



EXPORO

STAND 06.11.2020



EXPORO FINANZIERUNG

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

IMMOBILIENINVESTMENT

Business-Hotel Augsburg

AUGSBURG

WARNHINWEIS

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





IMMOBILIENINVESTMENT

Business-Hotel Augsburg

AUGSBURG

IN ZAHLEN

Fester Zinssatz
(endfällig)

5,0 %
P. A.

Geplante
Minimallaufzeit bis
(ca. 13 Monate)

30.11.
2021¹

Geplante
Maximallaufzeit bis
(ca. 19 Monate)

31.05.
2022¹

Mindest- / Maximal-
anlagesumme

1 €
BIS 25.000 €

Exporo-Klasse²



DIE KEYFACTS

- ✔ Die Exporo Projekt 151 GmbH hält eine erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe an dem Projektierungsgrundstück.
- ✔ Die Exporo Projekt 151 GmbH hält eine Zusatzsicherheit in Form einer erstrangigen Grundschuld in Höhe von 10,76 Mio. € an einem weiteren verpachteten Hotelprojekt in München (Hilton Garden).
- ✔ Der Projektentwickler ist ein international tätiges Unternehmen, welches neben dem Immobilienbereich auch Einnahmen aus weiteren Branchen erzielt.
- ✔ Anleger können bereits bei 40 % des aktuell ermittelten Verkehrswertes zurückgezahlt werden.
- ✔ Ein rechtsgültig unterzeichneter Pachtvertrag (über 20 Jahre) mit einem Betreiber für das Hotel - der Novum Hotels Süd GmbH - liegt vor.

DAS PROJEKT

- ✔ Die Darlehensnehmerin ist Eigentümerin eines 12.630 m² großen Grundstückes im Nordwesten von Augsburg.
- ✔ Die Darlehensnehmerin plant auf dem Projektgrundstück die Errichtung eines Hotels mit 132 Standardzimmern, 88 Apartments, einem Restaurant mit etwa 350 m², Tagungsräumen, einer Terrasse und 140 Pkw-Stellplätzen.
- ✔ Der Bau hat bereits im Jahr 2019 begonnen und die Ausstattung des Hotels entspricht einem 4-Sterne-Standard.
- ✔ Nach Fertigstellung soll das Hotel verkauft werden (alternativ: Umfinanzierung aus Fremdkapital).

DIE LAGE

- ✔ Die Universitätsstadt Augsburg ist mit rund 300.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Bayerns und beherbergt den Sitz der Regierung des Bezirks Schwaben.
- ✔ Der Tourismusverband meldet für Stadt und Region Augsburg mit rd. 1,5 Mio. Übernachtungen (2019) Rekordergebnisse.
- ✔ Die historische Innenstadt hat sich mit der Ansiedlung attraktiver Handelsketten und zukunftsorientierten Infrastrukturprojekten modernisiert.
- ✔ Die nahe gelegene Autobahn A8 (Ost-West-Achse) sowie die Bundesstraße B17 (Nord-Süd-Achse) bilden ein gutes Verkehrsnetz für den Projektstandort.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.11.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.05.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 13 Monate bis zum 30.11.2021 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 erheblichen Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter www.exporo.de/investment-klasse.



BUSINESS-HOTEL

Zeitgemäß, komfortabel mit 4-Sterne Standard

20-JÄHRIGER PACHTVERTRAG GESCHLOSSEN

Im Norden von Augsburg realisiert der Projektentwickler den Neubau einer Hotelimmobilie auf einem 12.630 m² großen Grundstück. Dieses soll neben 132 Standardzimmern und 88 Apartments ein Restaurant mit etwa 350 m², Tagungsräume mit etwa 250 m², eine Terrasse mit etwa 210 m² und 140 Pkw-Stellplätze enthalten. Die Ausstattung des Hotels entspricht einem 4-Sterne-Standard. Der Bau hat im Jahr 2019 begonnen, der Rohbau ist bereits gestellt. Nun beginnt der Ausbau.

