



EXPORO

STAND: 02.02.2021



## EXPORO FINANZIERUNG

- ✓ Attraktive Verzinsung
- ✓ Kurze Laufzeiten
- ✓ Professionelle Immobilienprojekte

IMMOBILIENINVESTMENT

# Mariahilfer Straße Wien

WIEN

### WARNHINWEIS

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





## IMMOBILIENINVESTMENT

# Mariahilfer Straße Wien

WIEN

## IN ZAHLEN

Fester Zinssatz  
(endfällig)

**6,0 %**  
P. A.

Geplante  
Minimallaufzeit bis  
(ca. 20 Monate)

**30.09.**  
2022<sup>1</sup>

Geplante  
Maximallaufzeit bis  
(ca. 26 Monate)

**31.03.**  
2023<sup>1</sup>

Mindest- / Maximal-  
anlagesumme

**1 €**  
BIS 25.000 €

Exporo-Klasse<sup>2</sup>



## DIE KEYFACTS

- ✔ Die Exporo Projekt 137 GmbH GmbH hält eine abstrakte Garantie i.H.v. 350.000 € vom Geschäftsführer der Darlehensnehmerin.
- ✔ Zusammen mit dem erfahrenen Projektentwickler wurden bereits drei Projekte erfolgreich finanziert.
- ✔ 76 % der Flächen bereits vermietet: Es wurde ein Pachtvertrag mit einem renommierten Hotelbetreiber (für 15 Jahre) geschlossen; die bereits im Objekt ansässige Apotheke bleibt bestehen.
- ✔ Sehr guter Mikro- und Makrostandort in Wien, direkt an einer der meistfrequentierten Einkaufsstraßen Wiens gelegen.
- ✔ Die rechtskräftige Baubewilligung liegt bereits vor.

## DAS PROJEKT

- ✔ Umwandlung eines Bestandsgebäudes in ein Hotel mit integrierten Einzelhandelsflächen
- ✔ Das Projektgrundstück umfasst 1.643 m<sup>2</sup> und ist derzeit mit einem Gründerzeithaus aus dem Jahr 1856 bebaut.
- ✔ Es sollen insgesamt 5.261 m<sup>2</sup> Nutzfläche, aufgeteilt auf 100 Hotelzimmer, Gemeinschaftsräume, Einzelhandelsflächen sowie eine Apotheke, entstehen.
- ✔ Das Hotel erhält einen Vier-Sterne-Standard.
- ✔ Exporo-Anleger werden aus dem Globalverkauf des Hotels an einen Fonds zurückgezahlt.

## DIE LAGE

- ✔ Das Projektgrundstück befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau.
- ✔ Neubau gehört zu den inneren Bezirken Wiens und ist eine der beliebtesten und angesagtesten Bezirke Wiens.
- ✔ Direkte Erschließung des Projektgrundstücks an die Mariahilfer Straße, beliebte und hochfrequentierte Haupteinkaufsstraße in Wien.
- ✔ Der Wiener Westbahnhof (350 m) sowie zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe
- ✔ Die Wiener Innenstadt ist nur 10-15 Gehminuten entfernt.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.09.2022 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.03.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 6 Monate bis zum 30.09.2022 verkürzen.

<sup>2</sup> 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](http://www.exporo.de/investment-klasse).



## UMNUTZUNG EINES GRÜNDERZEITGEBÄUDES

# Zentraler geht es kaum

### HOTEL KRONENHAUS

Die Darlehensnehmerin ist Eigentümerin des Projektgrundstücks mit einer Gesamtfläche von 1.643 m<sup>2</sup>, da mit einem massiven Gründerzeithaus aus dem Jahr 1856 bebaut ist. Die Darlehensnehmerin plant auf dem Projektgrundstück das Bestandsgebäude in ein Hotel mit integrierten Einzelhandelsflächen umzuwandeln. Insgesamt entstehen bei dem Vorhaben rd. 5.261 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Davon entfallen rd. 4.237 m<sup>2</sup> auf das Hotel bzw. dessen Restaurant, rd. 322 m<sup>2</sup> auf Gemeinschaftsräume, rd. 500 m<sup>2</sup> auf die Einzelhandelsflächen und rd. 202 m<sup>2</sup> auf eine Apotheke.

