



EXPORO

STAND 10.05.2019



EXPORO
FINANZIERUNG

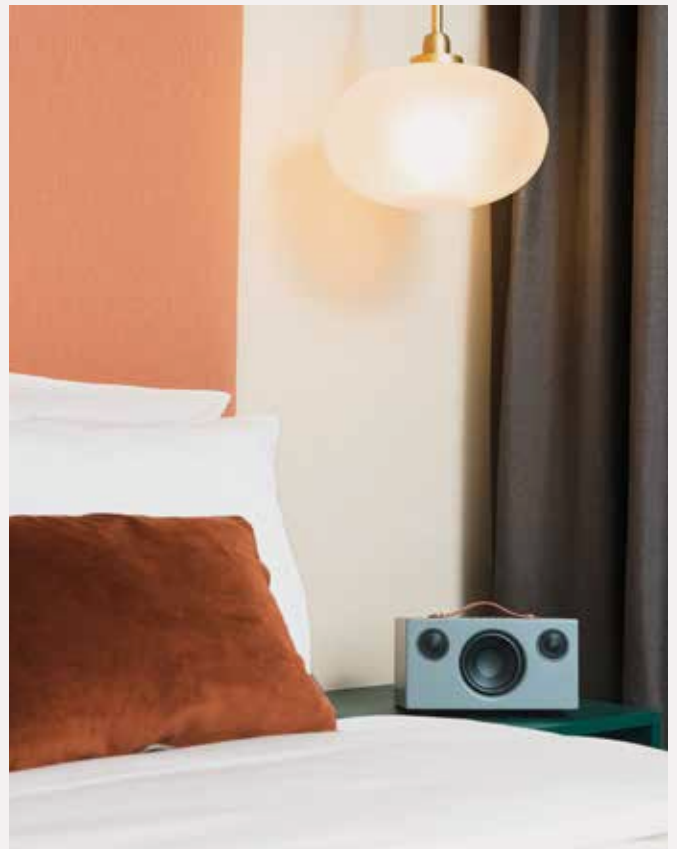


IMMOBILIENINVESTMENT

HOTEL AM GASTEIG

MÜNCHEN

STUBENVOLLSTRASSE 2, 81667 MÜNCHEN





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

HOTEL AM GASTEIG

MÜNCHEN

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 21 Monate)

31.01.
2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 30 Monate)

31.10.
2021¹

Mindestanlage-
summe

1.000 €

Exporo Klasse²

A

HIGHLIGHTS

- Die Exporo Projekt 88 GmbH (Emittentin) hält eine nachrangige Grundsschuld in Darlehenshöhe.³
- Langfristig vermietet: Ein 20-jähriger Pachtvertrag (bis 2038) wurde bereits mit der JAMS Hospitality GmbH geschlossen.
- Alexander Kaufmann, Geschäftsführer der Projektgesellschaft, verfügt über langjährige Erfahrungen in der Entwicklung von Hotelimmobilien und hat bereits mehr als 350 Mio. € realisiertes Projektvolumen verantwortet.
- Die Sanierungsarbeiten sind im Endstadium, ein Baurisiko besteht also nicht.
- Das Hotel befindet sich seit Q1 2019 bereits wieder in Betrieb.

PROJEKTbeschreibung

- Bestehende Hotel-Immobilie mit insgesamt 65 Hotel-Zimmern.
- Das Hotel wurde kernsaniert, umgebaut und mit dem Label „JAMS MUSIC & DESIGN HOTEL“ in der Kategorie Design-Musik-Hotel positioniert.
- Die Baugenehmigung für die Aufstockung und den Umbau an dem Gebäude liegt vor.
- Das Hotel ist bis 2038 verpachtet, mit einer Jahresnettopacht von 1,2 Mio. € p.a.
- Exporo Anleger werden aus dem Verkauf an einen institutionellen Investor oder durch Einbringen weiterer Eigenkapital-Mittel zurückgeführt.

