



EXPORO

STAND 25.01.2021



## EXPORO FINANZIERUNG

- Attraktive Verzinsung
- Kurze Laufzeiten
- Professionelle Immobilienprojekte

IMMOBILIENINVESTMENT

# Weinbergstraße II

DRESDEN

### WARNHINWEIS

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





# Weinbergstraße II

DRESDEN

## IN ZAHLEN

Fester Zinssatz  
(endfällig)

**5,5 %**  
P. A.

Geplante  
Minimallaufzeit bis  
(ca. 4 Monate)

**30.04.**  
2021<sup>1</sup>

Geplante  
Maximallaufzeit bis  
(ca. 19 Monate)

**31.07.**  
2022<sup>1</sup>

Mindest- / Maximal-  
anlagesumme

**1 €**  
BIS 25.000 €

Exporo-Klasse<sup>2</sup>



## HIGHLIGHTS

- ☛ Mit diesem Finanzierungsprojekt wird die bestehende Finanzierung für das Exporo Projekt „Weinbergstraße“ abgelöst und die fortgeschrittene Projektentwicklung weiterfinanziert.
- ☛ Besonderheit: Die vertraglich vereinbarten Verkaufspreise für die verkauften Wohnungen liegen deutlich über den ursprünglich geplanten Erlösen und fangen einen Großteil der erhöhten Kosten auf.
- ☛ Erstrangige Grundschuld i.H.v. 3,185 Mio. € zu Gunsten der Exporo Projekt 158 GmbH (treuhänderisch gehalten durch eine Sicherheitentreuhänderin).
- ☛ Abstraktes Schuldnerkenntnis i.H.v. 3,185 Mio. € zu Gunsten der Exporo Projekt 158 GmbH (treuhänderisch gehalten durch eine Sicherheitentreuhänderin).

## PROJEKTBESCHREIBUNG

- ☛ Entwicklung von drei Bauabschnitten mitsamt 5 Mehrfamilienhäusern, von denen 4 als Neubau, ein weiterer als Sanierung eines Bestandsgebäudes realisiert werden.
- ☛ Exporo hat sich insbesondere aufgrund der nach wie vor bestehenden guten Wirtschaftlichkeit des Projektes dafür entschieden, das Vorhaben mit dieser Anschlussfinanzierung weiter zu begleiten.
- ☛ Aktueller Projektstatus: Der Bau hat begonnen bei rd. 68 % Vorverkaufsquote. Die Gesamtwohnfläche konnte im Verlauf um 133 m<sup>2</sup> erhöht werden.
- ☛ Die Bauarbeiten zum Erdgeschoss sind in vollem Gange

## LAGEBESCHREIBUNG

- ☛ Das Projekt befindet sich in einer attraktiven Lage in Dresden für anspruchsvollen Wohnraum mit attraktiver Naherholung.
- ☛ Nur ca. 1,5 km bis zum Aufbringer der Autobahn A4 und nur 10 Autominuten bis zum internationalen Flughafen Dresden.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.04.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.07.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 4 Monate bis zum 30.04.2021 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 einem Risiko 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).

## WOHNIMMOBILIEN

# Wohnen in besonderer Lage

DER WACHSENDEN LANDESHAUPTSTADT

Mit dem Finanzierungsprojekt „Weinbergstraße II“ wird die bestehende Finanzierung für das Exporo Projekt „Weinbergstraße“ abgelöst und die fortgeschrittene Projektentwicklung weiterfinanziert. Weiterhin geplant und in Umsetzung ist die Entwicklung von 38 Wohn-einheiten in Dresden-Trachenberge.

Die Herausforderung des Projekts „Weinbergstraße“ lag in der Verzögerung des Baus durch die notwendig gewordene Abstützung des umfangreichen Baumbestands und die im Zuge dessen gestiegenen Baukosten. Die dadurch ebenfalls verspätete Abgeschlossenheit und Aufteilung des Projektgrundstückes sorgte dafür, dass auch der Vertrieb erst in 2020 - und nicht wie ursprünglich geplant - Anfang 2019 gestartet werden konnte. Inzwischen hat der Bau allerdings begonnen. Sowohl die Tiefgaragen als auch die Kellergeschosse der Mehrfamilienhäuser sind bereits fertiggestellt. Die Herstellung der Erdgeschosse wird derzeit ausgeführt. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind allein im ersten Vertriebsjahr an Enderwerber verkauft.

