



EXPORO

STAND 24.05.2019



EXPORO
FINANZIERUNG



Unverbindliche Visualisierung

IMMOBILIENINVESTMENT

MITTEN IN SCHWABING

MÜNCHEN



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

MITTEN IN SCHWABING

MÜNCHEN

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

6,0 %

P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 13 Monate)

30.06.

2020¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 22 Monate)

31.03.

2021¹

Mindestanlage-
summe

1.000 €

Exporo Klasse²

C

HIGHLIGHTS

- Die Exporo Projekt 97 GmbH (Emittentin) hält eine nachrangige Grundsschuld in Höhe von 3.550.000 €.³
- Zugunsten der Exporo Projekt 97 GmbH werden je abstrakte Schuldanerkenntnisse von den beiden Gesellschaftern in Höhe von 3.550.000 € abgegeben.³
- Sehr gute Lage: Wohnungen in München sind stark nachgefragt, der Leerstand beträgt nur 0,2 % (Stand: 2017) und der Stadtteil Schwabing zählt zu den beliebtesten der Landeshauptstadt.
- Das Exporo Projekt „Stahlgrubering“ in München - ebenfalls eine Projektierung mit Cone Capital - wurde erfolgreich an die Anleger zurückgezahlt.

PROJEKTbeschreibung

- Ankauf und Projektierung eines ca. 870 m² großen Grundstücks in bester Lage von München: Mitten in Schwabing.
- Der Kaufvertrag für das Grundstück wurde bereits geschlossen.
- Auf dem Grundstück soll Baurecht geschaffen werden für 25 hochwertig ausgestattete Apartments mit ca. 2.250 m² Wohnfläche zzgl. 25 PKW-Stellplätze.
- Im Zuge des Projekts soll das fertig projektierte Grundstück inkl. Baugenehmigung an einen Globalkäufer veräußert werden.

LAGEBeschreibung

- Top-Lage in München: Schwabing überzeugt durch die Nähe zur Innenstadt, zum Englischen Garten und zur Universität.
- Kaufpreise für Neubau-Wohnungen in Münchens guten Lagen steigen nach wie vor, zuletzt kosteten 80 m² Wohnungen bei mittlerer Ausstattung Ø ca. 10.000 bis 12.500 € / m² (12 % Steigerung zum Vorjahr; Quelle: immoscout Neubau-Kauf-Map 2019).
- In der Wilhelmstraße sind laut Experten sogar Verkaufspreise für hochwertig ausgestattete Neubau-Eigentumswohnungen i.H.v. 20.000 bis 24.000 € / m² erzielbar.
- Sehr gute Anbindung: Nur 300 m zur U-Haltestelle Münchener Freiheit (U3, U6); der Flughafen München ist in 30 Autominuten erreichbar.

¹ Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.06.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.03.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 13 Monate bis zum 30.06.2020 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 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 97 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 97 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 97 GmbH (exporo.de/ir-projekt97) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 97 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 97 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

MITTEN IN SCHWA- BING

WILHELMSTRASSE 27,
80801 MÜNCHEN

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.



Unverbindliche Visualisierung

AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	MITTEN IN SCHWABING
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	15.06.2019
PROJEKTENTWICKLER	OMEGA WILHELMSTRASSE GMBH
DARLEHENSNEHMER	NAMHAFT BETEILIGUNGS GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND PROJEKTIERUNG DES GRUNDSTÜCKS IN MÜNCHEN-SCHWABING
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF DES OBJEKTS, AUFVALUTIERUNG DER FREMDKAPITALFINANZIERUNG ODER ERHÖHUNG DER EIGENMITTEL



IM ÜBERBLICK

- Die Investition in das Immobilienprojekt Mitten in Schwabing erfolgt in Form von Anleihen, die die Exporo Projekt 97 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Projekt 97 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 97 GmbH (Emittentin) hält eine nachrangige Grundschuld in Höhe von 3.550.000 €¹
- Zugunsten der Exporo Projekt 97 GmbH wird ein abstraktes Schuldanerkenntnis von den beiden Projektinitiatoren in Höhe von 3.550.000 €¹