LAGEBESCHREIBUNG

- Das Objekt befindet sich im Stadtteil Haidhausen, der direkt an die Münchner Altstadt angrenzt und nur durch die Isar von ihr getrennt ist: Viele Restaurants, Cafés und Boutiquen umgeben das Hotel.
- Den Marienplatz erreicht man fußläufig in 10 Minuten.
- München zieht an: 2018 gab es über 17 Mio. Übernachtungen in Gästebetrieben, Platz 2 in Deutschland nach Berlin (siehe S. 7).
- Starkes Wachstum bei Gästeübernachtungen: Im Vergleich zu 2007 um mehr als 60 %.

¹ Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.01.2021 verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.10.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 21 Monate bis zum 31.01.2021 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.

³ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 88 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 88 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 88 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt88) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 88 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin kostenlos heruntergeladen werden kann.

WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-
INVESTMENT

HOTEL AM GASTEIG

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	HOTEL AM GASTEIG
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	20.05.2019
PROJEKTENTWICKLER	ALBA INVESTORS S.Ä R.L.
DARLEHENSNEHMER	STUBENVOLLSTRASSE 2 BESITZGESELLSCHAFT MBH
MITTELVERWENDUNG	SANIERUNG, UMBAU, AUFSTOCKUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF BZW. ZUSÄTZLICHES EIGENKAPITAL



IM ÜBERBLICK

- Die Investition erfolgt in Form einer Anleihe, die die Exporo Projekt 88 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Projekt 88 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 88 GmbH hält eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.¹

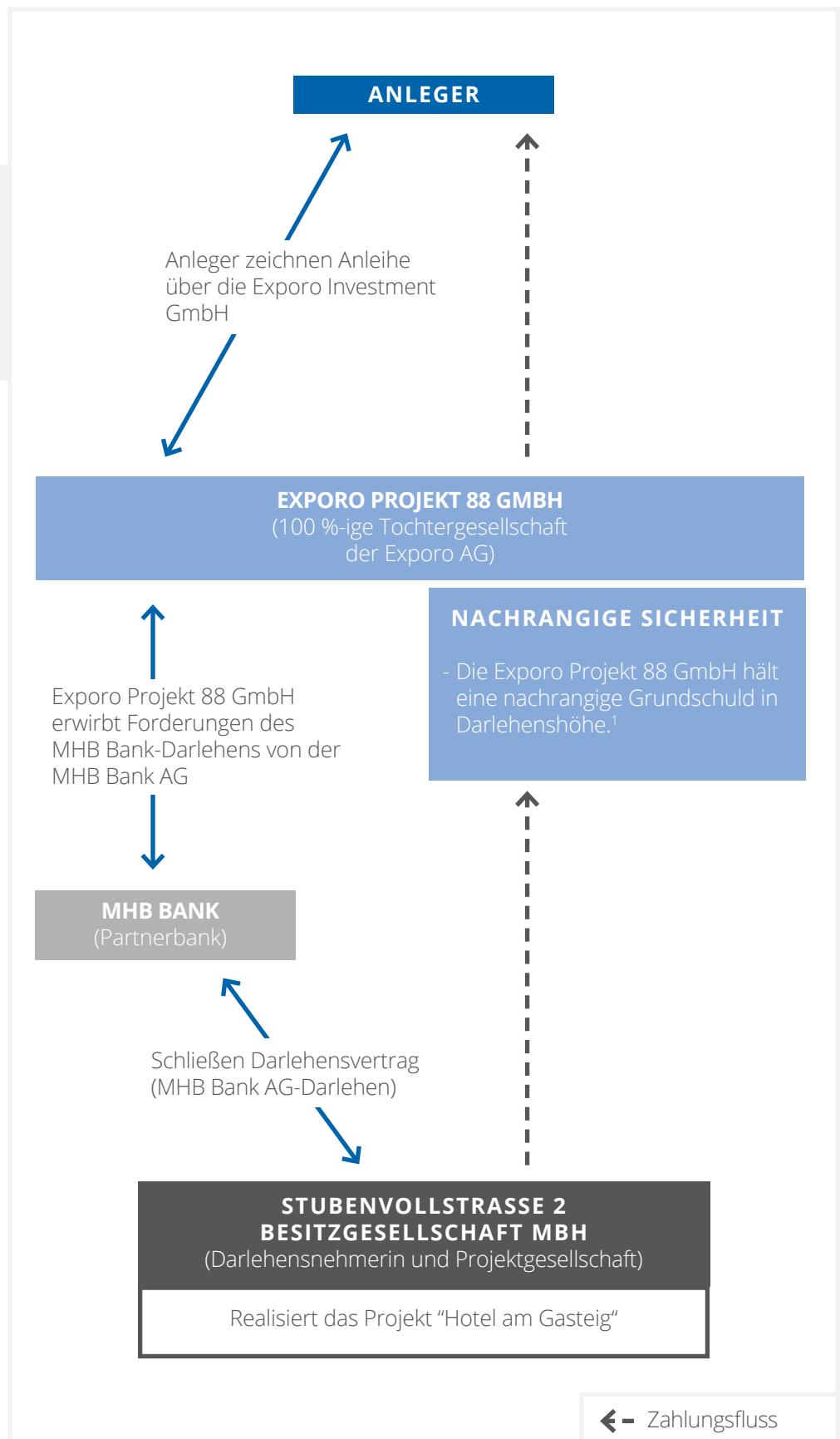
¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 88 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 88 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 88 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt88) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 88 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin kostenlos heruntergeladen werden kann.