**Besonderheiten:** Die inzwischen vertraglich vereinbarten Verkaufspreise für die bereits verkauften Wohnungen liegen deutlich über den ursprünglich geplanten Erlösen und fangen einen Großteil der erhöhten Kosten auf.

Exporo hat sich insbesondere aufgrund der nach wie vor bestehenden guten Wirtschaftlichkeit des Projektes dafür entschieden, das Vorhaben mit dieser Anschlussfinanzierung weiter zu begleiten.

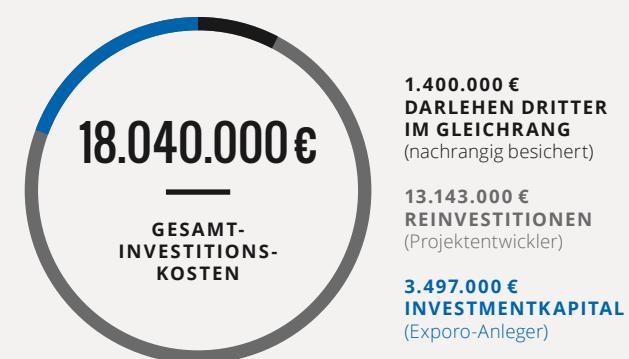
## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAMEN	WEINBERGSTRASSE II
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	15.12.2020
PROJEKTENTWICKLER	VILA IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
DARLEHENSNEHMER	VILA PROJEKT D1 GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ABLÖSUNG DARLEHEN & ANSCHLUSSFINANZIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUFSERLÖSE

## FAKten

PROJEKTART	NEUBAU UND SANIERUNG
NUTZUNGSART	WOHNEN
EINHEITEN	38
VERKAUFSSTAND	CA. 50 %
GESAMTWOHNFLÄCHE	3.919 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	7.705 m <sup>2</sup>
GEPLANTER PROJEKTÜBERSCHUSS	2,4 MIO. €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR





DRESDEN

# Wachstum trifft Wohnbedarf

LANDESHAUPTSTADT IN ZAHLEN

**DRESDEN**

(Sachsen)

