



EXPORO

STAND 19.08.2019



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

ZINSHÄUSER WIEN

WIEN

FÖRSTERGASSE 7, WIEN



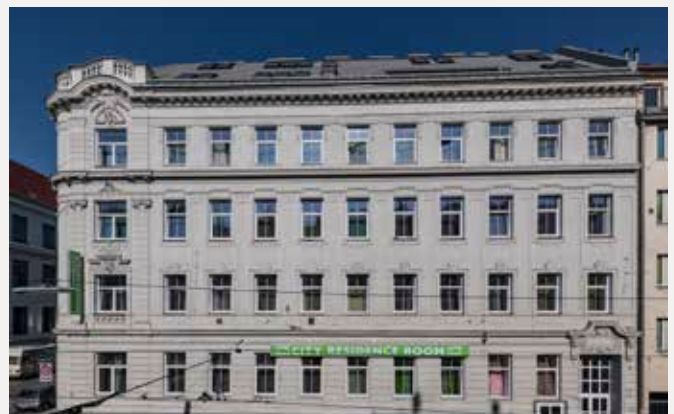
HUTTENGASSE 45, WIEN



GROSSE MOHRENGASSE 37, WIEN



MAROLTINGERGASSE 73, WIEN





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

ZINSHÄUSER WIEN

WIEN

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(24 Monate)

31.07.
2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 32 Monate)

31.03.
2022¹

Mindestanlage-
summe

1.000 €

Exporo Klasse²

AA

HIGHLIGHTS

- Die Exporo Projekt 111 GmbH (Emittentin) hält nachrangige Pfandrechte in Höhe von 10,0 Mio. € über alle 4 Objekte (gesamtschuldnerisch).³
- Zugunsten der Exporo Projekt 111 GmbH wird eine abstrakte Garantie von Frau Svetlana Yosopova in Darlehenshöhe abgegeben.³
- Kalkulatorisch genügen Verkaufspreise in Höhe von nur rund 78% des Marktwerts, um die vorrangig besicherten Kredite und die Exporo Finanzierung zurückzubezahlen.
- Für das Gutachten wurden konservative Verkaufspreise von ca. 5.000 €/m² kalkuliert (in vergleichsweise guten Innenstadtlagen Wiens können diese auf 10.000 €/m² steigen).
- Gute Standorte in der Innenstadt der Metropolstadt Wien.
- Die Sveta Group (Projektentwickler) hält als vermögender Bestandhalter über 80 Objekte in ihrem Portfolio.

PROJEKTBE SCHREIBUNG

- Pfandrechten an 4 Zinshäusern im Zentrum von Wien (Förstergasse 7, Grosse Mohrengasse 37, Huttengasse 45, Maroltingergasse 73).
- Die Objekte werden hauptsächlich wohnwirtschaftlich genutzt.
- Alle Objekte wurden erst kürzlich (2018/19) umfangreich modernisiert oder saniert.
- Jahresnettomieteinnahmen (gesamt) belaufen sich auf ca. 958.000 € p.a.
- Exporo-Anleger werden mittelbar aus Einzelverkäufen oder einem Globalverkauf zurückgeführt.

LAGEBESCHREIBUNG

- Die Bundeshauptstadt Wien ist eines der neun österreichischen Bundesländer mit knapp 1,9 Mio. Einwohnern und ist mit einer Fläche von 415 km² die bevölkerungsreichste Großstadt des Landes Österreich.
- Wiens Immobilienmarkt boomt - die Immobilienpreise sind in einzelnen Bezirken von 2017 bis 2018 über 20 % gestiegen.
- Zwei Objekte liegen in der Leopoldstadt und zwei zwischen den Stadtteilen Ottakring, Breitensee und Schmelz.
- Alle Objekte weisen eine gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV in Wien auf.
- Entfernung ins Zentrum: zwischen sechs und 23 Minuten mit dem ÖPNV.