Die Apotheke zur Kaiserkrone ist seit mehr als einem Jahrhundert in dem Gebäude beheimatet und ist die größte Apotheke Österreichs. Im Zuge des Um- und Ausbaus zu einem Hotel- und Geschäftshaus soll die Fassade detailreich restrukturiert und durch die Wiederherstellung des ursprünglich hochwertigen, eleganten Eingangsbereichs stark aufgewertet werden – das Hotel erhält einen Vier-Sterne-Standard. Insgesamt sollen 100 Hotelzimmer untergebracht werden.

Die rechtskräftige Baubewilligung liegt bereits vor. Ein rechtsgültig unterzeichneter Pachtvertrag mit dem Betreiber für das Hotel - der MaHi 110 Hotelbetriebs GmbH mit dem Sitz in Wien - liegt bereits vor. Die MaHi 110 GmbH ist eine 100 % Tochter der spanischen Grupó Hotusa, welche weltweit seit 1977 mehr als 250 Hotels betreibt. Exporo-Anleger werden aus dem Globalverkauf des Hotels an einen Fonds zurückgezahlt.

#### AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	MARIAHILFER STRASSE WIEN
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	05.02.2021
PROJEKTENTWICKLER	VESTWERK PROPERTY PARTNERS GMBH
DARLEHENSNEHMER	VESTWERK BIG LIVING MH110 GMBH & CO KG
MITTELVERWENDUNG	UMNUTZUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF

#### FAKTEN

NUTZFLÄCHE (GEMEINSCHAFTSRÄUME)	322 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE (EINZELHANDELSFLÄCHEN)	500 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE (APOTHEKE)	202 m <sup>2</sup>
GESAMTNUTZFLÄCHE	5.261 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.643 m <sup>2</sup>
IST-NETTOKALTMIETE	1.637.000 €
SOLL-NETTOKALTMIETE	2.157.000 €
PÄCHTER	MAHI 110 HOTELBETRIEBS GMBH
PROJEKTÜBERSCHUSS	CA. 6 MIO. €

#### FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**6.500.000 €**  
EIGENKAPITAL  
(Projektentwickler)

**700.000 €**  
EIGENKAPITAL  
(Darlehen Dritter)

**1.117.000 €**  
FREIE LIQUIDITÄT

**2.860.000 €**  
INVESTMENTKAPITAL  
(Exporo-Anleger)

**40.449.000 €**  
FREMDKAPITAL  
(Bank-Darlehen)



WIEN

# Im 7. Wiener Gemeindebezirk

ZENTRAL, ZENTRALER - MARIAHILFER STRASSE

**WIEN**  
Österreich

**1,9 MIO.**  
Einwohner (2020)

**414,6 KM<sup>2</sup>**  
Fläche

**17,6 MIO.**  
Anzahl der Gästeüber-  
nachtungen (2019)

**32.036**  
Gästebetten  
(4-Sterne-Standard)

**7,3 %**  
Anteil der Tourismus-Wirtschaft  
am BIP in Wien

Die österreichische Bundeshauptstadt ist eines der neun österreichischen Bundesländer, hat knapp 1.9 Millionen Einwohner und ist mit einer Fläche von 415 km<sup>2</sup> 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 wird jährlich zu den Top 3 der lebenswertesten Städte der Welt gezählt.