**+ 3,1 %**Bevölkerungsprognose  
(bis 2035)**INFRASTRUKTUR**

A4, A13, A17, B6, B97

**BESONDERHEITEN**50 Museen, 35 Theater, Weltkulturerbestadt, Semperoper,  
Frauenkirche

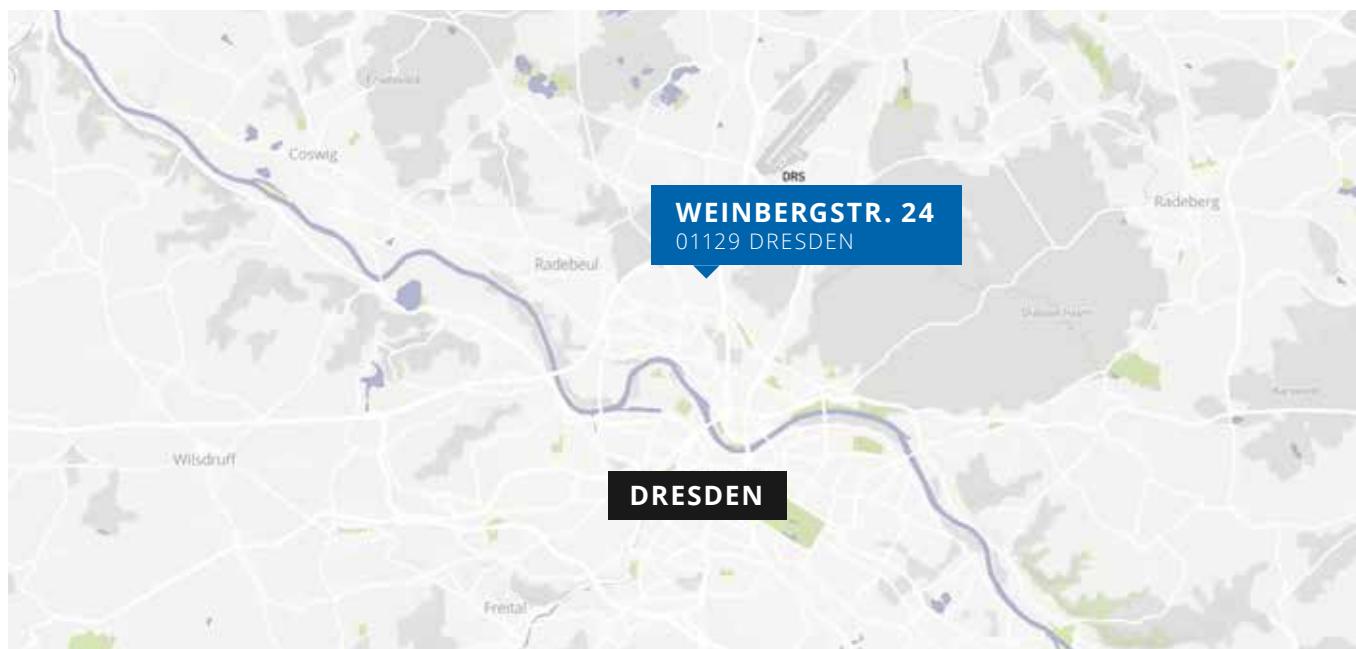
In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerung von Dresden um ca. 17 % gewachsen. Im gleichen Zeitraum wuchs Hamburg laut Daten des Statistischen Bundesamts lediglich um knapp 8 %.

Gleichzeitig ist der Leerstand von Wohnungen laut empirica von 9,3 auf nur 1,8 % in Dresden zurückgegangen. Dieses ungleiche Verhältnis spiegelt sich auch in den Entwicklungen der Mieten und Kaufpreise wieder: In den letzten 10 Jahren gab es einen Anstieg der Angebotsmieten von rund 50 % und bei den Angebotspreisen für Eigentumswohnungen sogar von ca. 80 %.

**NACHBARSCHAFT****VERKEHRSANBINDUNGEN**

Trachenberge besticht mit seiner ruhigen Lage zwischen dem Elbtalkessel, dem Hellerplateau und der Jungen Heide und liegt damit in einer reizvollen, abwechslungsreichen Landschaft.

Nur ca. 1,5 km bis zum Aufbringer der Autobahn A4 und nur 10 Autominuten bis zum internationalen Flughafen Dresden. Bis in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof sind es 15 Autominuten.



