



EXPORO

STAND 05.03.2020



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

WOHNEN IM 11. BEZIRK

WIEN



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

WOHNEN IM 11. BEZIRK

WIEN

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

6,0 %
P. A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 19 Monate)

30.09.
2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 25 Monate)

31.03.
2022¹

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo-Klasse²

C

HIGHLIGHTS

- Nachrangiges Pfandrecht in Darlehenshöhe auf dem Projektgrundstück inkl. Zinsen.³
- Eine Baugenehmigung für das Vorhaben liegt bereits vor.
- Gute Wohnlage des Projektgrundstücks am Rande des 11. Wiener Gemeindebezirks Simmering.
- Die Whitestone Unternehmensgruppe ist ein erfahrener Projektentwickler bei der Realisierung von wohnwirtschaftlichen Bauträgerprojekten (über 100 Mio. € realisiertes Projektvolumen).

PROJEKTbeschreibung

- Neubau eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit 59 Wohneinheiten sowie 28 PKW-Stellplätzen in einer Tiefgarage.
- Die Darlehensnehmerin ist Eigentümerin des Projektgrundstücks und der Bau hat bereits begonnen.
- Es soll eine Wohnfläche von rd. 3.038 m² realisiert werden.
- Es ist geplant das Bauvorhaben mit einem Generalunternehmer durchzuführen.
- Die Wohneinheiten sollen zu durchschnittlich 11,50 € / m² zuzüglich Tiefgaragen-Stellplatz vermietet und anschließend an einen Investor global verkauft werden.

LAGEBeschreibung

- Simmering liegt im Südosten Wiens und ist flächenmäßig der achtgrößte Gemeindebezirk in der österreichischen Hauptstadt.
- Das Projektareal befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten stehen unmittelbar vor der Tür zur Verfügung.
- In ca. 10 Gehminuten Entfernung befindet sich der Bahnhof Kaiserebersdorf; von dort erreicht man mit öffentlichen Verkehrsmitteln die Wiener Innenstadt in rd. 45 Minuten.
- Durch den Bezirk verlaufen fast alle Verkehrsverbindungen Wiens mit östlich und südöstlich der Stadt gelegenen Gebieten in Österreich und seinen Nachbarländern.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.09.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.03.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 19 Monate bis zum 30.09.2021 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 einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo-Klassen finden Sie unter www.exporo.de/investment-klasse.

³ Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-
INVESTMENT

WOHNEN IM ELFTEN BEZIRK

RUDOLF-SIMON-GASSE 5,
1110 WIEN

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	WOHNEN IM 11. BEZIRK
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	WHITESTONE INVESTMENT ADVISORY GMBH
DARLEHENSNEHMER	WBÖ ELF GMBH
MITTELVERWENDUNG	ANTEILIGE ABLÖSUNG GRUNDSTÜCKSANKAUF UND HOCHBAU
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF



IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Wohnen im 11. Bezirk von der Exporo Forderungshändler III GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die Exporo Forderungshändler III GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG.
- Nachrangiges Pfandrecht in Darlehenshöhe auf dem Projektgrundstück inkl. Zinsen.¹

