



EXPORO

STAND 07.12.2020



EXPORO FINANZIERUNG

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

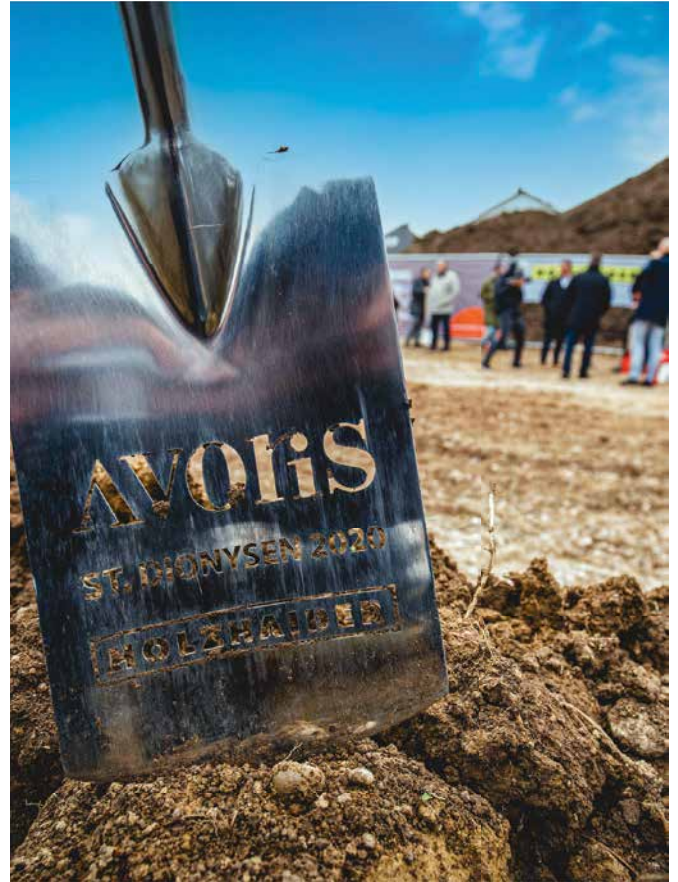
IMMOBILIENINVESTMENT

Stadtteilzentrum St. Dionysen

TRAUN (LINZ IN ÖSTERREICH)

WARNHINWEIS

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





IMMOBILIENINVESTMENT

Stadtheilzentrum St. Dionysen

TRAUN (LINZ IN ÖSTERREICH)

IN ZAHLEN

Fester Zinssatz
(endfällig)

5,5 %

P. A.

Geplante
Minimallaufzeit bis
(ca. 27 Monate)

28.02.

2023¹

Geplante
Maximallaufzeit bis
(ca. 36 Monate)

30.11.

2023¹

Mindest- / Maximal-
anlagesumme

1 €

BIS 25.000 €

Exporo-Klasse²

DIE KEYFACTS

- ✔ Die Exporo Projekt 160 GmbH hält ein nachrangiges Pfandrecht in Darlehenshöhe.
- ✔ Es wurden bereits drei Mietverträge mit der REWE-Group (Billa AG und Billa AG - Abteilung Penny) und einer Fahrschule geschlossen: Rund 44 % der vermietbaren Fläche sind damit bereits vermietet, die ca. 46,3 % der kalkulierten Jahresnettokaltmiete erwirtschaften.
- ✔ Das Projekt wird seitens der Gemeinde und dem Land Oberösterreich befürwortet und unterstützt.
- ✔ Mit dem Bau wurde bereits Mitte November 2020 begonnen.

DAS PROJEKT

- ✔ Errichtung eines Stadtteil- und Gesundheitszentrum bestehend aus drei barrierefreien Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 8.781 m².
- ✔ Die Gesamtnutzfläche soll sich auf Arztpraxen, eine Apotheke, Gastronomie, Handels- und Dienstleistungsunternehmen, Friseur, Kosmetik- oder Fitnessstudios, Optiker, Drogeriemarkt und Papier-, Elektro- und Floristik-Fachgeschäfte verteilen.
- ✔ Die Durchführung des Vorhabens wird in zwei Bauabschnitten erfolgen, von denen Exporo nur den 1. Bauabschnitt begleitet.
- ✔ Beim 1. Bauabschnitt handelt es sich um die Errichtung des Stadtteilzentrums bestehend aus den Gebäuden A und B mit einer vermietbaren Fläche von ca. 5.865 m² sowie 123 PKW-Stellplätzen.
- ✔ Nach Fertigstellung soll die Immobilie global an einen institutionellen Investor veräußert werden.