WARNHINWEIS

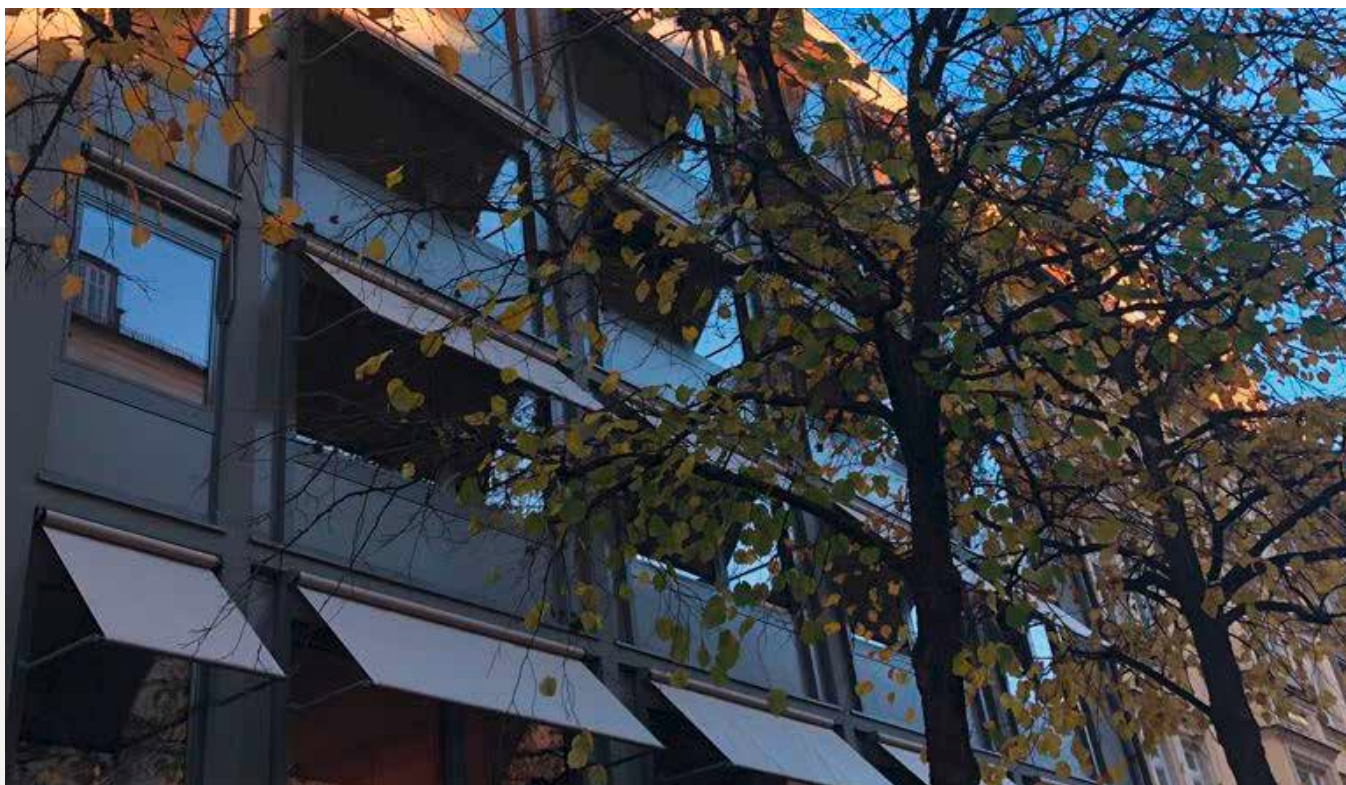
Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

