



EXPORO



Unverbindliche Visualisierung

Immobilieninvestment
(Stand 07.08.2018)

5,5%
Zinsen pro Jahr

ca. **16-23 Monate**
Laufzeit

WOHNEN IM 5. BEZIRK

Wien - Margareten



ALLGEMEINER WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIENINVESTMENT "WOHNEN IM 5. BEZIRK" IN WIEN - MARGARETEN



ANSCHRIFT

Siebenbrunnengasse 48, 1050 Wien, Österreich

OBJEKTbeschreibung

- Geplant ist die umfangreiche Sanierung von Wohneinheiten eines bestehenden Wohngebäudes sowie der Ausbau der Dachgeschosse und 9 Tiefgaragen-Stellplätzen.
- Es entstehen dabei 47 Wohneinheiten zwischen 31 - 123 m² auf insgesamt 2.620 m² Wohnfläche.
- Das Grundstück ist derzeit mit einem Gebäude aus der Zeit um 1900 bebaut, welches im Zuge des Projektes revitalisiert werden soll.
- Der Ankauf des Grundstücks sowie der Baubeginn sind bereits erfolgt.
- Die Wohneinheiten werden anschließend durchschnittlich zu 4.263 €/m² einzeln veräußert.
- Die Fertigstellung ist für Mai 2019 geplant.

LAGEBeschreibung

- Optimal gelegen im Stadtteil Margareten (5. Wiener Gemeindebezirk) mit hohem Entwicklungs- und Preissteigerungspotenzial.
- Supermärkte, Trendlokale und Dinge des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.
- Zahlreiche Parks und Ruheoasen.
- Die Immobilie ist gut an den öffentlichen Nahverkehr und den Verkehrsknotenpunkt Matzleinsdorferplatz angebunden (10 Min. zum Hauptbahnhof).

* Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 20.12.2019 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 30.06.2020. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Nachrangdarlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 18 Monate bis zum 20.12.2019 verkürzen.

** Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Nachranglichkeiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

RAHMENDATEN ZUM INVESTMENTANGEBOT

Die Anleger erwerben Darlehensforderungen aus dem MHB-Bankdarlehen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "Wohnen im 5. Bezirk" von der Exporo Forderungshändler GmbH mit Sitz in Hamburg. Die Exporo Forderungshändler GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG. Für den Erwerb der Darlehensforderungen erhalten die Anleger folgende Konditionen:

Feste Verzinsung (endfällig)	Maximale Laufzeit (23 Monate)	Mindestlaufzeit (16 Monate)	Mindestanlage-summe
5,5 % p.a.	30.06.2020*	20.12.2019*	500 €

HIGHLIGHTS

- Grundschulden in Höhe von 1,8 Mio. € im Range nach der finanzierenden Bank.**
- Notariell beurkundetes, abstraktes Schuldanerkenntnis der Geschäftsführerin der Nado Vermögensverwaltung GmbH in Höhe von 1,74 Mio. € zzgl. Zinsen und Kosten.**
- Sanierung hat bereits begonnen, Baugenehmigung liegt vor.
- Direkt nach Vertriebsstart sind bereits 2 Einheiten verkauft und 7 reserviert.
- Wien zählt zu den am schnellsten wachsenden Städten Europas; Projektlage in einem der zentrumsnahen Innenbezirke (2. - 9. Bezirk).





DAS IMMOBILIENINVESTMENT "WOHNEN IM 5. BEZIRK"

