



EXPORO

STAND 18.01.2021



EXPORO  
**FINANZIERUNG**

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

IMMOBILIENINVESTMENT

# Wohnen in München

**MÜNCHEN**

**RISIKOHINWEIS**

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



## IMMOBILIENINVESTMENT

# Wohnen in München

MÜNCHEN

## IN ZAHLEN

Fester Zinssatz  
(endfällig)

**6,5 %**  
P. A.

Geplante  
Minimallaufzeit bis  
(ca. 21 Monate)

**31.10.**  
2022<sup>1</sup>

Geplante  
Maximallaufzeit bis  
(ca. 36 Monate)

**31.01.**  
2024<sup>1</sup>

Mindest- / Maximal-  
anlagesumme

**1 €**  
BIS 25.000 €

Exporo-Klasse<sup>2</sup>



## DIE KEYFACTS

- ✔ Die Exporo Projekt 157 GmbH hält zwei abstrakte Schuldanerkenntnisse der handelnden Personen in Darlehenshöhe.
- ✔ Die Exporo Projekt 157 GmbH hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe.
- ✔ Alle drei Projektgrundstücke haben eine herausragende Lage in München.
- ✔ Die Kaufpreise wurden durch von Exporo beauftragte Gutachten bestätigt.
- ✔ Für das Objekt 1 (Augustenstraße) liegt ein positiver Bauvorbescheid vor, für das Objekt 2 (Schleißheimerstraße) wurde die Baugenehmigung gestattet und für das Objekt 3 (Wilhelmstraße) wurde der Bauantrag bereits 2020 gestellt.
- ✔ Längere Zusammenarbeit: Exporo hat bereits zwei Projektfinanzierungen mit dem Projektentwickler realisiert und erfolgreich zurückgeführt.

## DAS PROJEKT

- ✔ Die Darlehensnehmerin hält die Anteile an drei Projektgesellschaften, welche jeweils die Objekte des Projekts halten.
- ✔ Objekt 1: Augustenstraße 103/105
- ✔ Objekt 2: Schleißheimerstraße 90
- ✔ Objekt 3: Wilhelmstraße 27
- ✔ Die Projektgesellschaften werden die Baurechtschaffung bzw. -erweiterung und den Abverkauf der fertig projektierten Grundstücke vorantreiben und nach Abschluss aller Maßnahmen das gesamte Portfolio global an einen Investor veräußern.

## DIE LAGE

- ✔ München ist mit rund 1,5 Millionen Einwohnern die Landeshauptstadt und die einwohnerstärkste Stadt Bayerns.
- ✔ Absolute Zentrums Lage der Projektgrundstücke: Gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel, aller erdenklichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schulen und Universitäten.
- ✔ U-Bahn-Haltestellen sind jeweils in unmittelbarer Umgebung.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.10.2022 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.01.2024. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 21 Monate bis zum 31.10.2022 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).



## ANKAUF UND PROJEKTIERUNG

# Neuer Wohnraum in gefragten Top-Lagen

## WOHNEN IN MÜNCHEN

Bei diesem Vorhaben werden von dem Projektentwickler zwei Grundstücke angekauft und ein weiteres, das sich bereits im Eigentum befindet, umfinanziert. Die Augusten Grundbesitz GmbH wird Eigentümerin der Grundstücke in der Augustenstraße 103/105 in 80798 München (Grundstück 1). Die Schleißheimer Grundbesitz GmbH wird Eigentümerin des Grundstückes in der Schleißheimerstraße 90 in 80797 München (Grundstück 2). Die Wilhelm Grundbesitz GmbH ist Eigentümerin der Grundstücke in der Wilhelmstraße 27 in 80801 München (Grundstück 3).

Die Projektgesellschaften beabsichtigen, die Baurechtschaffung / -erweiterung und den Abverkauf der Grundstücke voranzutreiben und nach Abschluss aller Maßnahmen das gesamte Portfolio global an einen Investoren zu veräußern. Bei der hier vorliegenden Finanzierung handelt es sich lediglich um den Ankauf der 3 Projektgrundstücke. Die Hochbauphase ist aber bereits durch den jetzigen Fremdkapitalgeber sichergestellt.