Ein rechtsgültig unterzeichneter Pachtvertrag mit einem Betreiber für das Hotel - der Novum Hotels Süd GmbH - liegt vor. Das Mietverhältnis ist für die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der Endübergabe fest abgeschlossen.

Für die Realisierung des Projektes wird mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von EUR 25.660.000 kalkuliert. Die bei Exporo angefragten Mittel dienen zur anteiligen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten. Nach Fertigstellung des Hotel werden die Anleger aus dem Verkauf des Hotels (alternativ aus der Umfinanzierung aus Fremdkapital) zurückgezahlt.

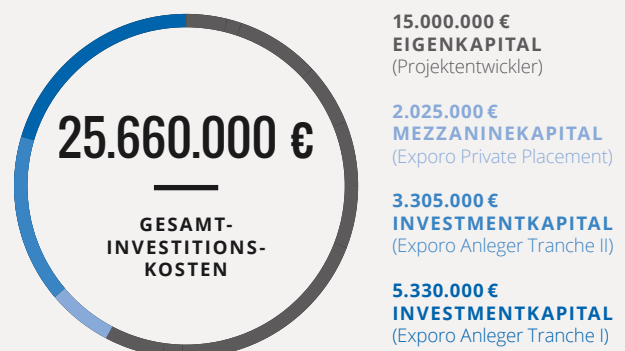
AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	BUSINESS-HOTEL AUGSBURG
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	15.11.2020
PROJEKTENTWICKLER	OXIN DEUTSCHLAND GMBH
DARLEHENSNEHMER	HOTEL GVZ AUGSBURG PROJEKT GMBH 6 CO. KG
MITTELVERWENDUNG	HOCHBAU
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DES HOTELS, ALTERNATIV UMFINANZIERUNG DURCH FREMDKAPITAL

FAKTEN

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART(EN)	HOTEL (GEWERBE)
HOTELZIMMER	132
APARTMENTS	88
PKW-STELLPLÄTZE	140
NUTZFLÄCHE (RESTAURANT)	350 m ²
NUTZFLÄCHE (TAGUNGSRÄUME)	250 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	12.630 m ²
SOLL-NETTOKALTMIETE	1.359.600 € p.a.
PÄCHTER	NOVUM HOTELS SÜD GMBH
PROJEKTÜBERSCHUSS (GEPLANT)	4.000.000 €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR





AUGSBURG

Universitäts-, Weltkulturerbe- und Fuggerstadt

IN DER METROPOLREGION MÜNCHEN

Augsburg ist die drittgrößte Stadt Bayerns, ein Oberzentrum und eine Fuggerstadt. Sie ist Teil der Metropolregion München und verfügt über einen historischen Charme sowie hohen Freizeitwert. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf rd. 300.000 Personen und ist in den letzten Jahren stetig angestiegen, woran der immense Attraktivitätsgrad der Großstadt deutlich wird. Zu den bekanntesten Unternehmen in Augsburg zählen MT Aerospace AG, MAN Diesel SE, Fujitsu Technologie Solutions GmbH, Siemens AG, Renk AG und UPM-Kymmene GmbH.

AUGSBURG

Bayern

ca. 300.000
Einwohner (2019)

146,84 km²
Fläche

ca. 1,5 Mio.
Anzahl Übernachtungen 2019
(Stadt und Region)

46
Beherbergungsbetriebe 2019

49,7 %
Bettenauslastung
(Region 40,5 %, Deutschland
39,2 %)

BESONDERHEIT
UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt
(Wassermanagementsystem)

**TOURISMUS**

Der Tourismus in Augsburg boomt - die Zahl der Übernachtungen ist seit 1998 mittlerweile fast um 100 % gestiegen und umfasste 2019 rd. 1,5 Millionen in der Stadt und Region Augsburg. Die gute Entwicklung liegt vor allem am regen Geschäftsreiseverkehr, an der Messe Augsburg, den Unternehmen der Kongress- und Tagungswirtschaft, an den heimischen Unternehmen und Einrichtungen.