DIE LAGE

- ✔ Traun ist mit 24.750 Einwohnern (Stand 2020) die fünftgrößte Stadt in Oberösterreich und liegt im Bezirk Linz-Land.
- ✔ Die Stadt zählt zu den zuzugs- und wirtschaftsstärksten Regionen Österreichs mit positiven Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung.
- ✔ Das Projektgrundstück ist an die City-Buslinien 631 und 633 angebunden und befindet sich nahe der Autobahnen A1 und A25.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 28.02.2023 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.11.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 27 Monate bis zum 28.02.2023 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 erheblichen Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo-Klassen finden Sie unter www.exporo.de/investment-klasse.

EIN ORT ZUM VERWEILEN

Stadtteilzentrum St. Dionysen

BESTICHT DURCH ARCHITECTONISCHE QUALITÄT

Die Darlehensnehmerin ist Eigentümerin des Projektgrundstücks mit einer Fläche von 19.098 m². Dort soll ein Stadtteil- und Gesundheitszentrum mit gemischter Nutzung bestehend aus drei barrierefreien Gebäudekörpern (zwei Gebäude für das Stadtteilzentrum und ein Gebäude für das Gesundheitszentrum) entstehen.

Die Durchführung des Vorhabens wird in zwei Bauabschnitten erfolgen, wobei Exporo nur den 1. Bauabschnitt begleitet. Dieser umfasst auf einem Teilgrundstück mit einer Fläche von rd. 14.322 m² die Errichtung des Stadtteilzentrums bestehend aus den Gebäuden A und B sowie einer vermietbaren Fläche von ca. 5.865 m² nebst 123 PKW-Stellplätzen im Freien. Die vermietbare Fläche soll sich auf voraussichtlich 9 Geschäftseinheiten, ein Restaurant sowie 3 Büroeinheiten aufteilen. Der 2. Bauabschnitt umfasst die Errichtung des Gesundheitszentrums. Das diesem Bauabschnitt zuzuordnende, bereits geteilte Grundstück soll an eine Projektgesellschaft der AVORIS Unternehmensgruppe veräußert werden, um es voraussichtlich anschließend im Rahmen eines Forward-Deals zu verkaufen.

Der Hochbau des 1. Bauabschnitts hat bereits Mitte November begonnen und soll bis Ende 2021 fertiggestellt sein. Aktuell sind bereits drei Mietverträge mit der REWE-Group für die Ankermieter Billa AG und Billa AG - Abteilung Penny, und einer Fahrschule geschlossen worden: Rund 44 % der vermietbaren Fläche sind damit bereits vermietet, die ca. 46,3 % der kalkulierten Jahresnettokaltmiete erwirtschaften. Für die Gastronomie besteht Interesse von Surace, einer renommierten italienischen Restaurant-Kette sowie weiteren Gastronomie-Betrieben. Ferner werden bereits Gespräche mit weiteren Interessenten zur Anmietung der Gewerbeflächen geführt. Nach Fertigstellung und nahe vollständiger Vermietung des Stadtteilzentrums soll die Immobilie global an einen institutionellen Investor (zum Faktor 21,7) veräußert werden.

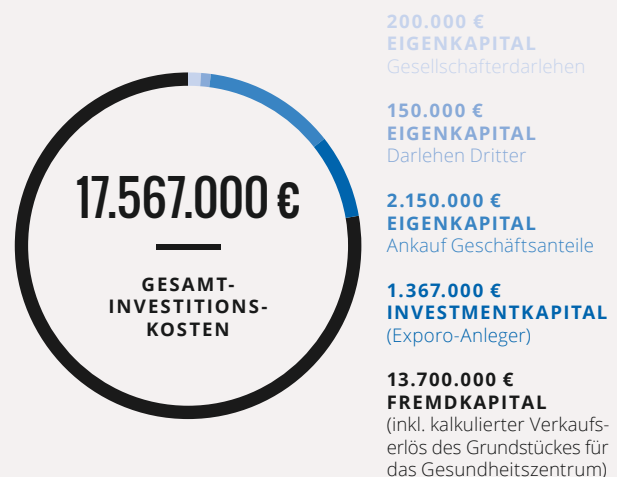
AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	STADTTEILZENTRUM ST. DIONYSEN
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	9.12.2020
PROJEKTENTWICKLER	AVORIS IMMOBILIENENTWICKLUNGS GMBH
DARLEHENSNEHMER	AVORIS STZ DIONYSEN GMBH
MITTELVERWENDUNG	HOCHBAU
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF AN INSTITUTIONELLEN INVESTOR (ZUM FAKTOR 21,7)