In der Vergangenheit wurden mit den Projekten Stahlgruberring 1 und 2 bereits erfolgreich Finanzierungen mit Cone Capital umgesetzt und an unsere Anleger zurückgezahlt. Das Projekt „Wohnen in München“ umfasst 3 Objekte. Eines hiervon war zuvor Bestandteil des Exporo Projekts „Mitten in Schwabing“, welches in der 2. KW 2021 an die Investoren inklusive Zinsen zurückgezahlt wurde. Nun wird auch dieses Objekt im Zuge dieses Portfolios projektiert.

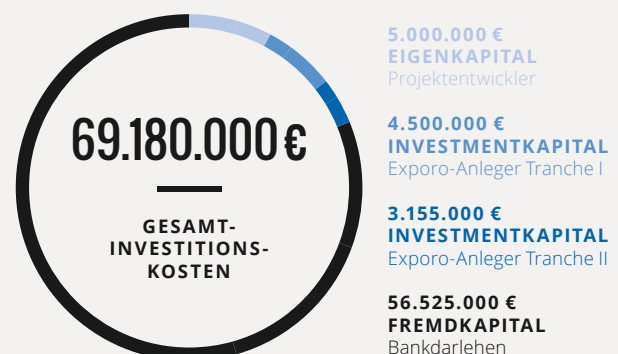
## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	WOHNEN IN MÜNCHEN
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	25.01.2021
PROJEKTENTWICKLER	CONE CAPITAL AG