¹ Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.07.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.03.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf minimal 24 Monate bis zum 31.07.2021 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 Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 111 GmbH weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 111 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 111 GmbH (exporo.de/ir-projekt111) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 111 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 111 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

ZINS- HÄUSER WIEN

FÖRSTERGASSE 7,
GROSSE MOHREN-
GASSE 37, HUTTEN-
GASSE 45, MAROLTIN-
GERGASSE 73, 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	ZINSHÄUSER WIEN
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	31. JULI 2019
MITTELVERWENDUNG	ABLÖSEN VON EINGESETZTEM EIGENKAPITAL
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZEL- ODER GLOBALVERKAUF



IM ÜBERBLICK

- Die Investition Zinshäuser Wien erfolgt in Form von Anleihen, die die Exporo Projekt 111 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Projekt 111 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 111 GmbH (Emittentin) hält nachrangige Pfandrechte in Höhe von 10,0 Mio. € über alle 4 Objekte (gesamtschuldnerisch).¹
- Zugunsten der Exporo Projekt 111 GmbH wird eine abstrakte Garantie von Frau Svetlana Yosopova in Darlehenshöhe abgegeben.¹

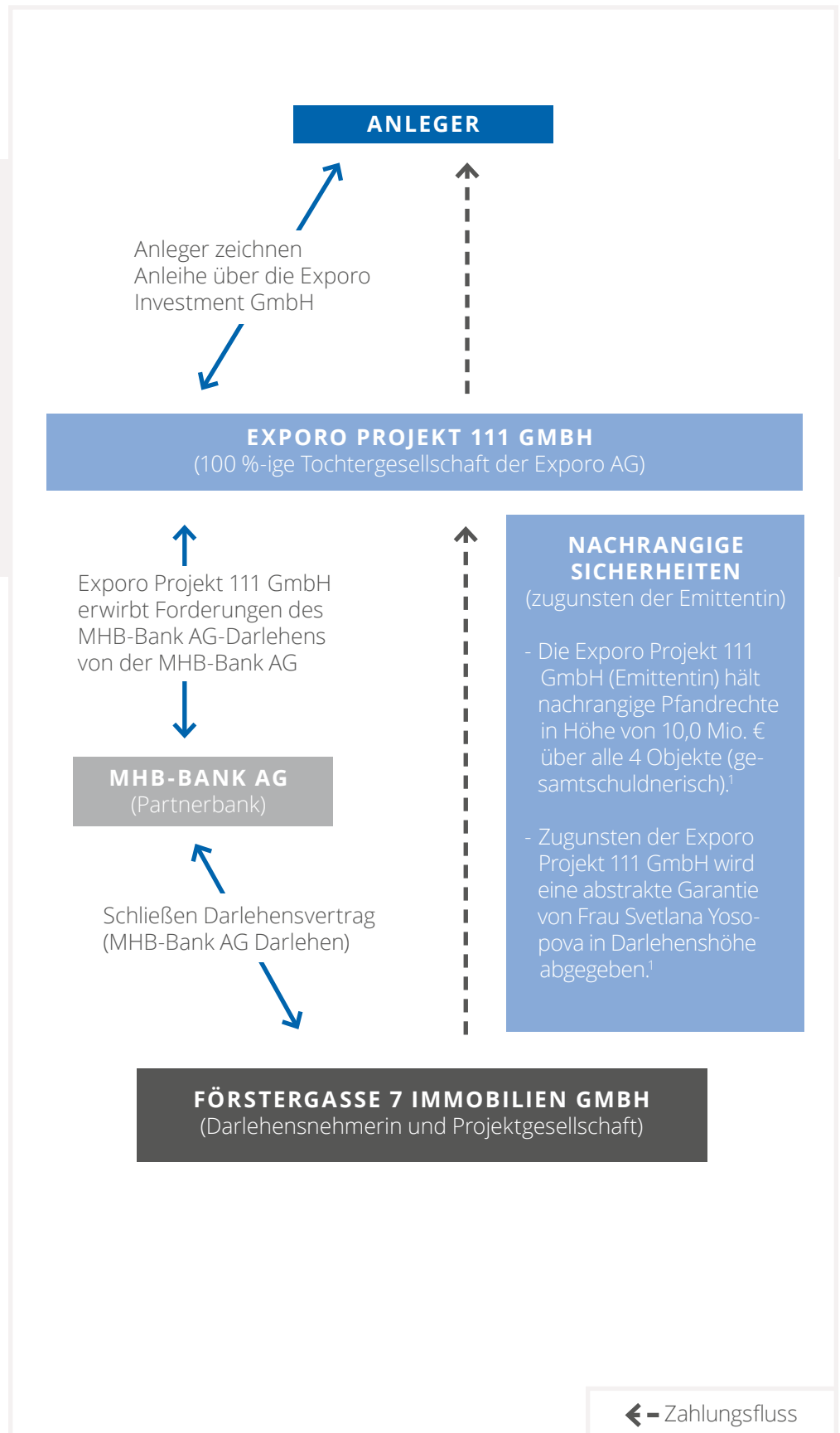
¹ Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 111 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 111 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 111 GmbH (exporo.de/ir-projekt111) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann. Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 111 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 111 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 111 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 111 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 111 GmbH (exporo.de/ir-projekt111) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

Besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Exporo Projekt 111 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 111 GmbH kostenlos heruntergeladen werden kann.



✓ CHANCEN

- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 24 bis maximal 32 Monaten.
- + Zugunsten der Exporo Projekt 111 GmbH wird eine abstrakte Garantie von Frau Svetlana Yosopova in Darlehenshöhe abgegeben.
- + Die Exporo Projekt 111 GmbH (Emittentin) hält nachrangige Pfandrechte in Höhe von 10,0 Mio. € über alle 4 Objekte (gesamtschuldnerisch).
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibungen) und damit ein reguliertes Wertpapier.

⚠ RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit erheblichen 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 111 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 111 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 111 GmbH (exporo.de/ir-projekt111) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

WIEN – ÖSTERREICHISCHE HAUPTSTADT

HISTORISCHE PRACHTBAUTEN

UND VIELFÄLTIGES KULTUR- UND FREIZEITANGEBOT



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 einem einmaligen Flair. So zeichnet sich die Stadt durch ihre hohe Lebensqualität aus und wurde in den letzten fünf Jahren zu den Top 3 der lebenswertesten Städte der Welt gewählt.

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. Der günstige Zugang zu den Ländern Osteuropas intensiviert die wirtschaftlichen Wechselbeziehungen über die Landesgrenzen hinaus und untermauert Wiens Stellung als wirtschaftsstärkste Region Österreichs.

Die vier Bestandsobjekte befinden sich in der Innenstadt von Wien. Zwei von ihnen liegen in der Leopoldstadt und zwei zwischen den Stadtteilen Ottakring, Breitensee und Schmelz. Alle vier Objekte weisen eine gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV in Wien auf. In unmittelbarer Nähe der Objekte befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Schulen.



■ WIEN (ÖSTERREICH)

Einwohner
1.897 MIO. (2019)

Fläche
414,6 KM²

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

BIP (pro Kopf, 2017)
50.000 €

Leerstandsquote
4,25 %

Foto: mRGB, Shutterstock

Quelle: www.statista.com

DAS PROJEKT

ZINSHÄUSER WIEN

BESTANDSPORTFOLIO IN WIENER INNENSTADT

Als nachrangige Sicherheit für diese Finanzierung sollen 4 Bestandsobjekte im Zentrum von Wien dienen. Die Förstergasse 7 Immobilien GmbH ist Darlehensnehmerin und Eigentümerin des 740 m² großen Grundstücks in der Förstergasse 7.

Das erste Grundstück ist mit einem sogenannten Mittelzinshaus, mit einer gegliederten Fassade aus dem Jahr 1900, bebaut.

Eigentümerin des zweiten Grundstücks, mit einer Grundstücksgröße von 680 m² in der Grosse Mohrengasse 37 und damit einhergehend Sicherungsgeberin für die Finanzierung ist Frau Svetlana Yosopova. Dieses Grundstück ist mit einem Mittelzinshaus (glatte Fassade), aus dem Baujahr 1900, bebaut. Das 912 m² große Grundstück in der Huttengasse 45 und das 688 m² große Grundstück in der Maroltingergasse 73 gehört zum Eigentum der Sveta Immobilien GmbH, welche diese Grundstücke ebenso als Sicherheit für die Finanzierung stellt.