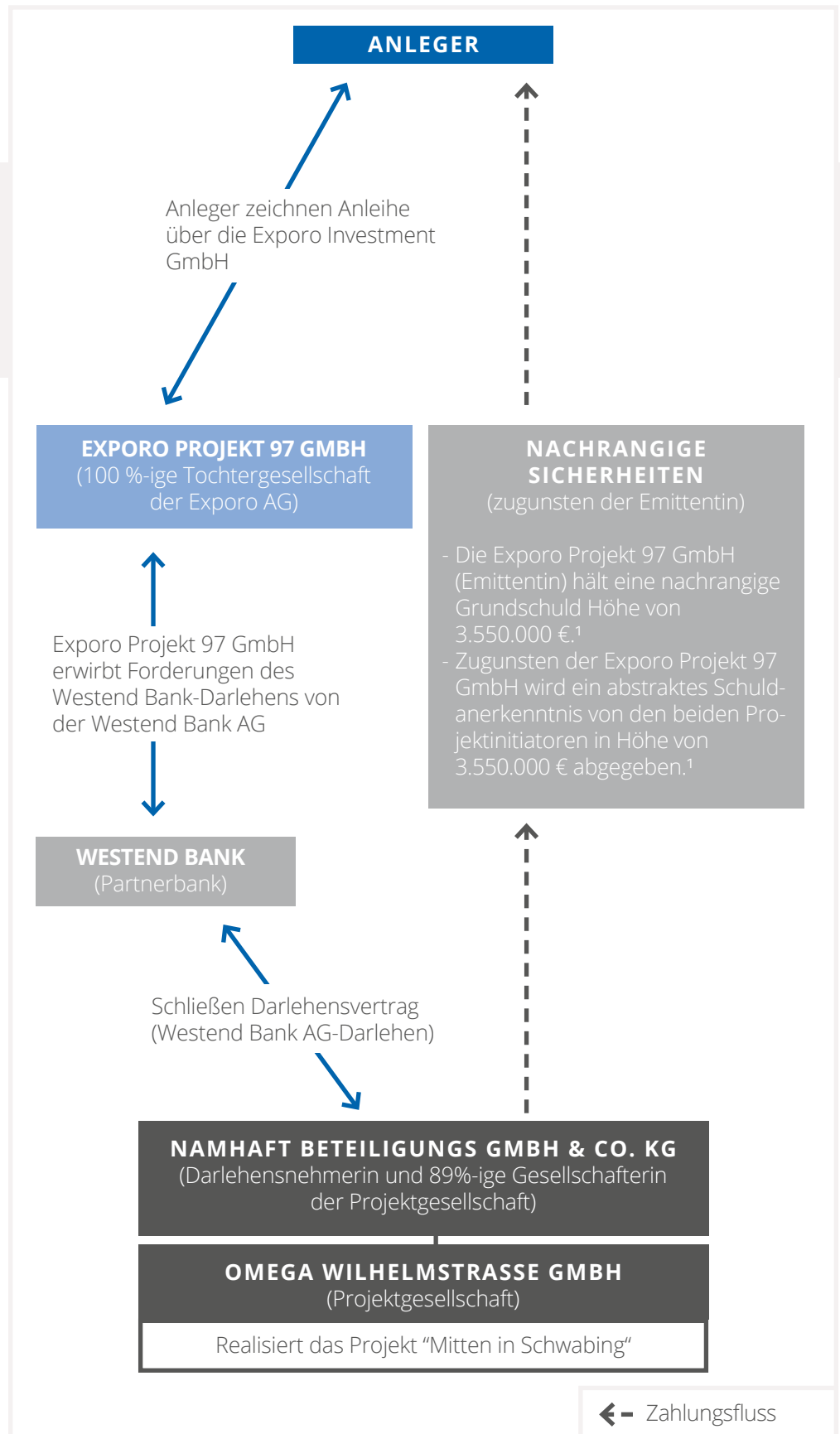
¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 97 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 97 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 97 GmbH (exporo.de/ir-projekt97) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 97 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 97 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 Projekt 97 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 97 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 97 GmbH (exporo.de/ir-projekt97) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 97 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 97 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.



Unverbindliche Visualisierung

✓ CHANCEN

- + 6,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 13 bis maximal 22 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt "Mitten in Schwabing". Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen der Darlehensnehmerin zur Verfügung gestellt.
- + Grundsschuld in Höhe von 3.550.000 € im Range nach der finanzierenden Bank.
- + Abstrakte Schuldanerkenntnisse der beiden Projektinitiatoren in Höhe von je 3.550.000 €.
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibung) und damit ein reguliertes Wertpapier.

⚠ RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz nachrangigen 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 97 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 97 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 97 GmbH (exporo.de/ir-projekt97) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

MÜNCHEN

HIER WILL MÜNCHEN WOHNEN

MITTEN IN SCHWABING NAHE DES ENGLISCHEN GARTENS



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.

Schwabing ist eines der begehrtesten Wohnviertel in München. Vor allem mit seiner Nähe zu den Unis, Schulen, zahlreichen Restaurants und Bars sowie dem Englischen Garten deckt dieser Stadtteil ein breites Spektrum an Lebensvielfalt und Lebensqualität für Singles und Familien ab. Neben diversen Freizeiteinrichtungen, wie Kinos, Fitnessstudios etc. bietet Schwabing auch viele Einkaufsmöglichkeiten sowie ein buntes Kultur- und Gastronomieangebot.