DIE
STRUKTUR
DES INVESTMENTS

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments.



¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 88 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 88 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 88 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt88) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 88 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin kostenlos heruntergeladen werden kann.



CHANCEN

- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 21 bis längstens 30 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo-Anleger ist zweckgebunden für das Projekt "Hotel am Gasteig". Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe im Range nach der finanzierenden Bank.
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibung) und damit ein reguliertes Wertpapier.



RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz nachrangiger Sicherheiten der Exporo Projekt 88 GmbH 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 88 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 88 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 88 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt88) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 88 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin kostenlos heruntergeladen werden kann.

MÜNCHEN

BOOMENDE METROPOLE IN BAYERN

MIT BESONDERER LEBENSQUALITÄT



München ist eine der boomenden Wirtschaftsmetropolen in Deutschland und in Europa. Die Wirtschaftsstruktur ist stark diversifiziert und setzt neue Maßstäbe weltweit. Dies lässt sich deutlich an den stetig steigenden Erwerbstätigenzahlen, der geringen Arbeitslosenquote und dem Interesse internationaler Investoren ablesen. Bei all dieser Dynamik wundert es kaum, dass München seit Jahren steigende Bevölkerungszahlen aufweist. Experten prognostizieren bis zum Jahr 2034 einen Zuwachs von rund 180.000 Personen, sodass München dann mehr als 1,7 Millionen Einwohner hätte.

Das Projekt liegt im Stadtteil Haidhausen, einem trendigen Viertel an der Isar unmittelbar in Altstadtnähe. An den Ufergrünflächen gibt es schattige Biergärten und Picknickplätze. Das bekannte Deutsche Museum zeigt Ausstellungen zur deutschen Technologie, während im Kulturzentrum Gasteig ein vielfältiges Programm aus Theater- und Filmvorstellungen sowie klassischen Konzerten geboten wird. Es gibt zahlreiche Restaurants, stilvolle Weinbars und rustikale Wirtshäuser, in denen bayerische Küche serviert wird.

Das Hotel ist bestens an das Netz der öffentlichen Verkehrsbetriebe sowie die Fernstraßen und den Flughafen angebunden. Man erreicht die Innenstadt (Marienplatz) mit Bus, S-Bahn oder zu Fuß in wenigen Minuten. Dazu befindet sich die Bushaltestelle Gasteig fast direkt vor dem Eingang des Hotels und die S-Bahn-Haltestelle Rosenheimer Platz in wenigen Gehminuten Entfernung.



■ MÜNCHEN

Einwohner (2018)
1.543.760

Fläche
310.71 KM²

Übernachtungen pro Jahr
17,1 MIO. (2018)

Touristisch bedingter Umsatz
**ÜBER 7 MRD. EURO
PRO JAHR**

Wiesnesbesucher (2018)
6,3 MIO.