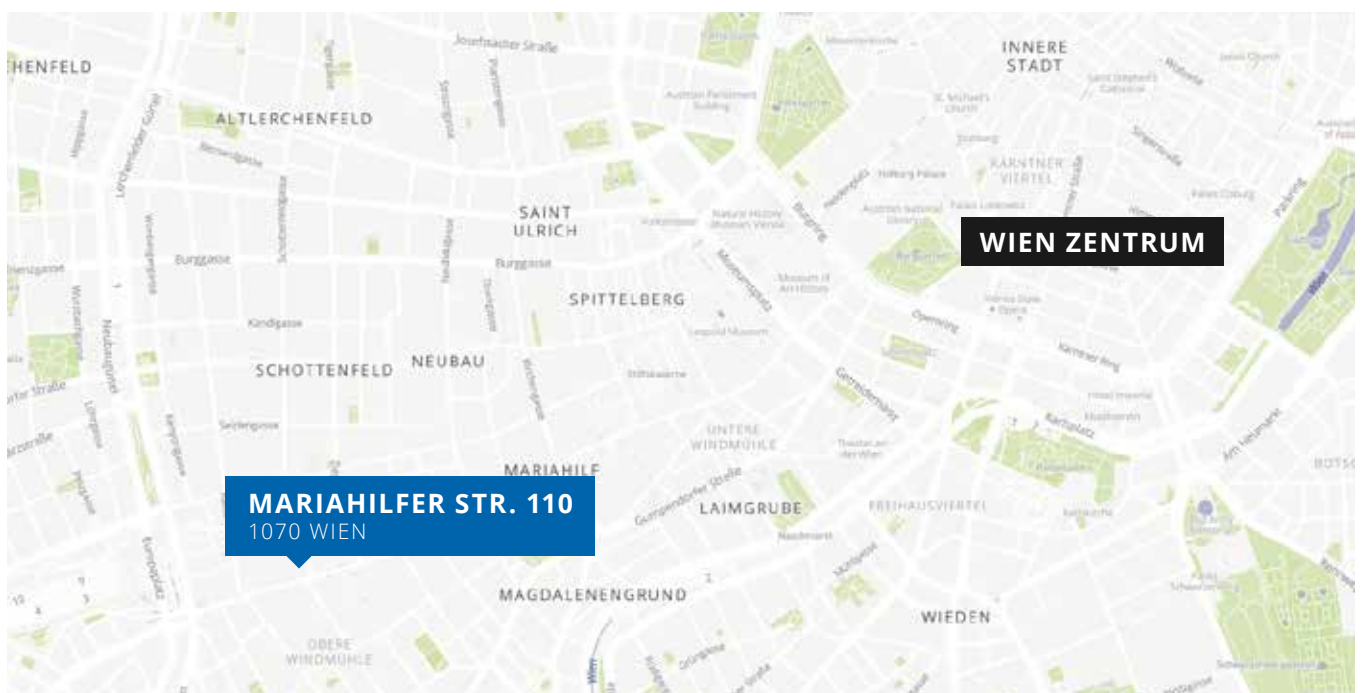
**NACHBARSCHAFT**

Die Mariahilfer Straße ist die größte und eine der bekanntesten Einkaufsstraßen von Wien. Sie verbindet die Innere Stadt mit dem Westbahnhof und dem 15. Bezirk. Bis zu 65.000 Passanten täglich besuchen die hochfrequentierte Straße mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und eindrucksvollen Bauwerken.



**VERKEHRSANBINDUNGEN**

Der Westbahnhof als zentraler Verkehrsknoten befindet sich 200 Meter vom Projektgrundstück entfernt. Der Einstieg zur U-Bahnlinie U3 ist in einer Gehminute zu erreichen. Innerhalb von 10 bis 15 Minuten gelangt man zu Fuß in die innere Stadt.



