



EXPORO

STAND 10.04.2019



EXPORO
FINANZIERUNG

IMMOBILIENINVESTMENT

MICROLIVING SCHWANTHALERHÖHE

MÜNCHEN

SCHWANTHALERSTRASSE 61, 80336 MÜNCHEN





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

MICROLIVING SCHWANTHALERHÖHE

MÜNCHEN

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,5 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 12 Monate)

31.03.
2020¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 22 Monate)

31.01.
2021¹

Mindestanlage-
summe

1.000 €

Exporo Klasse²

B

HIGHLIGHTS

- Die Exporo Invest 3 GmbH hält eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.³
- Zugunsten der Exporo Invest 3 GmbH werden abstrakte Schuldnerkenntnisse über jeweils 1,0 Mio. € des Geschäftsführers der Darlehensnehmerin sowie der Gesellschafterin des Projektentwicklers abgegeben.³
- Hervorragende Lage für eine Beherbergungsmobilie in der Münchener Innenstadt zwischen Hauptbahnhof und Theresienwiese.
- Bereits langfristig an einen solventen Mieter vermietet: Vertrag mit der Adagio Deutschland GmbH (Teil der AccorHotels-Gruppe) bis mindestens 2026 (mit Verlängerungsoption bis ins Jahr 2041).
- Aufgrund der sehr attraktiven Lage-, Vermietungs- und Objekteigenschaften handelt es sich um eine „Core-Immobilie“.

PROJEKTBESCHREIBUNG

- Ankauf eines bestehenden Adagio-Aparthotels mit 119 Apartments sowie Aufteilung der Einheiten in Teileigentum.
- Das Gebäude wurde erst 2011 errichtet: Es befindet sich in einem guten Bauzustand und weist ebenfalls gute Ausstattungsmerkmale auf.
- Single-Tenant-Objekt: Die komplette Liegenschaft ist langfristig an die Adagio Deutschland GmbH (Teil der AccorHotels-Gruppe) vermietet.
- Mit dem Mieter gibt es zudem eine Verlängerungsoption bis ins Jahr 2041.

LAGEBESCHREIBUNG

- Das Objekt ist nur ca. 500 m vom Hauptbahnhof München sowie von der Theresienwiese (Oktoberfest-Standort) entfernt und befindet sich damit in einer, insbesondere für Gästebetriebe, hervorragenden Lage.
- 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 %.
- Auch die Ankünfte in München steigen signifikant: Allein von 2017 zu 2018 um 6,5 % auf ca. 8,3 Mio. Ankünfte.

¹ Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.03.2020 verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.01.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 12 Monate bis zum 31.03.2020 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 einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter www.exporo.de/investment-klaesse.

³ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Invest 3 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Invest 3 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Invest 3 GmbH (exporo.de/ir-invest3) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Invest 3 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 Invest 3 GmbH 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

MICRO- LIVING SCHWAN- THALER- HÖHE

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

PROJEKTNAMEN	MICROLIVING SCHWANTHALERHÖHE
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	15.04.2019
PROJEKTENTWICKLER	MALU CONSULTING GMBH
DARLEHENSNEHMER	SCHWANTHALER61 OBJEKT GMBH
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND AUFTEILUNG DER HOTELIMMOBILIE
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DER APARTMENTS



IM ÜBERBLICK

- Die Investition erfolgt in Form einer Anleihe, die die Exporo Invest 3 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Invest 3 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 Invest 3 GmbH hält eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.¹
- Zugunsten der Exporo Invest 3 GmbH werden abstrakte Schuldnerkenntnisse über jeweils 1,0 Mio. € des Geschäftsführers der Darlehensnehmerin sowie der Gesellschafterin des Projektentwicklers abgegeben.¹

¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Invest 3 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Invest 3 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Invest 3 GmbH (exporo.de/ir-invest3) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Invest 3 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 Invest 3 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.