Quelle: <http://www.muenchen.de/aktuell/2019-03/tourismus-bilanz-muenchen-2018>

Foto: travelview, Shutterstock



HOTEL AM GASTEIG

STILVOLLES DESIGN-MUSIK-HOTEL

DIREKT AN DER ISAR

Wer Übernachtungen in München sucht und kurze Wege zu den Hotspots der Stadt haben möchte, wird bei dem Hotelobjekt in der Stubenvollstraße auf seine Kosten kommen. Zwischen Kulturzentrum Gasteig und Maximilianeum hat die Projektgesellschaft das „Hotel Preysing“ erworben.

Im Laufe des Projekts wird die Bestandsimmobilie kernsaniert, umgebaut und mit einem neuen Label „JAMS MUSIC & DESIGN HOTEL“ in der Kategorie Design-Musik-Hotel positioniert. Es hat insgesamt 65 Zimmer sowie 18 Tiefgaragen-Stellplätze. Die Baugenehmigung für die Aufstockung und den Umbau an dem Gebäude ist erteilt und die Sanierungsarbeiten des Gebäudes sind im Endstadium.

Das Hotel ist bereits langfristig, mit einem 20-jährigen Mietvertrag bis 2038, an die JAMS Hospitality GmbH verpachtet. Die Jahresnettopacht hierfür beträgt 1,2 Mio. €.

Exporo Anleger werden aus dem Verkauf an einen institutionellen Investor oder durch Einbringen weiterer Eigenkapital-Mittel zurückgeführt.

FAKTEN

HOTEL AM GASTEIG

PROJEKTART	BESTANDSIMMOBILIE
NUTZUNGSART	HOTEL
EINHEITEN	65
WOHNFLÄCHE	CA. 2.571 M ²
MIETER	JAMS HOSPITALITY GMBH
PACHTVERTRAG	BIS 2038
PACHTHÖHE	CA. 1,2 MIO. € P.A.
PROJEKTERLÖS (GEPLANT)	CA. 27,0 MIO. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

23.425.000 €

GESAMT-
INVESTITIONS-
KOSTEN

1.400 MIO. €
EIGENKAPITAL
(Projektentwickler)

2,525 MIO. €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo Anleger)

19,500 MIO. €
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

ALBA INVESTORS S.À R.L.

Das Unternehmen ALBA Investors S.à.r.l. wurde im Jahr 2016 gegründet und wird aktuell von den Geschäftsführern Laurent Heiliger und Manuel Hack geführt. Seinen Firmensitz hat es in Luxemburg.

Alexander Kaufmann ist seit nun fast 2 Jahrzehnten erfolgreicher Projektentwickler und ist dabei spezialisiert auf Großimmobilien und Hotelprojekte.

Unter dem Dach verschiedener Firmierungen wertet der Initiator Alexander Kaufmann, der bereits Projekte mit einem Gesamtvolumen von über 350 Mio. € entwickelt hat, nun das Hotel am Gasteig auf.

REFERENZPROJEKTE DER BETEILIGTEN PERSONEN



FIRST SITE HOTEL & BUSINESS COMPLEX

LAGE	BUDAPEST
PROJEKTART	HOTEL, SHOPPING
NUTZFLÄCHE	23.000 M ²
FERTIGSTELLUNG	2010
PROJEKTVOLUMEN	CA. 35 MIO. €



FIRST SITE SHOPPING MALL

LAGE	ODESSA
PROJEKTART	SHOPPING-CENTER
NUTZFLÄCHE	150.000 M ²
PROJEKTVERKAUF	2014
PROJEKTVOLUMEN	CA. 300 MIO. €



CITY PROJEKT NEU-ULM

LAGE	NEU-ULM
PROJEKTART	HOTEL & APARTMENTS
HOTEL-ZIMMER	123
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 40 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 88 GMBH

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

VERTRETEN DURCH

Dr. Björn Maronde

Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der Anleihe der Exporo Projekt 88 GmbH noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Exporo Projekt 88 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 88 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 88 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 88 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt88) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 88 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin kostenlos heruntergeladen werden kann.