**MARIAHILFER STR. 110**  
1070 WIEN

**WIEN ZENTRUM**



## Keine Chancen ohne Risiken

### CHANCEN

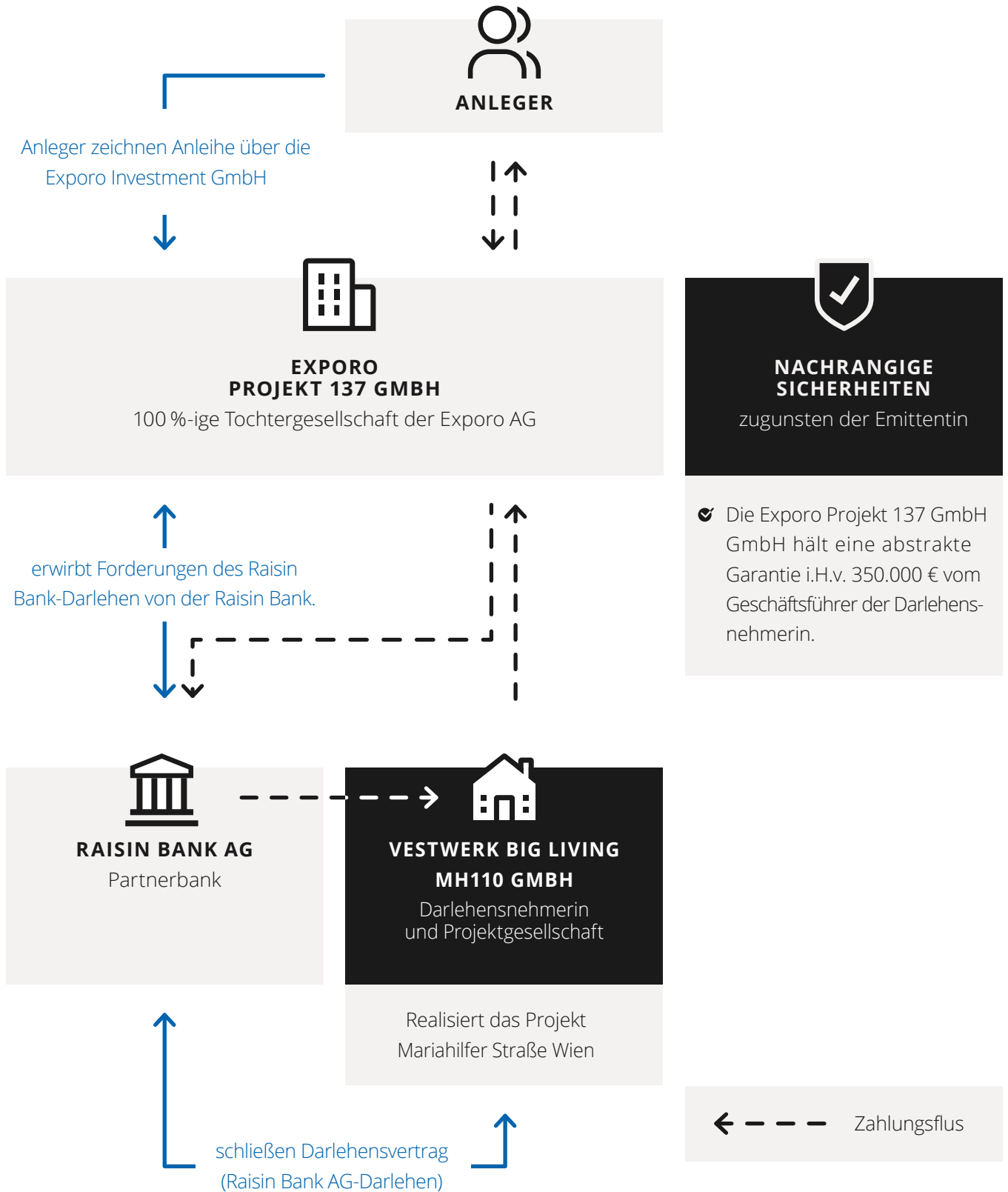
- + 6,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 20 bis maximal 26 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Expro Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Mariahilfer Straße Wien. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Expro Projekt 137 GmbH GmbH hält eine abstrakte Garantie i.H.v. 350.000 € vom Geschäftsführer der Darlehensnehmerin.
- + Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

### RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise im Wertpapierinformationsblatt (WIB).

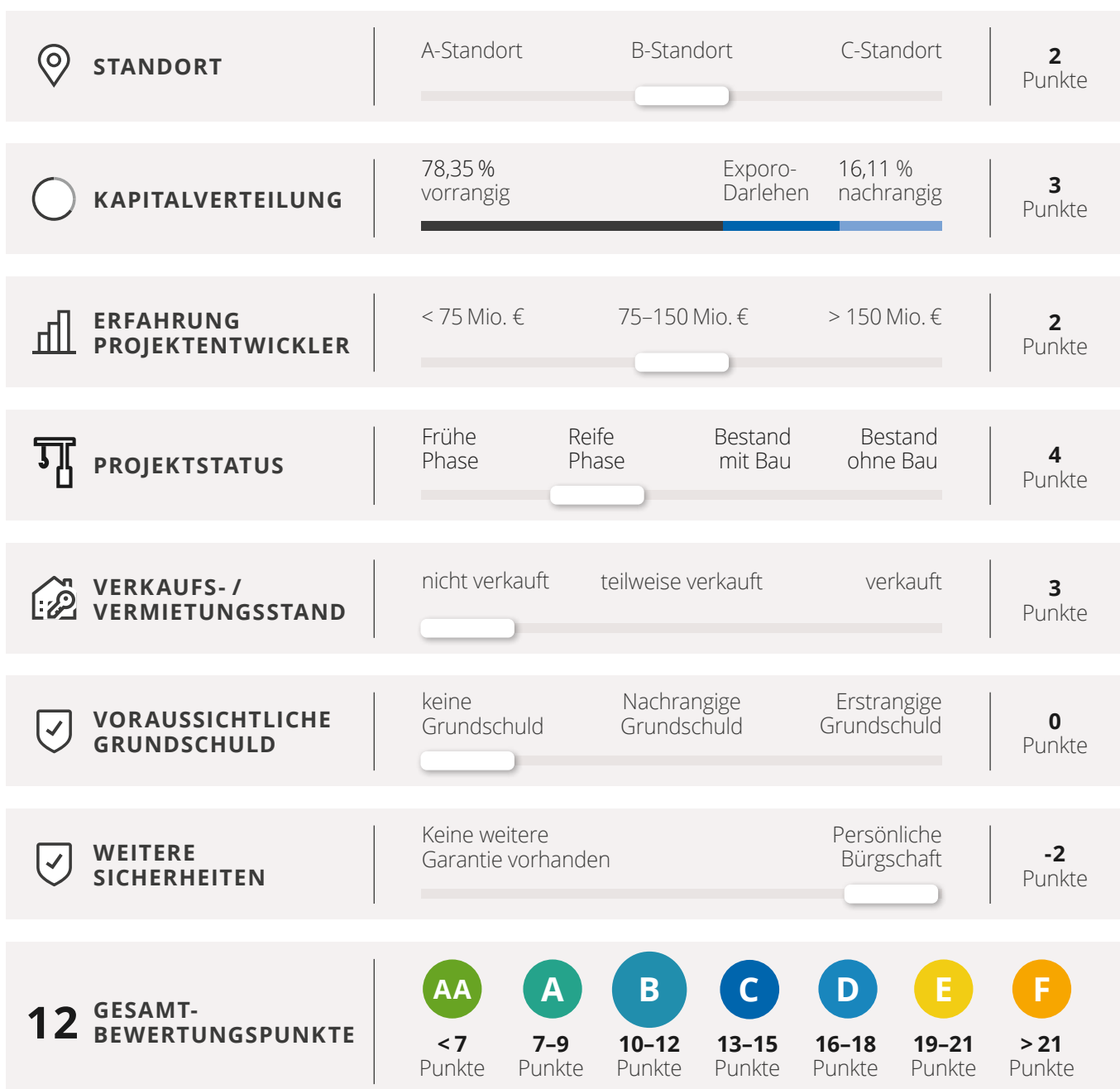
# Die Struktur des Investments



## MARIAHILFER STRASSE WIEN

# Exporo-Klasse B

Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Für die sechs Kriterien werden Punkte vergeben - je mehr Punkte, desto höher das hierbei eingeschätzte Risiko. Zu beachten ist, dass die Exporo-Klasse eine starke Vereinfachung von komplexen Zusammenhängen darstellt und dabei keinesfalls sämtliche Risiken, die eine Immobilie oder ein Immobilienprojekt mit sich bringt, betrachtet werden können. **Ein Anleger sollte daher die Exporo-Klasse nicht zur Grundlage für seine Entscheidung machen.**





## DER PROJEKTENTWICKLER

**VESTWERK**

Die Vestwerk Property Partners GmbH („Vestwerk“) ist ein österreichischer Projektentwickler, der sich auf die Entwicklung von Wohn- und Hotelimmobilien spezialisiert hat. Dabei legt das 2012 gegründete Unternehmen beim Ankauf der Liegenschaften großen Wert auf gute Innenstadtlagen sowie Standorte mit Entwicklungspotenzial.

Des Weiteren investiert Vestwerk über seine Tochtergesellschaften Marlene Properties in Wohn- und Geschäftshausportfolios in Deutschland, wie das Projekt „Portfolio Rhein-Herne-Wupper“, und erzielt Vermietungsrenditen deutlich über dem Marktdurchschnitt. Durch konsequentes Asset-Management kann der Wert der Liegenschaften kontinuierlich gesteigert werden. Mittlerweile hat das Unternehmen seit seiner Gründung über 60.000 Quadratmeter entwickelt und Immobilienprojekte von insgesamt rund 250 Mio. € in Abwicklung und abgeschlossen.