FAKTEN

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART(EN)	GEWERBE, PRAXEN, GASTRONOMIE, BÜRO
GESAMTNUTZFLÄCH	8.799 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	19.098 m ²
JAHRESNETTOKALTMIETE (GEPLANT)	989.372,76 €
ANKERMIETER	BILLA AG, BILLA AG - ABTEILUNG PENNY
VERKAUFSFAKTOR	21,7

FINANZIERUNGSSTRUKTUR





TRAUN (LINZ IN ÖSTERREICH)

Wirtschaftsstärkste Region Österreichs

TRAUN Österreich

CA. 24.650
Einwohner (2020)

15,49 KM²
Fläche

ANSÄSSIGE UNTERNEHMEN
PEZ-Erfinder und -Hersteller Haas, Internorm (Fensterproduzent), Delfort (Papierfabrik, Zigarettenpapierhersteller), Gabler Band (Hersteller für Textilzubehör), HAKA Küche (Küchenhersteller), Transgourmet Österreich (ehemals C+C Pfeiffer, Lebensmittelgroßhandel, Abholgroßmarkt)

INFRASTRUKTUR
A1, A25, B139

Traun liegt im Bezirk Linz-Land, der zu den zuzugs- und wirtschaftsstärksten Regionen Österreichs zählt. Mit ihren rund 24.650 Einwohnern ist die fünftgrößte Stadt in Oberösterreich ein beliebter Wohnort. Das Stadtgebiet von Traun umfasst vier Stadtteile: Traun, St. Martin, St. Dionysen und Oedt. Die Stadt verfügt über ein historisches Schloss, hohe Wohnqualität, sportliche und kulturelle Angebote, zahlreiche schulische Einrichtungen und eine gute Infrastruktur. 3.000 Einwohner leben in unmittelbarer, fußläufiger Nähe des neuen Stadtteilzentrums. Die Bevölkerungsentwicklung in Traun ist steigend und auch zukünftig ist von weiterem Zuzug auszugehen.



NACHBARSCHAFT

Das Areal befindet sich inmitten eines bereits dicht besiedelten Gebiets zwischen dem Nordsaum, der Weidfeldstraße und der Wilhelm Anger-Straße. Es ist damit in unmittelbarer Nähe der Volksschule St. Dionysen, des Zentrums für Betreuung und Pflege St. Dionysen, des Caritas- und des städtischen Kindergartens sowie dem Sportzentrum.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Das neue Stadtzentrum wird an die bestehende Verkehrsinfrastruktur angeschlossen und ist so mit seiner Umgebung sehr gut vernetzt. Ferner wird das Projekt an die City-Buslinien 631 und 633 angebunden. Für den Individualverkehr stehen 38 Fahrrad-Abstellplätze, 219 PKW- Parkplätze – davon 20 mit E-Tankstelle – zur Verfügung. Eine rasche Verkehrsanbindung an die nahe Landeshauptstadt Linz und an die Autobahnen A1 und A25 ist gegeben.





Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

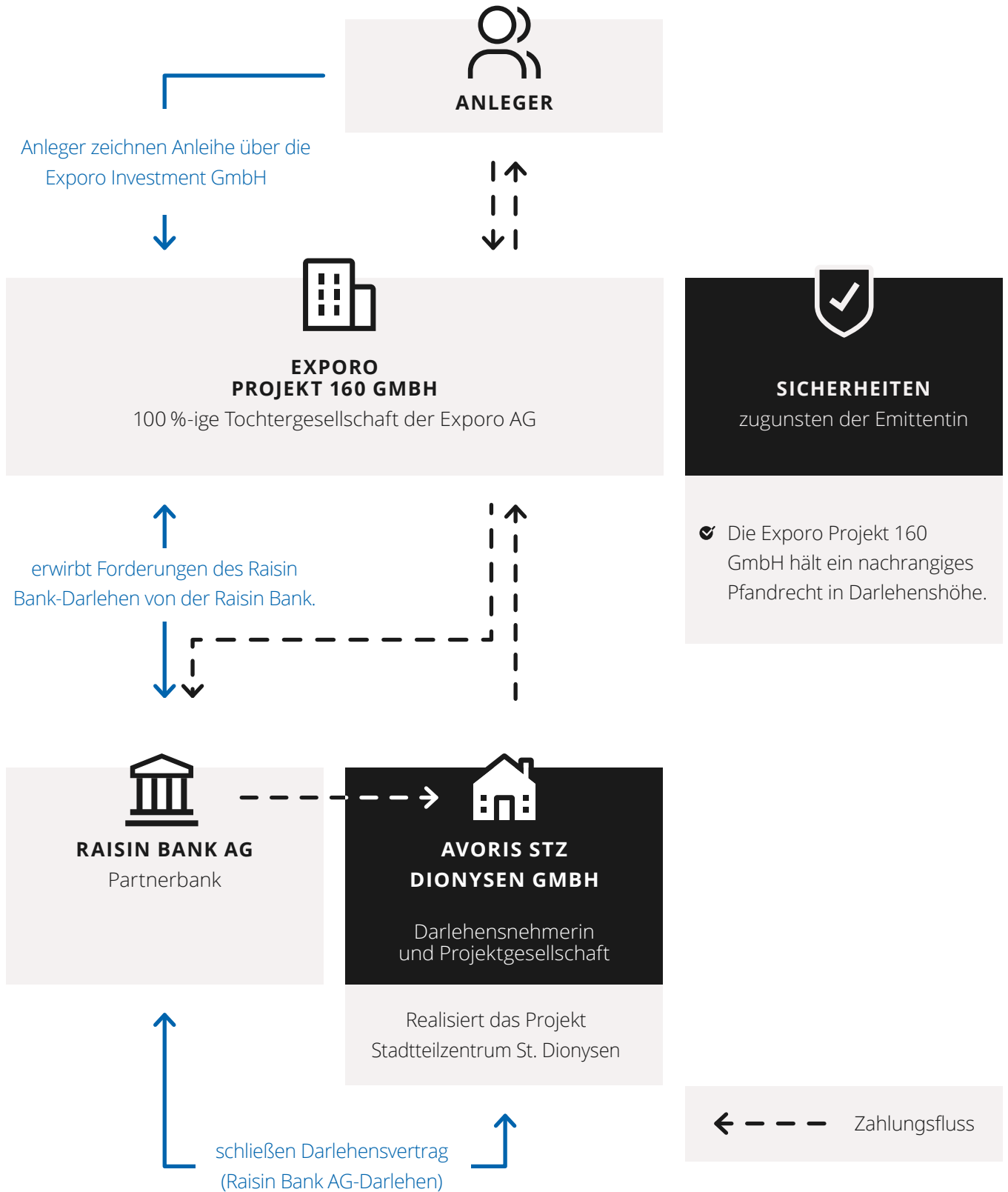
- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 27 bis maximal 36 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Stadtteilzentrum St. Dionysen. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 160 GmbH hält ein nachrangiges Pfandrecht 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 Werthaltigkeit des Pfandrechts hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.
- Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