WARNHINWEIS

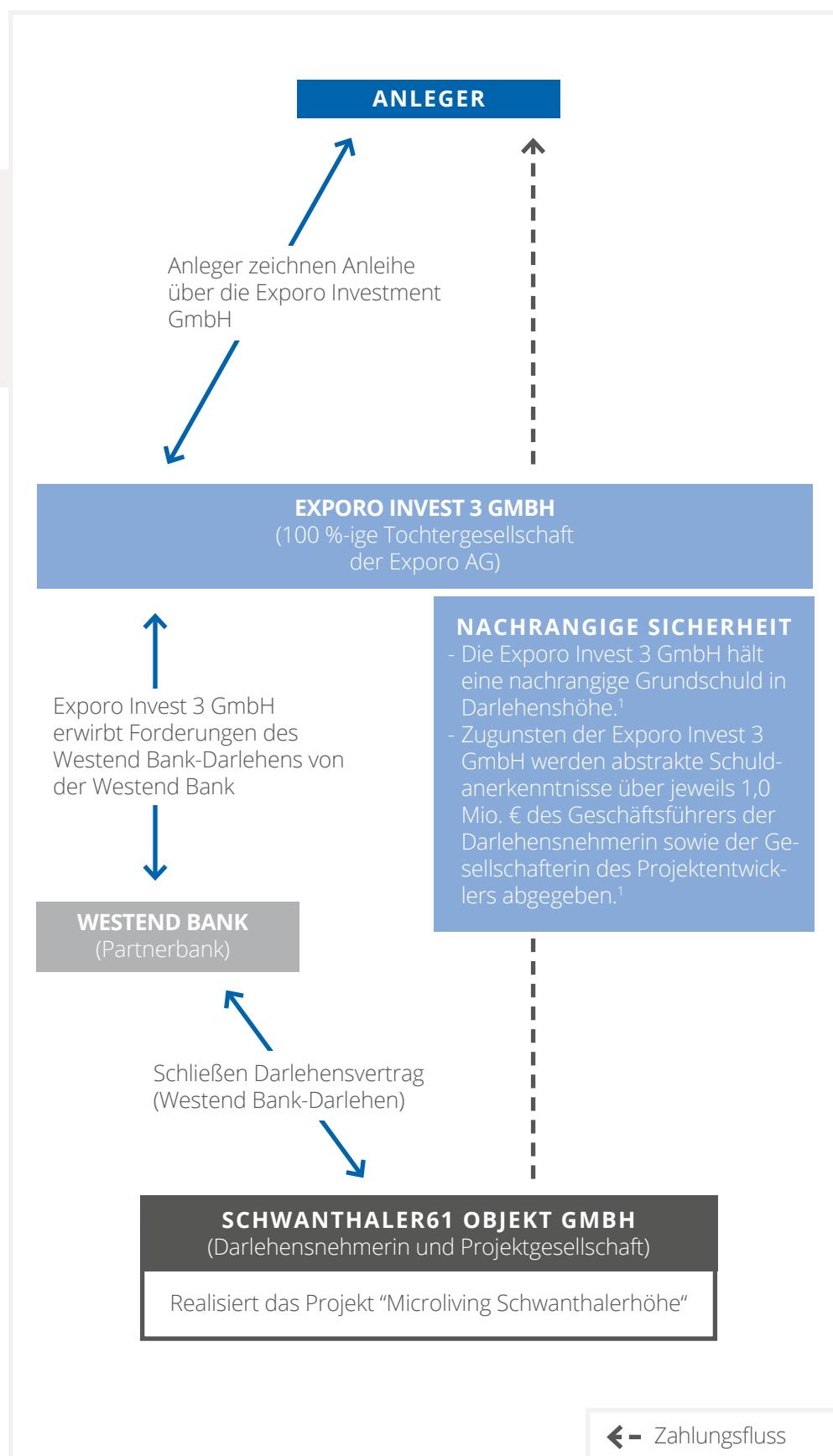
Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