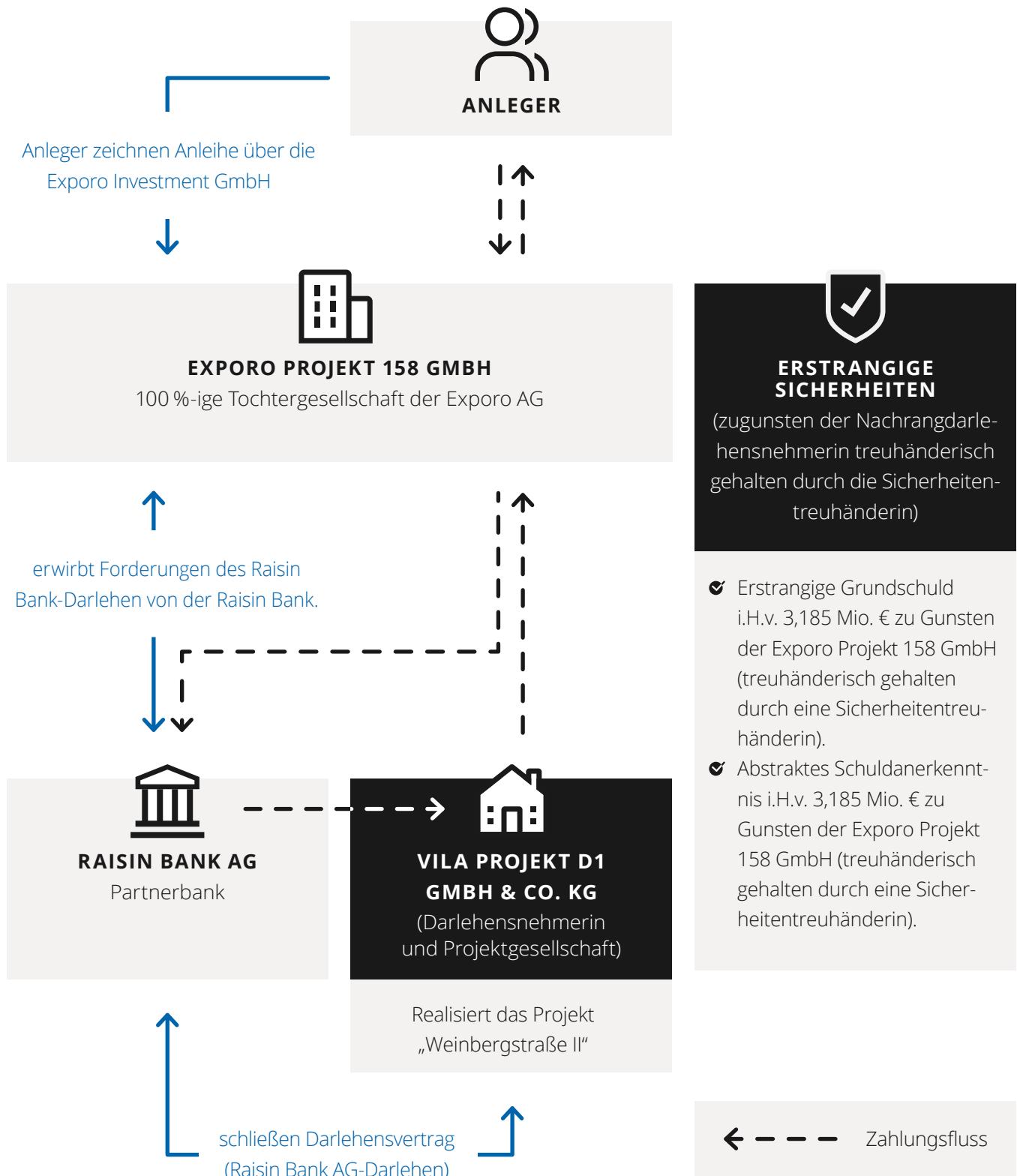


# Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
<p>+ 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 4 bis maximal 19 Monaten.</p>	<p>- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.</p>
<p>+ Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Dresden. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.</p>	<p>- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.</p>
<p>+ Erstrangige Grundschuld i.H.v. 3,185 Mio. € zu Gunsten der Exporo Projekt 158 GmbH (treuhänderisch gehalten durch eine Sicherheitentreuhänderin).</p>	<p>- Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.</p>
<p>+ Abstraktes Schuldanerkenntnis i.H.v. 3,185 Mio. € zu Gunsten der Exporo Projekt 158 GmbH (treuhänderisch gehalten durch eine Sicherheitentreuhänderin).</p>	<p>- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.</p>
<p>+ Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.</p>	<p>- Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.</p>

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise im Wertpapierinformationsblatt.

# Die Struktur des Investments

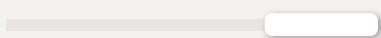
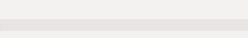
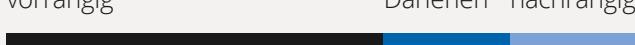
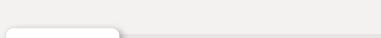
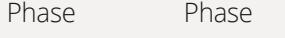
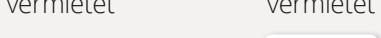
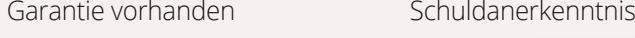


Bitte beachten Sie die besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Emittentin zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag (kostenlos unter [www.exporo.de/ir-projekt158](http://www.exporo.de/ir-projekt158)).