PROJEKTGESELLSCHAFT	AUGUSTEN GRUNDBESITZ GMBH, SCHLEISSHEIMER GRUNDBESITZ GMBH, WILHELM GRUNDBESITZ GMBH
DARLEHENSNEHMER	NAMHAFT BETEILIGUNGS GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND PROJEKTIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF AN EINEN GLOBALINVESTOR

## FAKTEN

PROJEKTART	PROJEKTIERUNG
NUTZUNGSART(EN)	WOHNEN UND GEWERBE
GESAMTNUTZFLÄCHE	5.700 m <sup>2</sup>
PROJEKTÜBERSCHUSS (GEPLANT)	10,74 MIO. €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR







MÜNCHEN

# Wohnen in außergewöhnlichen Lagen

**MÜNCHEN**  
Bayern

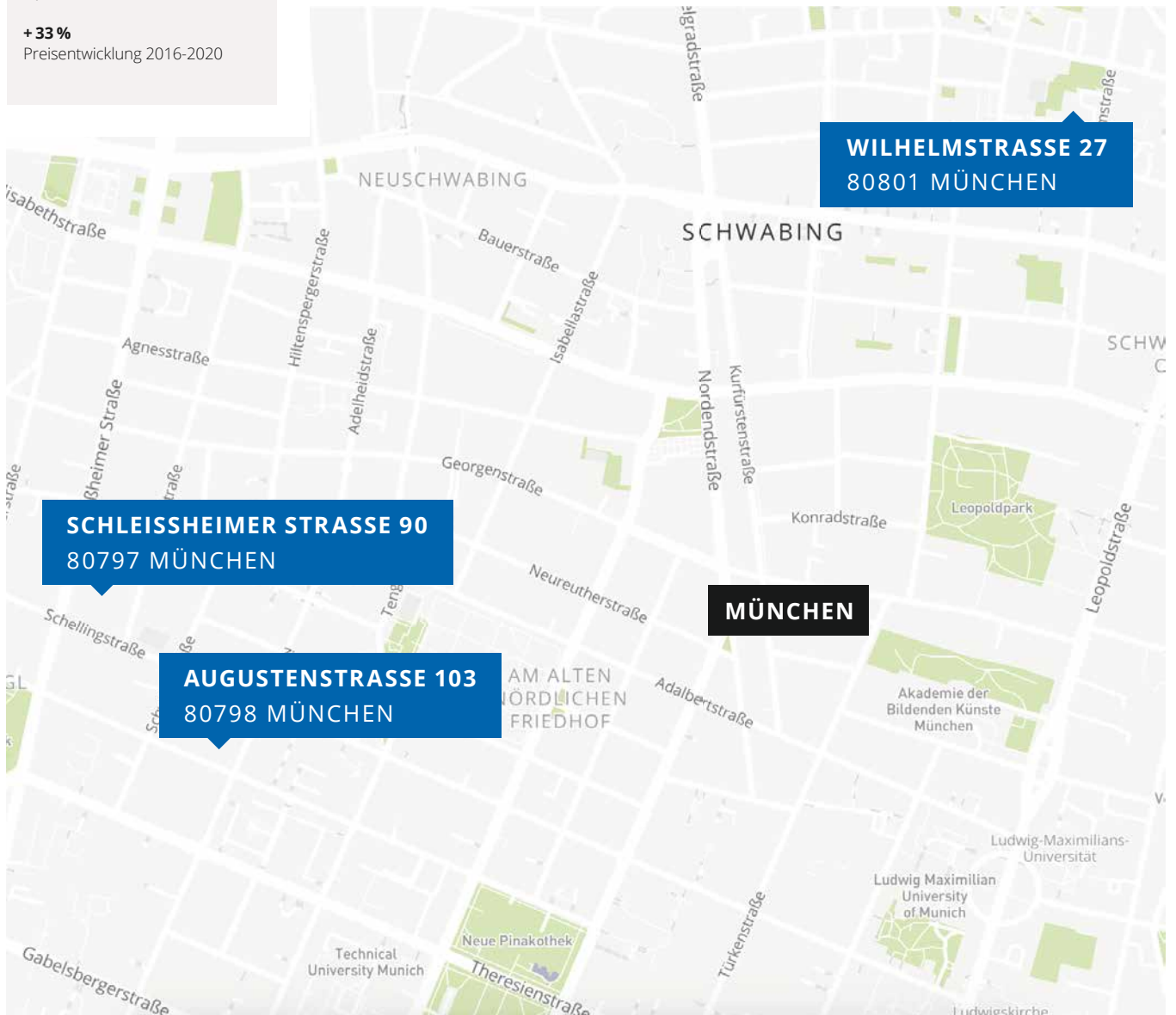
**ca. 1.429.000**  
Einwohner (2019)