DIE

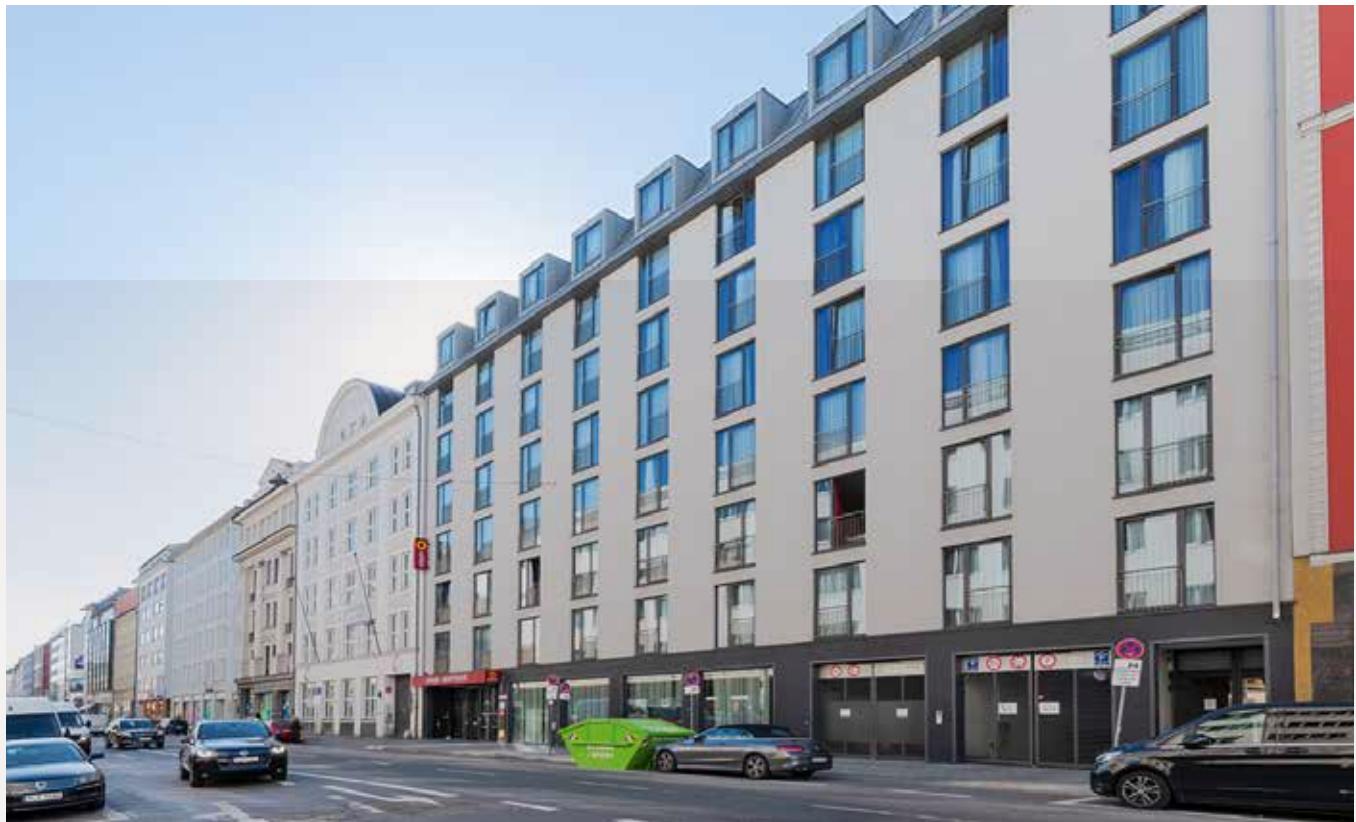
STRUKTUR

DES INVESTMENTS

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments.



¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Invest 3 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Invest 3 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Invest 3 GmbH (exporo.de/ir-invest3) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Invest 3 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 Invest 3 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.



CHANCEN

- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 12 bis längstens 22 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt "Microliving Schwanthalerhöhe". Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe im Range nach der finanzierten 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 Invest 3 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 Invest 3 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Invest 3 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Invest 3 GmbH (exporo.de/ir-invest3) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Invest 3 GmbH zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Förderungen aus dem Darlehensvertrag finden Sie in einem separaten Dokument, das ebenfalls auf der Internetseite der Exporo Invest 3 GmbH 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.

Auch die Mikrolage des Objektes überzeugt: Es ist nur ca. 500 m vom Hauptbahnhof München sowie von der Theresienwiese, dem Oktoberfest-Standort, entfernt und befindet sich damit in einer insbesondere für Gästebetriebe hervorragenden Lage. Etliche Cafés, Restaurants und Supermärkte umgeben das Objekt. Der historische Münchener Marienplatz, das Herz Münchens, ist auf einem gemütlichen Spaziergang in 20 Minuten zu erreichen.

Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten. Parks, wie den Botanischen Garten oder den Englischen Garten, erreicht man mit dem Auto innerhalb von 15 Minuten. Der wunderschöne, noch als Geheimtipp geltende Schwabinger See, liegt in unmittelbarer Nähe.



■ 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

Wiesnbesucher (2018)
6,3 MIO.

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

Foto: travelview, Shutterstock



MICROLIVING MIT 119 APARTMENTS

ÜBERNACHTEN IN TOP-LAGE

SEHR KURZE WEGE FÜR TOURISTEN UND GÄSTE

Wer Übernachtungen in München sucht und kurze Wege zu den Hotspots der Stadt haben möchte, wird bei dem Hotelobjekt in der Schwanthalerstraße 61 auf seine Kosten kommen. Nur 500 m Fußweg sind es vom Hauptbahnhof München. Die gleiche Entfernung beträgt der Weg vom erst 2011 errichteten Gebäude bis zu der Theresienwiese, hier findet jährlich das größte Volksfest der Welt statt.

Bei dem Objekt des Finanzierungsprojekts „Microliving Schwanthalerhöhe“ handelt es sich um eine Beherbergungssimmobilie, die sich in einem guten Bauzustand befindet und attraktiv ausgestattet ist. Die komplette Liegenschaft ist langfristig an die Adagio Deutschland GmbH (Teil der AccorHotels-Gruppe) vermietet. Somit handelt es sich um ein „Single-Tenant-Objekt“. Unter Berücksichtigung der sehr guten und innerstädtischen Lage sowie der guten Objekteigenschaften wird die Immobilie in die Bewertungs-Kategorie „Core“ eingeordnet.

Im Zuge des Projekts wird die Hotel-Immobilie zunächst angekauft und in Teileigentum aufgeteilt. Anschließend werden die Apartments an Kapitalanleger veräußert.

FAKten	
MICROLIVING SCHWANTHALERHÖHE	
PROJEKTART	BESTANDSIMMOBILIE
NUTZUNGSART	APARTMENTS, HOTEL
EINHEITEN	119
NUTZFLÄCHE	CA. 4.400 M ²
WOHNFLÄCHE	3.076 M ²
MIETER	ADAGIO DEUTSCHLAND GMBH
PACHTVERTRAG	BIS 2026 (MIT VERLÄNGERUNGSOPTION BIS 2041)
PACHTHÖHE	CA. 1,175 MIO. € P.A.
PROJEKTERLÖS (GEPLANT)	CA. 46,0 MIO. €
FINANZIERUNGSSTRUKTUR	
<div style="text-align: center;"> 39.245.000 € <hr style="width: 20%; margin: 10px auto;"/> GESAMT-INVESTITIONS-KOSTEN </div>	
2,906 MIO. € EIGENKAPITAL <small>(Projektentwickler)</small>	
2,300 MIO. € REINVESTITIONEN <small>(aus Verkaufserlösen)</small>	
3,639 MIO. € INVESTIMENTSKAPITAL <small>(Exporo Anleger)</small>	
30,400 MIO. € FREMDKAPITAL <small>(Bank-Darlehen)</small>	