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

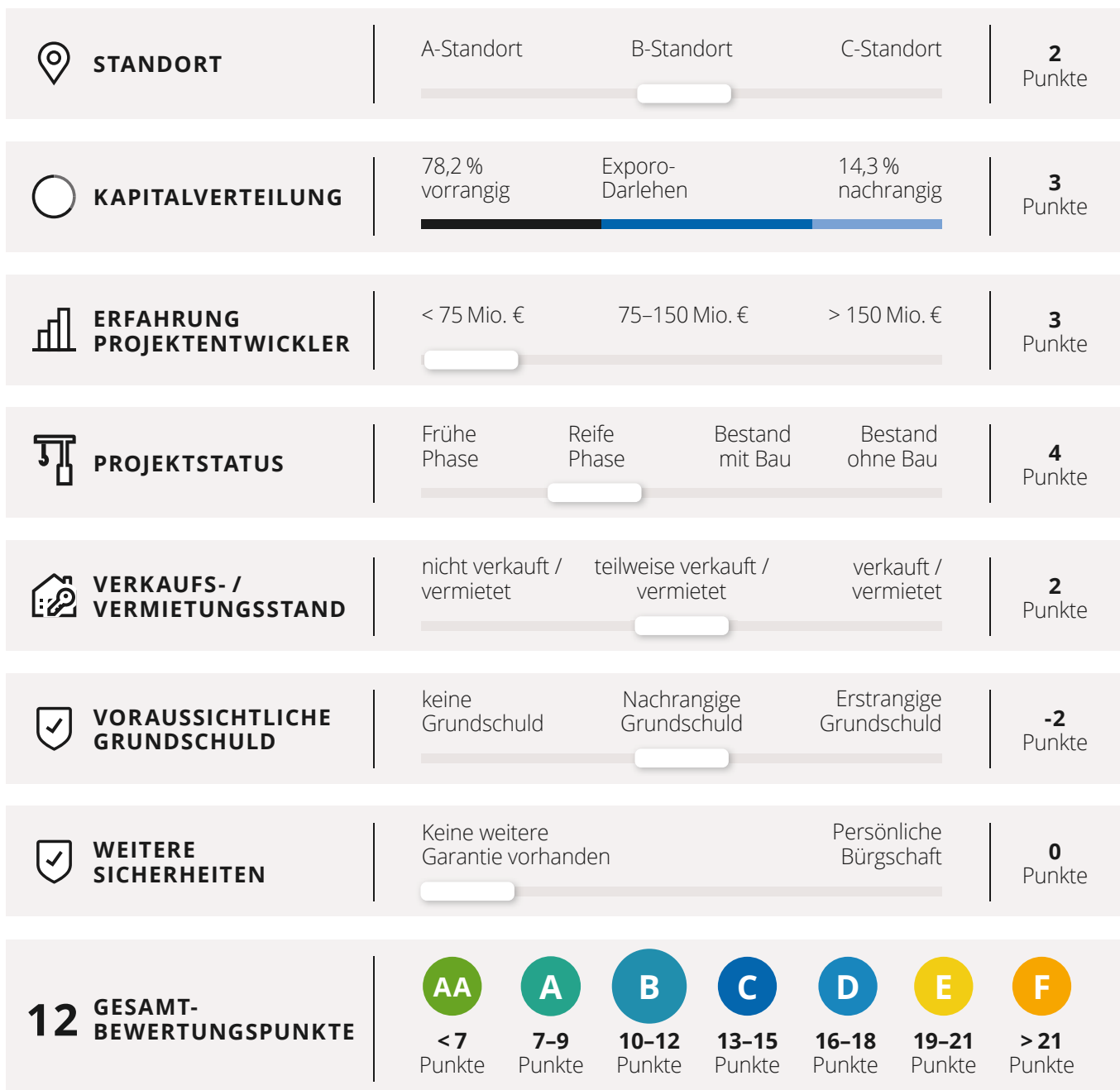
Die Struktur des Investments



STADTTEILZENTRUM ST. DIONYSEN

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

AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH

Die 2014 gegründete AVORIS GmbH besteht aus einem Team von 19 Spezialisten aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung und Vertrieb. Die vier Gesellschafter Dominik Peherstorfer (Finanzen), Peter Wiesinger (Architektur) Hermann Neuburger (Unternehmensentwicklung & Marketing) sowie Christian Sageder (Kommunikation & PR) kennen sich seit rund 30 Jahren. Die AVORIS Unternehmensgruppe wächst seit Gründung gesund und beständig. Kammend vom Wohnbau liegt der Fokus der AVORIS-Gruppe heute auf gemischt genutzten Projekten im Raum von Wien, Graz und Umgebung. In den vergangenen 6 Jahren hat die AVORIS Gruppe ihre Erfahrungen in 23 fertig gestellte Projekte eingebracht und mehr als 32.500 m² urbanen Lebensraum entwickelt.

AUF EINEN BLICK

GESCHÄFTSFÜHRER DOMINIK PEHERSTORFER (FINANZEN),
PETER WIESINGER (ARCHITEKTUR),
HERMANN NEUBURGER
(UNTERNEHMENSENTWICKLUNG & MARKETING)
SOWIE CHRISTIAN SAGEDER (KOMMUNIKATION & PR)

HOMEPAGE WWW.AVORIS.AT

REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN CA. 53 MIO. €

UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG PROJEKTE MIT MISCHNUTZUNG IM RAUM VON WIEN, GRAZ UND UMGEBUNG

UNTERNEHMENSSTZT WIEN

GRÜNDUNG 2014

Mit Stand September 2020 sind in der AVORIS Unternehmensgruppe 25 Projekte mit einem kumulierten Volumen von rd. EUR 217,9 Mio. in Entwicklung.

REFERENZPROJEKTE DER AVORIS IMMOBILIENENTWICKLUNGS GMBH¹



KREMPLHOF

LAGE LEOBEN

PROJEKTART SANIERUNG & BESTANDSOPTIMIERUNG

NUTZFLÄCHE 3.079 m²

VERMIETUNG 95 % VERMIETET

PROJEKTVOLUMEN 4,6 MIO. €



VIKTORIAGASSE 14

LAGE WIEN

PROJEKTART SANIERUNG & DG-AUSBAU

NUTZFLÄCHE 4.420 m²

FERTIGSTELLUNG 2019

PROJEKTVOLUMEN 13 MIO. €



HERBSTSTRASSE 35

LAGE WIEN

PROJEKTART SANIERUNG & DG-AUSBAU

NUTZFLÄCHE 1.090 m²

FERTIGSTELLUNG 2019

PROJEKTVOLUMEN 2,7 MIO. €

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 160 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. Tel. 040 22868699-0 | E-Mail. 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-projekt160) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.