**ca. 1.850.000**  
Einwohner (Prognose 2040)

**Ø 7.829 € / m<sup>2</sup>**  
Preis für Eigentumswohnung  
(Q2/2020)

**+ 33 %**  
Preisentwicklung 2016-2020

München ist mit rund 1,5 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt Bayerns. Die Weltstadt ist Sitz zahlreicher Konzerne (darunter acht DAX-Unternehmen), nationaler und internationaler Behörden, wichtiger Universitäten und Hochschulen sowie bedeutender Museen und Theater. Durch eine große Anzahl sehenswerter Bauten samt geschützten Baudenkmälern und Ensembles, internationaler Sportveranstaltungen, Messen und Kongresse oder das weltbekannte Oktoberfest ist München ein internationaler Anziehungspunkt für den Tourismus.





## Keine Chancen ohne Risiken

### CHANCEN

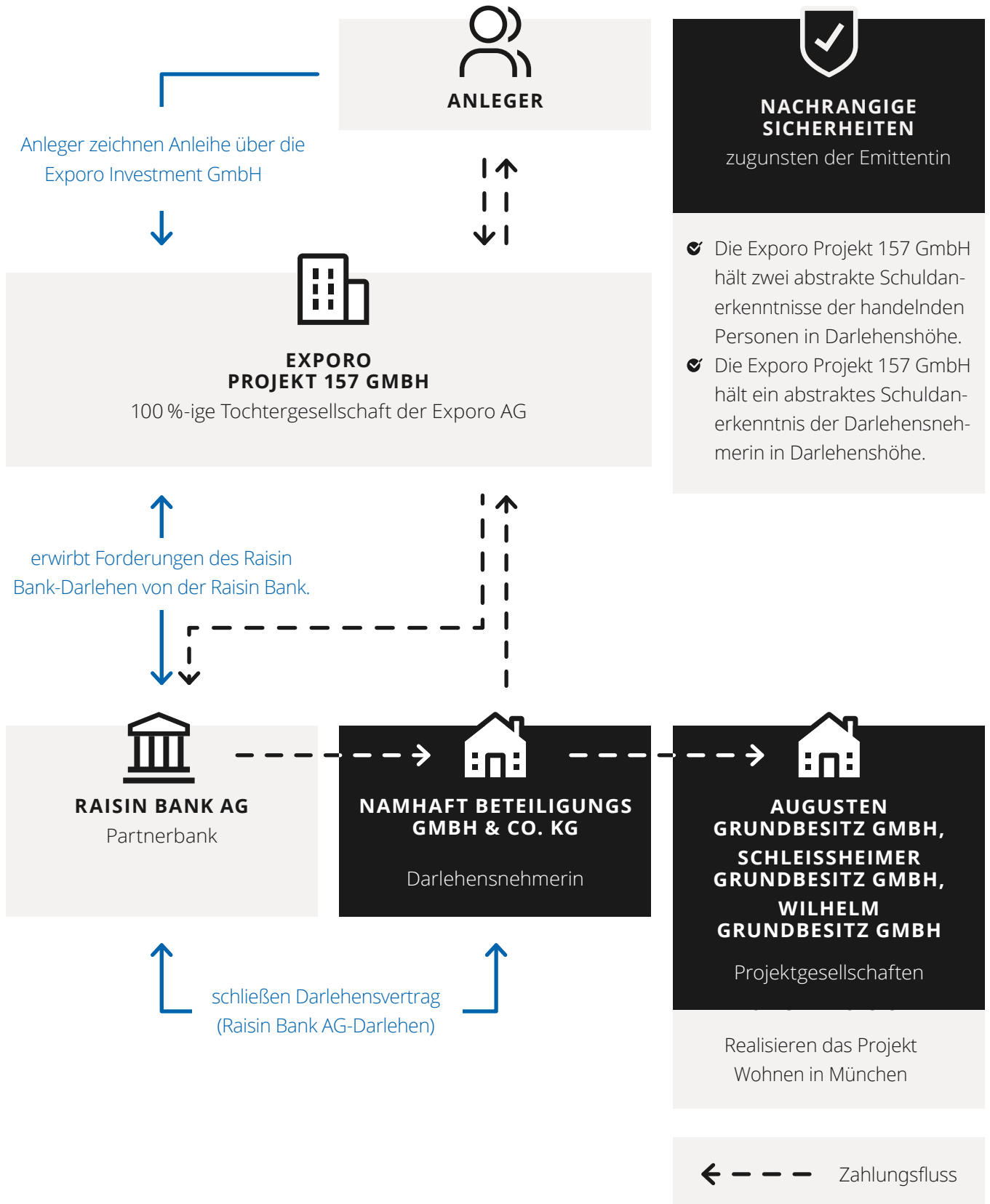
- + 6,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 21 bis maximal 36 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Wohnen in München. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 157 GmbH hält zwei abstrakte Schuldanerkenntnisse der handelnden Personen in Darlehenshöhe.
- + Die Exporo Projekt 157 GmbH hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe.
- + 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.
- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
- Die Werthaltigkeit des Pfandrechts hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie im Wertpapierinformationsblatt.

