.000 Unternehmen über eine der größten Arbeitsplatzdichten der Bundesrepublik und gilt als einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Internationale Bekanntheit als Finanzzentrum sichert sich die Stadt durch den Sitz von über 200 Kreditinstituten sowie der Europäischen Zentralbank und der Deutschen Bundesbank.

Eschborn liegt im Speckgürtel von Frankfurt am östlichen Rand des Main-Taunus-Kreises. Es ist mit den Frankfurter Stadtteilen Sossenheim und Rödelheim benachbart und gehört zur Stadtregion Frankfurt. Die Frankfurter Innenstadt ist 7 km, der internationale Flughafen Frankfurt am Main 15 km entfernt. Die Stadt Eschborn zeichnet sich dank der Ansiedlung zahlreicher international bedeutender Unternehmen sowie der Nähe zur Banken- und Messestadt Frankfurt durch eine hohe Wirtschaftskraft aus. Außerdem profitiert Eschborn von seiner zentralen Lage im Main Taunus Kreis. Der Projektstandort in der Hauptstraße 71-87 befindet sich am nördlichen Rand von Eschborn und ist durch die S-Bahn Station Eschborn direkt mit der Frankfurter Innenstadt (ca. 20 Min. Fahrzeit) verbunden. Neben einer sehr guten Verkehrsanbindung via Pkw am Nordwestkreuz Frankfurt (A5/A66) ist der Standort durch die Nähe zu den verschiedenen Gewerbegebieten in Eschborn und dadurch zu diversen Unternehmensansiedlungen charakterisiert. Die Stadt erwartet bis 2020 einen Anstieg der Beschäftigtenzahlen um über 3.000 Arbeitnehmer.



Foto: f4 Luftbilder, Shutterstock

## ■ ESCHBORN BEI FRANKFURT A. MAIN

Einwohner (2018)  
**21.435**

Fläche  
**12 KM<sup>2</sup>**

Kaufkraft je Einwohner in €  
(2018)  
**30.589**

Zahl der Unternehmen  
**4.350**

Einwohnerzuwachs  
(2005-2018)  
**+3,2 %**

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



## UMNUTZUNG

# BOARDINGHOUSE FRANKFURT ESCHBORN

MIT APARTMENT-HOTEL-KONZEPT

Die Projektgesellschaft erwirbt die Grundstücke in der Hauptstraße 71-87 mit einer Größe von insgesamt 9.352 m<sup>2</sup> in Eschborn, die mit drei Gebäuden bebaut sind und derzeit als Büros genutzt werden. Im Laufe des Projekts ist geplant, die Bestandsgebäude so umzugestalten, dass die Objekte nach Umbau als 323 Serviced Apartments mit insgesamt rd. 7.370 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Gewerbeeinheiten mit rd. 1.020 m<sup>2</sup> Gewerbefläche genutzt werden. Die Apartments sollen möbliert und dann im Rahmen eines Apartment-Hotel-Konzeptes vermarktet werden. Zusätzlich befinden sich auf dem Projektgrundstück 54 Tiefgaragenstellplätze sowie 93 Außenstellplätze.

Die Finanzierung des Projekts umfasst zunächst den Grundstücksankauf sowie die Planungsphase. Nach erfolgreicher Projektierung soll das Projekt global veräußert werden.

## FAKTEN

## BOARDINGHOUSE FRANKFURT ESCHBORN

PROJEKTART	PROJEKTIERUNG UND UMNUTZUNG
NUTZUNGSART	HOTEL, WOHNEN UND GEWERBE
WOHNEINHEITEN	323 APARTMENTS
WOHNFLÄCHE	7.370 M <sup>2</sup>
GEWERBEFLÄCHEN	3
GEWERBEFLÄCHE	1.020 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	9.352 M <sup>2</sup>
TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE	54
AUSSENSTELLPLÄTZE	93
PROJEKTÜBERSCHUSS (GEPLANT)	2.150.000 €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**1,650 MIO.€  
EIGENKAPITAL**  
(Projektentwickler)

**3,000 MIO.€  
INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo Anleger)

**8,200 MIO.€  
FREMDKAPITAL**  
(Bank-Darlehen)



DER PROJEKTENTWICKLER

# SICON GMBH

WWW.SICON-GMBH.DE

Die SICON GmbH, gegründet 2003, ist ein Hamburger Projektentwickler und Bauträger, mit dem Fokus auf Bestandsentwicklungen, insbesondere für Serviced Apartments. Auch Grundstücke werden mit derselben Intensität geplant und bebaut.

Bislang liegt der Schwerpunkt der Unternehmungen der SICON GmbH in Hamburg, wo bereits mehrere Projekte in ähnlicher Form wie "P6 Boardinghouse Winterhude" erfolgreich umgesetzt wurden.

sowohl als sowohl als Projektentwickler von Immobilienkonzepten und insbesondere als Spezialist für Bestandsentwicklungen tätig.

Nach verschiedenen Stationen in München und Dresden lebt er seit 2007 in Hamburg und ist seit 2010 in der Hansestadt Experte für die Entwicklung und Konzeptionierung von Beherbergungsstätten wie Hotels und Boardinghouses.

Holger Siegel ist Gründer und Geschäftsführer der SICON GmbH. Der gelernte Architekt verfügt über rund 25 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich, er war

# SICON



## REFERENZPROJEKTE DER SICON GMBH



### APARTMENT040

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	UMBAU
ANZAHL APARTMENTS	77
MIETFLÄCHE	2.450 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2015
PROJEKTVOLUMEN	CA. 19,2 MIO. €



### DAS FREYTAG

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	UMBAU
ANZAHL APARTMENTS	33
MIETFLÄCHE	1.450 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. 12,5 MIO. €



### SYLC.

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	UMBAU
ANZAHL APARTMENTS	347
MIETFLÄCHE	9.000 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 43,6 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 PROJEKT 110 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 99 - 0 | E-Mail [ir@exporo.com](mailto:ir@exporo.com)

**VERTRETEN DURCH**

Dr. Björn Maronde

*Die Informationen in diesem Dokument richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der Anleihe der Exporo Projekt 110 GmbH noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Exporo Projekt 110 GmbH dar. Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Exporo Projekt 110 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 110 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 110 GmbH veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.*