¹ Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

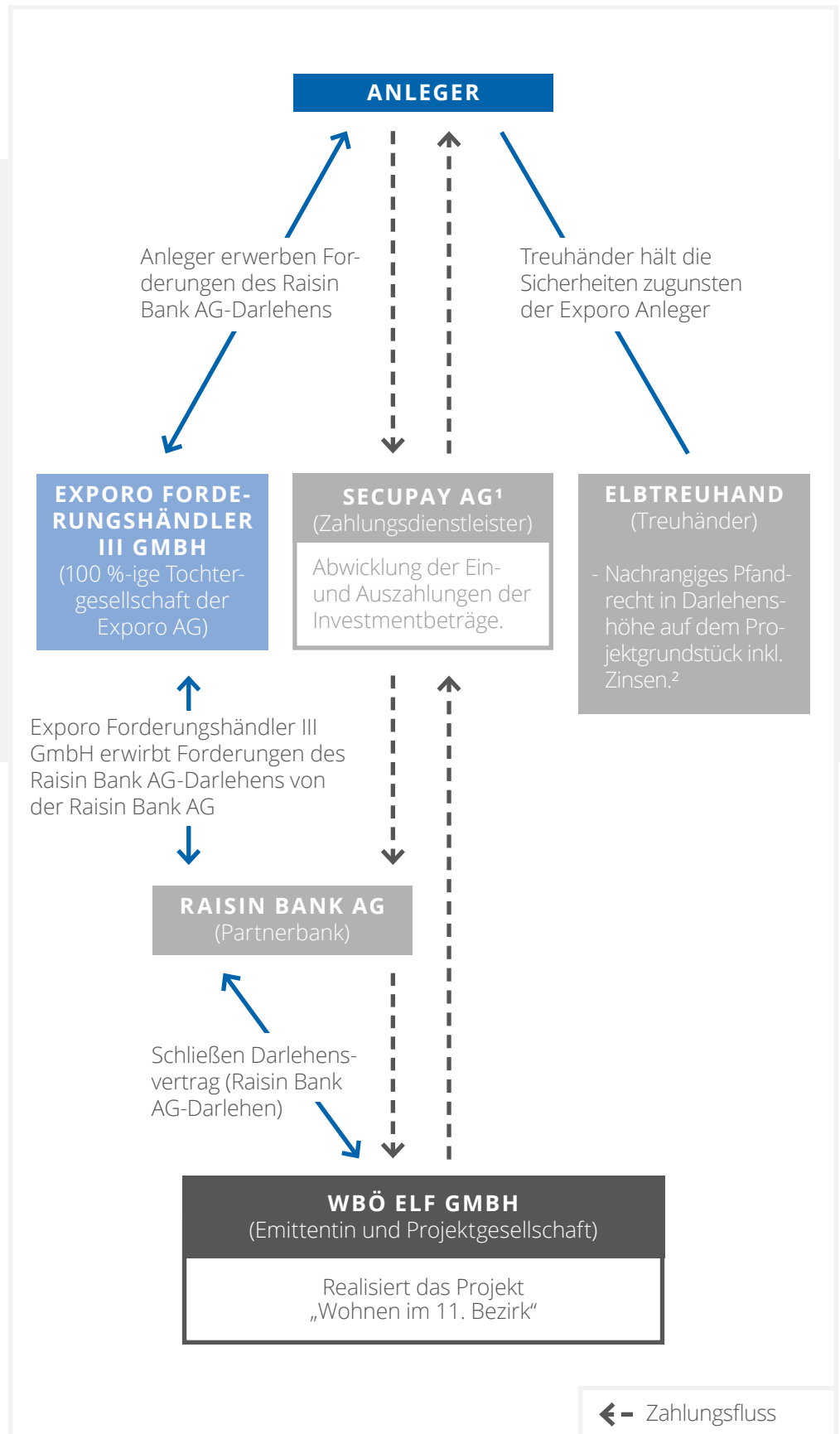
WARNHINWEIS

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

DIE STRUKTUR DES INVESTMENTS

Als Anleger des Projekts Wohnen im 11. Bezirk erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Wohnen im 11. Bezirk von der Exporo Forderungshändler III GmbH.

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments und welche zusätzlichen Sicherheiten vorgesehen sind, die der Treuhänder zugunsten der Anleger hält.



¹ Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graueindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

² Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

WIEN

ZWISCHEN HISTORIE UND MODERNER SZENEKULTUR

IN ÖSTERREICH

Die österreichische Bundeshauptstadt ist eines der neun österreichischen Bundesländer, hat knapp 1.9 Millionen Einwohner und ist mit einer Fläche von 415 km² die bevölkerungsreichste Großstadt des Landes. Zudem ist sie das ökonomisch wichtigste Ballungszentrum Österreichs. Die Bewohner profitieren von zahlreichen Grünflächen in der Innenstadt und einen einmaligen Flair. So zeichnet sich die Stadt durch ihre hohe Lebensqualität aus und wird jährlich zu den Top 3 der lebenswertesten Städte der Welt gezählt.

Wien zieht durch sein breitgefächertes universitäres Angebot eine große Anzahl junger Menschen an. Dies wirkt sich synergetisch auf die Ansiedlung finanzstarker Unternehmen, wie beispielsweise die Erste Bank Group, Strabag, oder OMV Group, aus.

Das Projektgrundstück befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirks Simmering, welcher sich zwischen der Wiener Innenstadt und dem Wiener Flughafen befindet. Das Projektareal befindet sich in einer ruhigen Wohngegend – Schulen, Kindergärten, Bankfilialen, Supermärkte und auch Ärzte sind fußläufig zu erreichen. Die verkehrstechnische Erschließung ist gut: In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haltestellen der Busse 71A & B, sowie der Straßenbahnlinie 6, die die Verbindung in die Innenstadt sicherstellen. Die U3 Endstation Simmering ist mit Bus und Straßenbahn in 10 Minuten zu erreichen. Die S-Bahnverbindung in Kaiserebersdorf ist fußläufig 10 Minuten entfernt.



■ WIEN (ÖSTERREICH)

Bezirk
SIMMERING

Einwohner
1.897 MIO. (2019)

Fläche
414,6 KM²

Bevölkerungsentwicklung
(Im Vergleich zu 2010)
CA. + 12 %

BIP (pro Kopf, 2017)
50.000 €

Leerstandquote
4,2 %

Quelle: www.statista.com



DAS PROJEKT

WOHNEN IM 11. BEZIRK

Die Darlehensnehmerin ist Eigentümerin des Projektgrundstücks in Wien (11. Bezirk). Auf dem ca. 2.328 m² großen Grundstück ist die Errichtung eines freistehenden viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit 59 Wohneinheiten, die sich auf einer Wohnfläche von ca. 3.038 m² verteilen, geplant. Zusätzlich soll eine Tiefgarage, die Platz für 28 PKW-Stellplätze bietet, errichtet werden.