Das Objekt Wilhelmstraße ist aufgrund der geringen Entfernung zu U-Bahn, Bus und Tram hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Hier finden Studenten, Berufstätige, Singles und Familien hervorragende Lebensbedingungen. Die Lage des Projekts „Mitten in Schwabing“ kann als 1A Lage bezeichnet werden.



Foto: travelview, Shutterstock

■ MÜNCHEN

Einwohner (2019)
1.543.760

Fläche
310,71 KM²

Leerstand Wohnungen (2017)
0,2 %

Kaufkraftindex (2018)
134,8
(DEUTSCHLAND: 100)

Bevölkerungsentwicklung
(2008-2018)
+10,5 %

Unverbindliche Visualisierung



ANKAUF & PROJEKTIERUNG

WOHNRAUM IN 1A LAGE

ERFAHRENER ENTWICKLER PROJEKTIERT MITTEN IN SCHWABING

Mit dem Projekt „Mitten in Schwabing“ realisiert der Projektentwickler Cone Capital, der auf dem Münchner Markt bereits mehrfach Erfahrung gesammelt hat, ein erstklassig gelegenes Grundstück für den Wohnungsbau.

Nach Übernahme der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft durch die Darlehensnehmerin soll das Grundstück in der Wilhelmstraße 27 neu bebaut werden. Vorgesehen ist dafür ein Wohnobjekt mit fünf Geschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss mit insg. rund 2.250 m² Wohnfläche.

Die Projektgesellschaft plant, das Grundstück nach Erteilung der Baugenehmigung zu verkaufen. Die Gesamtinvestitionskosten für den Grundstücksankauf, die Baugenehmigung und den Verkauf betragen ca. 21.605.000 €.

FAKTEN

MITTEN IN SCHWABING

PROJEKTART	ANKAUF UND PROJEKTIERUNG
NUTZUNG	WOHNEN
EINHEITEN (GEPLANT)	25
MIETFLÄCHE (GEPLANT)	2.250 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	870 M ²
BAUGENEHMIGUNG (ERWARTET)	07 / 2020
VERTRIEBSBEGINN (GEPLANT)	09 / 2019
PROJEKTERLÖS (GEPLANT)	28 MIO. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

21.605.000 €

GESAMT-
INVESTITIONS-
KOSTEN2,375 MIO. €
EIGENKAPITAL
(Projektentwickler)3,730 MIO. €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo-Anleger)15,500 MIO. €
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

CONE CAPITAL

WWW.CONE-CAPITAL.COM/DE

Die Cone Capital AG ist ein junges, international tätiges Unternehmen mit Hauptsitz in Zürich und agiert als unabhängiger Partner in den Bereichen Finance und Real Estate. Es wurde von den erfahrenen Gewerbeimmobilien-Experten Andreas Marrendt und Guido Gerold gegründet. Das Unternehmen investiert und beteiligt sich in unterschiedlichen Asset Klassen unter Berücksichtigung der Risikoallokation als auch der strategischen Ausrichtung.

Vorstand Guido Gerold verfügt über 8 Jahre Erfahrung als selbständiger Projektentwickler im Bereich Gewerbeimmobilien und hat in Deutschland zusätzlich als Einkäufer

für geschlossene Fonds bereits mehr als 7 Jahre Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von rund 240 Mio. € gehandelt.

Zusammen mit Andreas Marrendt spezialisiert sich die Cone Capital AG seit 2016 auf exklusive Investments im Bereich Gewerbeimmobilien mit entsprechender Wertschöpfung.

CONE CAPITAL

REFERENZPROJEKTE DER CONE CAPITAL



STAHLGRUBERRING MÜNCHEN (GRUNDSTÜCK)

LAGE	MÜNCHEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	5.530 M ²
ANKAUF	MAI 2017
VERKAUF	APRIL 2019
PROJEKTVOLUMEN	5,5 MIO. €



STAHLGRUBERRING MÜNCHEN (BOARDINGHOUSE)

LAGE	MÜNCHEN
NUTZFLÄCHE	11.935 M ²
PKW STELLPLÄTZE	112
PROJEKTVOLUMEN	39,5 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

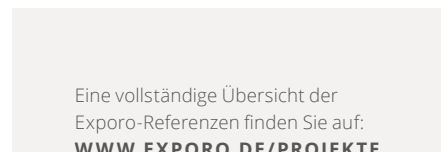
Köln - 852.575 € investiertes Kapital



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 97 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail. info@exporo.de

VERTRETEN DURCH DEN VORSTAND

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 97 GmbH noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Exporo Projekt 97 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 97 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 97 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 97 GmbH (exporo.de/ir-projekt97) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.