DER PROJEKTENTWICKLER

MALU CONSULTING GMBH

Gegründet in 2009 wird die MaLu Consulting GmbH mit Sitz in der bayerischen Landeshauptstadt München derzeit von Michaela Franziska Malorny geführt.

Das Unternehmen ist auf den Vertrieb von Immobilien sowie die Kozeption von Microapartments und Studentenprojekten spezialisiert.

In diesen Bereichen ist das Unternehmen sehr erfahren: So begleitete die MaLu Consulting GmbH in den letzten fünf Jahren ein Projektvolumen von insgesamt 60 Mio. € und war an der Vermittlung von 428 Einheiten beteiligt.

Mit einem breiten Netzwerk in der Immobilien- und Projektentwicklungsbranche profitiert die MaLu

Consulting GmbH von einem guten Marktzugang und hat bereits mehrere Folgeprojekte in Planung.

REFERENZPROJEKTE DER MALU CONSULTING GMBH



ERBA INSEL

LAGE	BAMBERG
PROJEKTART	STUDENTENOBJEKT
EINHEITEN	120
FERTIGSTELLUNG	2015
PROJEKTVOLUMEN	CA. 17 MIO. €

CAMPUS VIVA BERLIN II

LAGE	BERLIN
PROJEKTART	STUDENTENOBJEKT
EINHEITEN	274
FERTIGSTELLUNG	2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. 33 MIO. €

MUC LIVING II

LAGE	MÜNCHEN
PROJEKTART	WOHNUNGEN
EINHEITEN	40
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 15 MIO. €



7 EICHEN
Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



HOLZ 5½
Hamburg - 402.500 € investiertes Kapital



MEIN OHMOOR
Hamburg - 755.000 € investiertes Kapital



OSTSEEHEILBAD ZINGST
Zingst - 850.775 € investiertes Kapital



DROSSELGÄRTEN
Hamburg - 1.266.000 € investiertes Kapital



VIS A VIS
Potsdam - 405.853 € investiertes Kapital



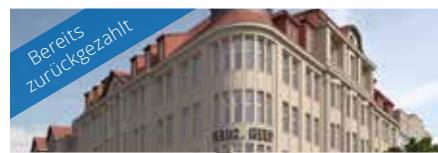
BARrio E
Hamburg - 1.815.000 € investiertes Kapital



FELDBRUNNENSTRASSE
Hamburg - 2.116.200 € investiertes Kapital



GLOBUS VILLA
Leipzig - 403.750 € investiertes Kapital



KAUFAUSHEDL
Leipzig - 1.109.850 € investiertes Kapital



FRIEDRICHSTRASSE
Koblenz - 1.513.700 € investiertes Kapital



RIEHLUFER
Berlin - 761.314 € investiertes Kapital



ZÜLPICHER STRASSE
Köln - 778.949 € investiertes Kapital



AM TAUNUS
Schwalbach - 576.405 € investiertes Kapital



STUDENTS LIVING
Lübeck - 1.250.566 € investiertes Kapital



NEU FAHRLAND
Potsdam - 896.499 € investiertes Kapital



KASTANIENPARK
Dresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



GALERIE GIFHORN
Gifhorn - 803.992 € investiertes Kapital



RADERBERGER STRASSE
Köln - 852.575 € investiertes Kapital



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 INVEST III GMBH

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

VERTRETER 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 Invest 3 GmbH noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Exporo Invest 3 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 Invest 3 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Invest 3 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Invest 3 GmbH (www.exporo.de/ir-invest3) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.