Die Baugenehmigung für das Vorhaben ist erteilt und mit den Erdarbeiten wurde bereits begonnen. Es ist geplant das Bauvorhaben mit einem Generalunternehmer zu realisieren.

Die Wohneinheiten sollen zu durchschnittlich 11,50 € / m² zuzüglich Tiefgaragen-Stellplatz vermietet und anschließend an einen Investor global verkauft werden. Die geplante Fertigstellung des Bauvorhabens ist für das 3. Quartal 2021 geplant.

FAKTEN

WOHNEN IM 11. BEZIRK

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART	WOHNEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	CA. 2.328 M ²
WOHNEINHEITEN	59
WOHNFLÄCHE	CA. 3.038 M ²
TG-STELLPLÄTZE	28
SOLL-NETTOKALTMIETE	11,50 M ² / €
VERKAUFSPREIS	12,18 MIO. €
PROJEKTÜBERSCHUSS	CA. 1 MIO. €
FERTIGSTELLUNG (GEPLANT)	Q3 2021

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



870.000 €
EIGENKAPITAL
 (Projektentwickler)

1.935.000 €
INVESTMENTKAPITAL
 (Exporo-Anleger)

8.300.000 €
FREMDKAPITAL
 (Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

WHITESTONE INVESTMENT ADVISORY GMBH

WWW.WHITESTONEGROUP.AT

Die Whitestone Unternehmensgruppe wurde im Jahr 2000 von den Immobilienmanagern Norbert Galfusz, Balazs Györke und einem strategischen Partner mit Sitz in Budapest gegründet. Bis 2013 konzentrierte sich die Geschäftstätigkeit der Gruppe auf die Entwicklung und Finanzierung von Gewerbeimmobilien wie Büros, Lagerhäuser, Gewerbeparks und Shopping-Centers gefolgt von Wohnhausanlagen in Budapest, Prag und Bukarest.

Mit der Gründung der Whitestone Investment Advisory GmbH mit Sitz in Wien lenkten die Projektentwickler im Jahr 2013 Ihre Aktivitäten auf den heimischen Immobilienmarkt. Das neue Unternehmen konzentriert sich ausschließlich auf die Projektentwicklung von Wohnhausanlagen in Wien und Umgebung und hat hier bereits mehrere Projekte umgesetzt.

Whitestone — GROUP —

AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN	WHITESTONE INVESTMENT ADVISORY GMBH
GESCHÄFTSFÜHRER PE	NORBERT GALFUSZ
HOMEPAGE PE	WWW.WHITESTONEGROUP.AT
GRÜNDUNGSJAHR	2013
UNTERNEHMENSSTZ	WIEN
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	WOHNHAUSANLAGEN IN WIEN UND UMGEBUNG
ERFAHRUNG (REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN)	ÜBER 100 MIO. €

REFERENZPROJEKTE DER WHITESTONE INVESTMENT ADVISORY GMBH



STRASSGSCHWANDTNER STR. 4

LAGE WIEN

PROJEKTART WOHNBAUPROJEKT

NUTZFLÄCHE 1.250 M²

FERTIGSTELLUNG OKTOBER 2017

PROJEKTVOLUMEN 3,9 MIO. €



ERZHERZOG KARL STR. 221

LAGE WIEN

PROJEKTART WOHNBAUPROJEKT

NUTZFLÄCHE 1.450 M²

FERTIGSTELLUNG DEZEMBER 2016

PROJEKTVOLUMEN 4,2 MIO. €



BIEDERMANNSDORF

LAGE MÖDLING

PROJEKTART WOHNBAUPROJEKT

NUTZFLÄCHE 2.300 M²

FERTIGSTELLUNG DEZEMBER 2018

PROJEKTVOLUMEN 8,3 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 AG

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

VERTRETEN DURCH DEN VORSTAND

Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen

Die Angaben und Zahlen in dieser Unterlage wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für den Eintritt der Renditeprognosen sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Änderungen kann trotzdem nicht übernommen werden. Es wird versichert, dass keine unrichtigen Angaben gemacht wurden oder nachteilige Tatsachen verschwiegen wurden. Fotografien, Pläne und Zeichnungen sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Der Anbieter geht von der Richtigkeit der Angaben aus. Der Prospekt kann für den Nachrangdarlehensgeber nur eine Informationsgrundlage über das Investitionsangebot und die Investitionsstruktur darstellen. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine derartige Anlageform fehlen, sollten daher keine Investitionsentscheidung treffen, ohne sich durch Experten beraten zu lassen.