WEINBERGSTRASSE II

# Exporo-Klasse A

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.**

 <b>STANDORT</b>	A-Standort 	B-Standort 	C-Standort 	<b>2</b> Punkte			
 <b>KAPITALVERTEILUNG</b>	73,0 % vorrangig 	Exporo-Darlehen nachrangig	7,8 %	<b>4</b> Punkte			
 <b>ERFAHRUNG PROJEKTENTWICKLER</b>	< 75 Mio. € 	75–150 Mio. €	> 150 Mio. €	<b>3</b> Punkte			
 <b>PROJEKTSTATUS</b>	Frühe Phase 	Reife Phase	Bestand mit Bau	Bestand ohne Bau	<b>4</b> Punkte		
 <b>VERKAUFS- / VERMIETUNGSSTAND</b>	nicht verkauft / vermietet 	teilweise verkauft / vermietet	verkauft / vermietet	<b>1</b> Punkte			
 <b>VORAUSSICHTLICHE GRUND SCHULD</b>	keine Grundschuld 	Nachrangige Grundschuld	Erstrangige Grundschuld	<b>-4</b> Punkte			
 <b>WEITERE SICHERHEITEN</b>	Keine weitere Garantie vorhanden 	Abstraktes Schuldnerkenntnis		<b>-2</b> Punkte			
<b>8</b> <b>GESAMT-BEWERTUNGSPUNKTE</b>	<b>AA</b> < 7 Punkte	<b>A</b> 7–9 Punkte	<b>B</b> 10–12 Punkte	<b>C</b> 13–15 Punkte	<b>D</b> 16–18 Punkte	<b>E</b> 19–21 Punkte	<b>F</b> > 21 Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

# VILA Immobilien GmbH & Co. KG

VILA-IMMOBILIEN.DE

Die VILA Immobilien GmbH & Co. KG ist ein Projektentwickler und Vermarkter aus Hamburg, der sich auf die Entwicklung und den Vertrieb von hochwertigen Wohnimmobilien in attraktiven Lagen spezialisiert hat. Das hanseatische Unternehmen ist 2011 von Herrn Danilo Vicent gegründet worden und hat in den vergangenen Jahren Immobilien mit einem Volumen von ca. 55 Mio. EUR entwickelt und veräußert.

Mit einem Netzwerk an starken und etablierten Partnern im Bereich Projektplanung und -entwicklung sowie der notariellen und juristischen Betreuung hat die VILA kontinuierlich Ihre Kompetenzen im Vertrieb untermauert und sich in den vergangenen Jahren zu einem vollumfänglichen Immobiliendienstleister, mit dem Fokus auf Bauträgertätigkeiten und Abwicklung von Immobiliengeschäften, entwickelt.

Durch den gezielten Einkauf und der Bündelung von Kompetenzen innerhalb des Unternehmens ist die VILA in der Lage, Bauprojekte jeglicher Art umzusetzen.

**AUF EINEN BLICK**



UNTERNEHMEN	VILA IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
GESCHÄFTSFÜHRER	DANILO VICENT
HOMEPAGE	VILA-IMMOBILIEN.DE
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN DER VILA	CA. 55 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	WOHNBAU
UNTERNEHMENSSITZ	HAMBURG

## REFERENZPROJEKTE DER VILA IMMOBILIEN GMBH & CO. KG<sup>1</sup>



### PROJEKT „GKS76“

LAGE	DRESDEN-GOTTA
PROJEKTART	NEUBAU
WOHNFLÄCHE	1.162 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	4,3 MIO. €

### PROJEKT „HE23A“

LAGE	HH-WELLINGSBÜTTEL
PROJEKTART	NEUBAU
WOHNFLÄCHE	850 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	5,9 MIO. €

### PROJEKT „WS64A“

LAGE	DRESDEN-ELBWIESEN
PROJEKTART	NEUBAU
WOHNFLÄCHE	420 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	2,0 MIO. €

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

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



E X P O R O

**EXPORTO PROJEKT 158 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 22868699-0 | E-Mail ir@exporo.de

**WARNHINWEIS**

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangingen Schuldverschreibung mit vorsinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin ([www.exporo.de/ir-projekt158](http://www.exporo.de/ir-projekt158)) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.