**VERKEHRSANBINDUNGEN**

Das Projektgrundstück befindet sich innerhalb des Güterverkehrszentrums (GVZ) mit direktem Anschluss an die BAB 8, die B 17 und das Schienennetz der DB. Der Autobahnknotenpunkt A8/17 ist ein wesentlicher verkehrlicher Standortvorteil des GVZ.





Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

+ 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer geplanten Laufzeit von mindestens 13 bis maximal 19 Monaten.

+ Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Hotel Augsburg. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.

+ Die Exporo Projekt 151 GmbH hält eine erst-rangige Grundschuld in Darlehenshöhe an dem Projektierungsgrundstück.

+ Die Exporo Projekt 151 GmbH hält eine Zusatzsicherheit in Form einer erstrangigen Grundschuld in Höhe von 10,76 Mio. € an einem weiteren verpachteten Hotelprojekt in München (Hilton Garden).

+ Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.

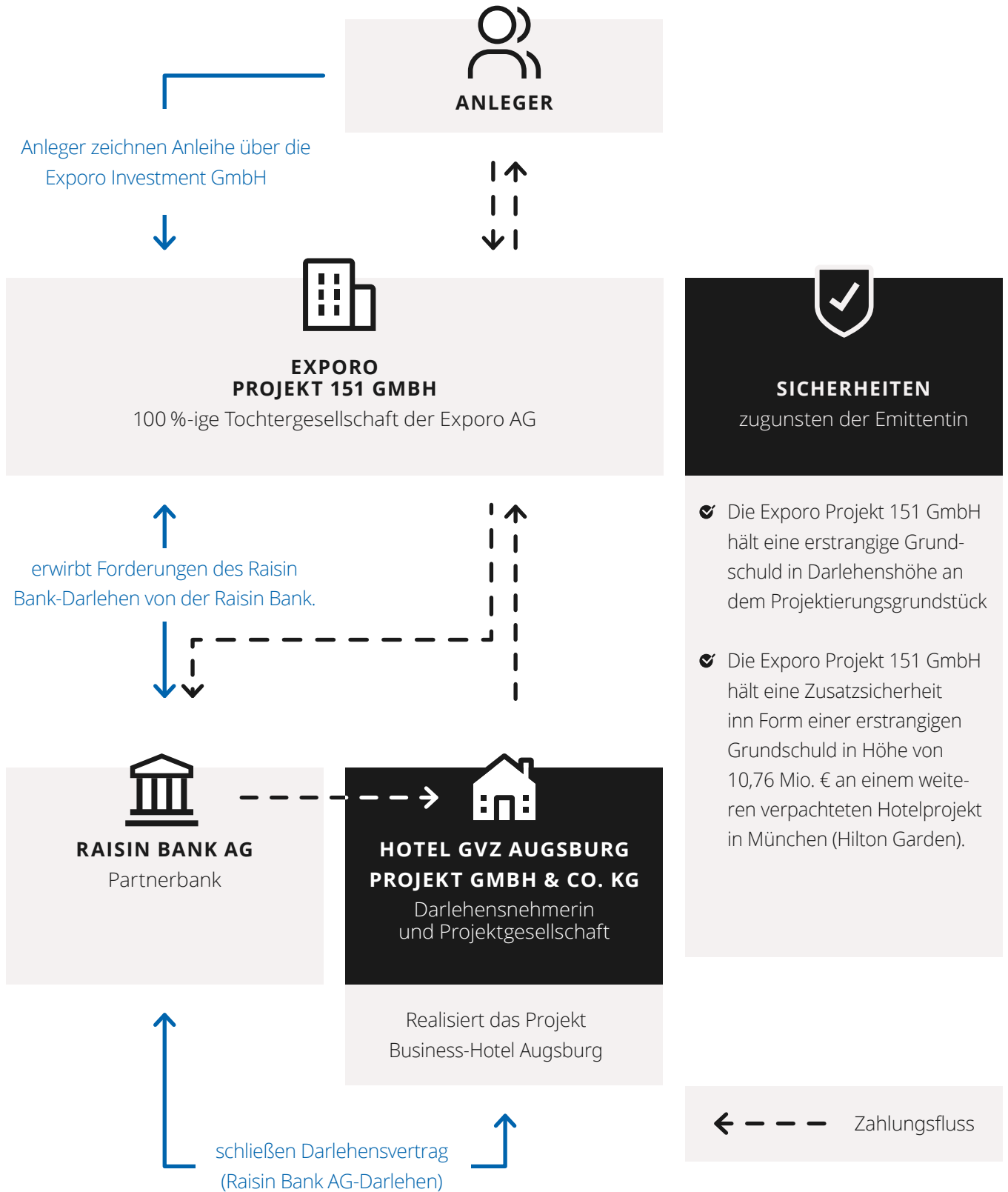
- Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall ab.

- Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall ab.

- Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

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

Die Struktur des Investments





HOTEL AUGSBURG

Exporo-Klasse A

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.**



4 PUNKTE

Projektstatus

Neubau (reife Phase)



2 PUNKTE

B-Standort



3 PUNKTE

Verkaufs- / Vermietungsstand

Objekt noch nicht verkauft



2 PUNKTE

Erfahrung des Projektentwicklers

bis
150.000.000 €



1 PUNKT

Kapitalverteilung

0 %
vorrangig
zum Exporo-Darlehen

58,46 %
nachrangig
zum Exporo-Darlehen



-4 PUNKTE

Risikenreduzierung

Erstrangige Grundschuld



**GESAMTWERTUNGS-
PUNKTE**



<7
Punkte



7-9
Punkte



10-12
Punkte



13-15
Punkte



16-18
Punkte



19-21
Punkte



> 21
Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

Oxin Deutschland GmbH

Die Oxin-Gruppe wurde vor rund 10 Jahren von Herrn Dr. Hamid Taherypour gegründet, mehr als 3.800 Mitarbeiter unter anderem in den Bereichen Projektentwicklungen, Agrarwirtschaft sowie auch in der Produktion von raffinierten Erdölprodukten. Weiterhin betreibt er auch Containerschiffe und die Vermietung von Hubschraubern und Flugzeugen. Angabegemäß liegt der Unternehmenswert bei 1,3 Milliarden US Dollar. Aufgrund der Vielfalt und Bandbreite an Aktivitäten verfügt die Unternehmensgruppe über mehrere Niederlassungen im In- und Ausland – unter anderem auch in Wien. In 2018 erhielt die Oxin Gruppe den Germany authentic prize of management und in 2019 erhielt Herr Dr. Taherypour den Germany Management Award (TCKIT Academy).

AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN	OXIN DEUTSCHLAND GMBH
GESCHÄFTSFÜHRER	DR. HAMID TAHERYPOUR
HOME PAGE	WWW.OXINGLOBAL.COM
PROJEKTVOLUMEN (DEUTSCHLAND)	CA. 100 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	IMMOBILIEN, AGRARWIRTSCHAFT, ERDÖLPRODUKTE UND VERMIETUNGEN
UNTERNEHMENSSTZ	BERLIN

REFERENZPROJEKTE DER OXIN DEUTSCHLAND GMBH¹



HILTON GARDEN HOTELS ****

LAGE	MÜNCHEN
PROJEKTART	GEWERBE / HOTEL
NUTZFÄCHE	6.261 m ²
FERTIGSTELLUNG	01.11.2020
VERKEHRSWERT	45 MIO. €



VERWALTUNGSGERICHTS LEIPZIG

LAGE	LEIPZIG
PROJEKTART	BÜRO
NUTZFÄCHE	1.675 m ²
FERTIGSTELLUNG	1899, MEHRERE MODERNISIERUNGEN IN DEN LETZTEN JAHREN
VERKEHRSWERT	7 MIO. €

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 151 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. Tel. 040 22868699-0 | E-Mail. ir@exporo.com

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 Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (exporo.de/ir-projekt151) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.