## AUF EINEN BLICK

**VESTWERK**

GESCHÄFTSFÜHRER	FLORIAN VITUS DIETZ
HOMEPAGE	WWW.VESTWERK.COM
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN	150 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	WOHN- UND HOTELIMMOBILIEN
UNTERNEHMENSSTZ	WIEN
GRÜNDUNG	2012

REFERENZPROJEKTE DER VESTWERK PROPERTY PARTNERS GMBH<sup>1</sup>**JULIE & FERDY**

LAGE	WIEN
BAULEISTUNG	SANIERUNG, AUSBAU
BAUFERTIGSTELLUNG	2016
NUTZFLÄCHE	2.600 QM
WOHNEINHEITEN	30
TRANSAKTIONSVOLUMEN	CA. 17 MIO. €

**MARLENE I**

LAGE	LEIPZIG, DRESDEN, HALLE
WOHN- UND GESCHÄFTSPORTFOLIO	
VERKAUF	2017
NUTZFLÄCHE	12.500 QM
WOHNEINHEITEN	160
TRANSAKTIONSVOLUMEN	CA. 18 MIO. €

**KRONENHAUS**

LAGE	WIEN
BAULEISTUNG	SANIERUNG, AUSBAU
HOTEL-, GASTRONOMIE-, RETAILFLÄCHE	
BAUFERTIGSTELLUNG	2021
MIETFLÄCHE	6.000 QM
TRANSAKTIONSVOLUMEN	CA. 60 MIO. €

<sup>1</sup> Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.

Mehr erfahren Sie auf  
**WWW.EXPORO.DE**



**E X P O R O**

**EXPORO PROJEKT 137 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 22 868 699-0 | E-Mail. [ir@exporo.com](mailto:ir@exporo.com)

**WARNHINWEIS**

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen Schuldverschreibung mit vorsinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin ([exporo.de/ir-projekt137](http://exporo.de/ir-projekt137)) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.