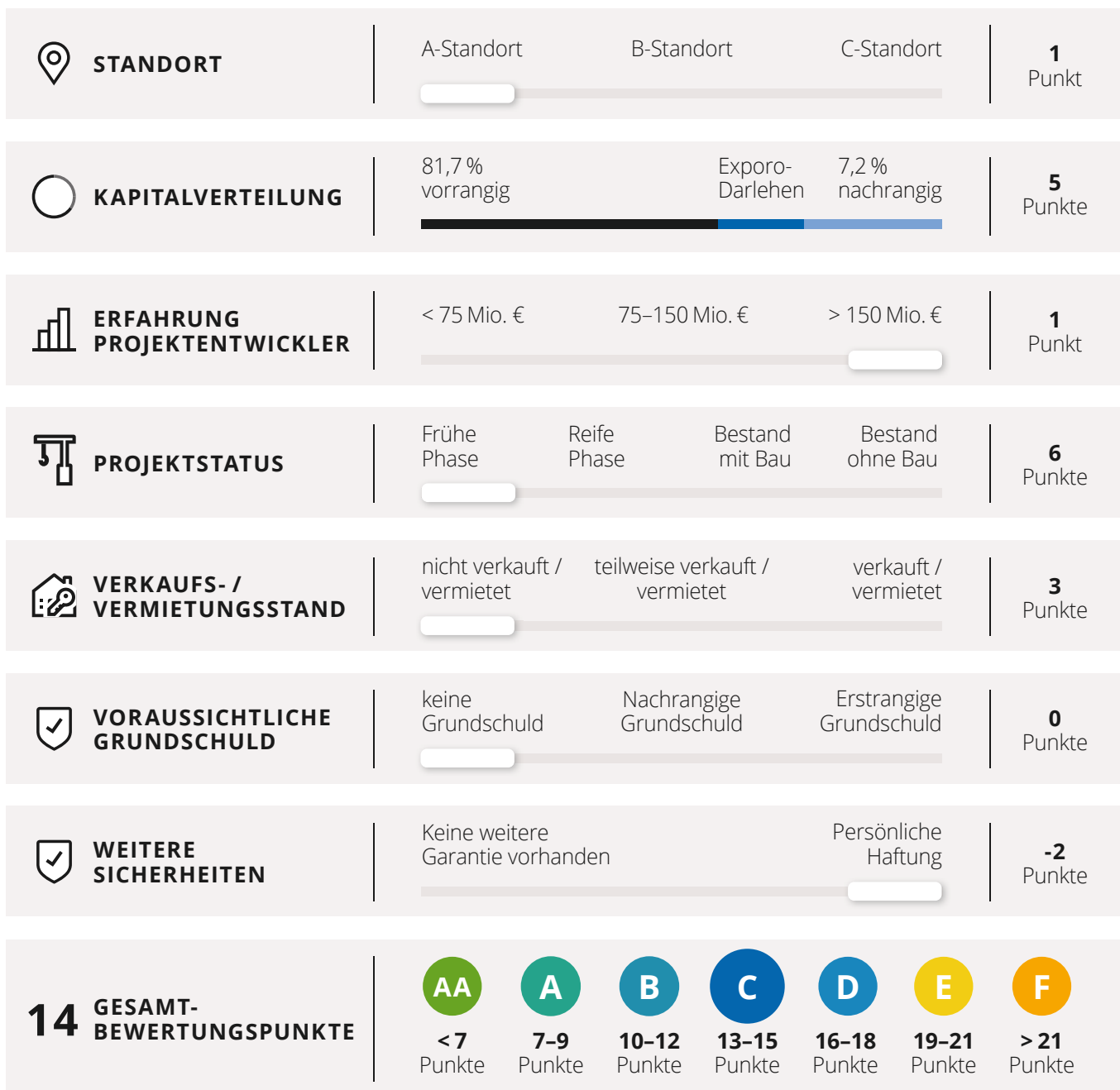
# Die Struktur des Investments



## WOHNEN IN MÜNCHEN

# Exporo-Klasse C

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

# Cone Capital AG

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.

Die Vorstände der Cone Capital AG verfügen über jahrelange Erfahrung im Bereich der Immobilieninvestition in Liegenschaften und Portfolien mit Wertschöpfungspotential, dem Managen solcher Liegenschaften sowie der Projektentwicklung und der strukturierten Finanzierung. Darüber hinaus verfügt das Management über eine starke Expertise im Bereich Corporate Investments. Insgesamt verantworteten sie über 1,8 Mrd. Euro an Transaktionen in verantwortlicher Position in unterschiedlichen Assetklassen.

## AUF EINEN BLICK

# CONE CAPITAL



UNTERNEHMEN	CONE CAPITAL AG
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN	CA. 550 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	VERWALTUNG UND DEN HANDEL MIT LIEGENSCHAFTEN IM IN- UND AUSLAND
UNTERNEHMENSSTZ	ZÜRICH
GRÜNDUNG	2014

## REFERENZPROJEKTE DER CONE CAPITAL AG<sup>1</sup>



### STAHLGRUBERRING MÜNCHEN (GRUNDSTÜCK)

LAGE	MÜNCHEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	5.530 m <sup>2</sup>
ANKAUF	MAI 2017
VERKAUF	APRIL 2019
PROJEKTVOLUMEN	8,5 MIO. €



### STAHLGRUBERRING MÜNCHEN (BOARDINGHOUSE)

LAGE	MÜNCHEN
NUTZFLÄCHE	11.935 m <sup>2</sup>
PKW STELLPLÄTZE	112
PROJEKTVOLUMEN	55 MIO. €



### PROJEKT ERLANGEN

NUTZUNG: WOHNEN-BÜRO-HOTEL
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 14.137 M <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE: 37.000 M <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN: 175 MIO.



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



**E X P O R O**

**EXPORO PROJEKT 157 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. Tel. 040 22868699-0 | 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-projekt157](http://exporo.de/ir-projekt157)) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.