Das erstgenannte Grundstück ist mit einem sezessionistischen Eckzinshaus (leicht geliederte Fassade) und das zweitgenannte mit einem Eckzinshaus (leicht gegliederte Fassade) bebaut. Beide Immobilien sind um 1900 erbaut worden.

Hauptsächlich werden die Objekte wohnwirtschaftlich genutzt und wurden alle erst kürzlich (2018/2019) umfangreich modernisiert oder saniert. Insgesamt belaufen sich die Ist-Jahresnettomieteinnahmen von ca. 958.000 € p.a.

Die Exporo-Anleger werden mittelbar aus dem Einzel- oder Globalverkauf zurückgeführt.



FAKTEN

ZINSHÄUSER WIEN

PROJEKTART	BESTANDSPORTFOLIO
NUTZUNGSART	WOHNEN UND GEWERBE
OBJEKTAZAHL	4
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (GESAMT)	3.020 M ²
WOHNFLÄCHE (GESAMT)	CA. 9.592 M ²
GEWERBEFLÄCHE (GESAMT)	CA. 758 M ²
IST-JAHRESNETTOKALTMIETE	CA. 958.000 € P.A.
MARKTWERT ¹	CA. 49,37 MIO. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



¹ MARKTWERT: Der Marktwert der Objekte wurde unter für Wiener Verhältnisse konservativen Verkaufspreises in Höhe des 50-fachen der SOLL-Jahresnettokaltemiete angesetzt.

² Die Objektreserven wurden folgendermaßen ermittelt: Marktwert¹ der Objekte nach Abzug der Darlehenssummen sämtlicher an den Objekten besicherten Darlehen.

DER PROJEKTENTWICKLER

SVETA GROUP

WWW.SVETA-GROUP.AT/DE/HOME/

Die Sveta Group ist ein Familienunternehmen, welches bereits in der dritten Generation seit 1995 geführt wird und in den Bereichen Projektentwicklung und Immobilienhandel in Wohnimmobilien, Einkaufszentren und Hotels in Österreich tätig ist. In der Unternehmensgruppe sind derzeit rund 30 Mitarbeiter beschäftigt.

Durch ihre langjährige kaufmännische Erfahrung in der Immobilienbranche und ihre verantwortungsbewusste Arbeitsweise hat sich die Sveta Group nicht nur einen guten Namen in der Branche gemacht, sondern auch mit soliden Erträgen am Markt etabliert.

Getreu dem Motto „Von Mensch zu Mensch“ zeigt die Sveta Group schon jahrelang einen fairen und transparenten Umgang mit ihren Kunden und Partnern.

Die Sveta Group hat bereits rund 20 Projekte aus den Bereichen Wohnbau, Einkaufszentrum und Hotel erfolgreich abgeschlossen und hat 80 hochwertige Immobilien in ihrem Bestandsportfolio.



REFERENZPROJEKTE DER SVETA GROUP



MEIDLINGER HAUPTSTR. 57-59

LAGE	12. BEZIRK WIEN
PROJEKTART	GEWERBE
NUTZFLÄCHE	6.500 M ²
MIETFLÄCHE	6.500 M ²
FERTIGSTELLUNG	2012
PROJEKTVOLUMEN	CA. 26 MIO. €



SENEFELDERGASSE 56

LAGE	10. BEZIRK WIEN
PROJEKTART	ZINSHAUS
NUTZFLÄCHE	1.200 M ²
MIETFLÄCHE	1.200 M ²
FERTIGSTELLUNG	2016
PROJEKTVOLUMEN	CA. 4 MIO. €



WALLENSTEINSTRASSE 22

LAGE	20. BEZIRK WIEN
PROJEKTART	ZINSHAUS
NUTZFLÄCHE	1.100 M ²
GEWERBEFLÄCHE	300 M ²
FERTIGSTELLUNG	2020
PROJEKTVOLUMEN	CA. 10 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 MEZZ 2 GMBH

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

VERTRETEN DURCH

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.