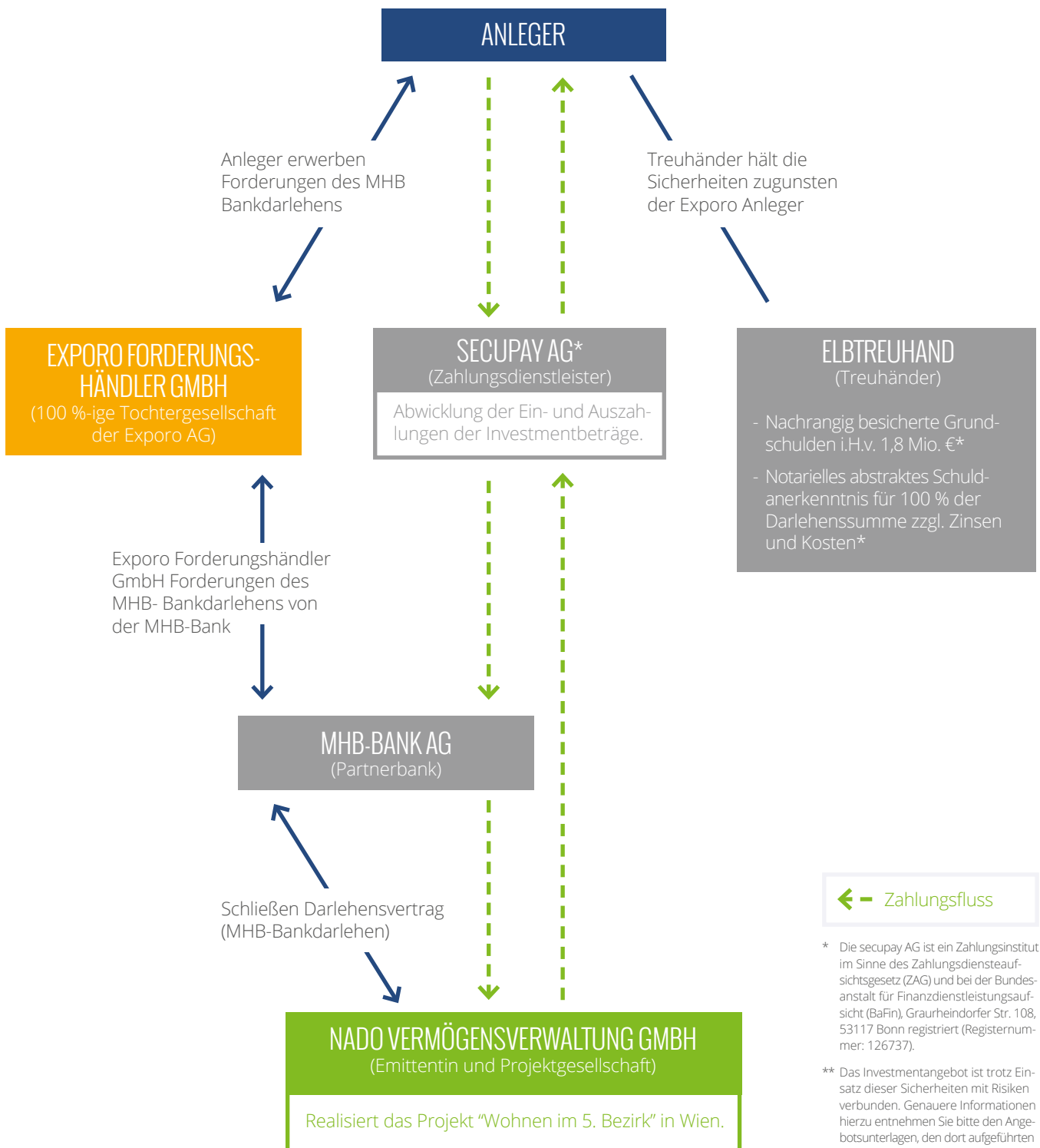
Das Investmentangebot richtet sich an Kapitalanleger, die kurzfristig in den Immobilienmarkt investieren und an dem Erfolg eines nachfragegerechten Immobilienprojekts partizipieren möchten.

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen des MHB-Bankdarlehens der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "Wohnen im 5. Bezirk" von der Exporo Forderungshändler GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die Exporo Forderungshändler GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG.
- Die Anleger profitieren von einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 5,5 % pro Jahr sowie einer kurzen Laufzeit von 16 bis max. 21 Monaten. In dieser Zeit soll die Immobilie umfangreich saniert und die Wohneinheiten einzeln veräußert werden.
- Die Rückzahlung inklusive Verzinsung erfolgt spätestens zum 30.06.2020.
- Voraussetzung für die ordentliche Kündigung nach Ablauf der Mindestlaufzeit durch die Emittentin unter Einhaltung der Kündigungsfrist ist, dass der Anleger den gleichen Geldbetrag ausgezahlt bekommt, der ihm konzeptionell für den Zeitraum bis zum Ablauf des Kündigungstermins zusteht.
- Die Verzinsung beginnt mit dem Tag des Eingangs des Investmentbetrags auf dem Treuhandkonto der secupay AG.
- Das MHB-Bankdarlehen ist zweckgebunden für das Immobilienprojekt "Wohnen im 5. Bezirk" in Wien Margareten.

STRUKTUR DES INVESTMENTS

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. Der Einsatz folgender Sicherheiten ist vorgesehen:



← Zahlungsfluss

* Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

** Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).



Foto: mRGB, AdobeStock

WIEN - ZWISCHEN HISTORISCHEN PRACHTBAUTEN UND MODERNER SZENEKULTUR

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 einen einmaligen Flair. Somit hat Wien sowohl Naturliebhabern als auch Städtern viel zu bieten und sorgt für einen hohen Wohlfühlfaktor. So zeichnet sich die Stadt durch ihre hohe Lebensqualität aus und wird somit jährlich zu den Top 3 der lebenswertesten Städte der Welt gezählt.

Die städtische Architektur ist geprägt durch Bauten aus der Gründerzeit, Barock und Jugendstil – das historische Zentrum Wiens sowie Schloss Schönbrunn tragen den Titel UNESCO-Weltkulturerbe.

Als internationaler Kongress- und Tagungsort ist Wien Sitz von über 30 internationalen Organisationen wie der OPEC oder OSZE und zählt damit zu den Weltstädten.

Gleichzeitig zieht Wien 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.

MARGARETEN - ABWECHSLUNGSREICHER TRENDBEZIRK INNERHALB DES GÜRTELS

Kaum mehr als zwei Quadratkilometer Fläche umfasst der 5. Gemeindebezirk, auf dem sich die rund 54.000 Einwohner verteilen. Zu entdecken gibt es hier aber dennoch einiges. Städtebautechnisch war Margareten den anderen Bezirken in mancherlei Hinsicht immer etwas voraus. So entstand hier das erste Hochhaus Wiens in der Leopold-Rister-Gasse 5. Zwischen historischen Häusern und modernen Apartments finden sich neben einigen Plätzen, die berühmten Wiener Persönlichkeiten wie Falco gewidmet wurden, Parkanlagen als Grünoasen, Lokale mit unterschiedlicher Kulinarik und zahlreiche Bars.

In den letzten Jahren entwickelte sich Margareten immer mehr zu einem Trendviertel. Grund hierfür sind die noch recht erschwinglichen Mietpreise, die sich im Vergleich

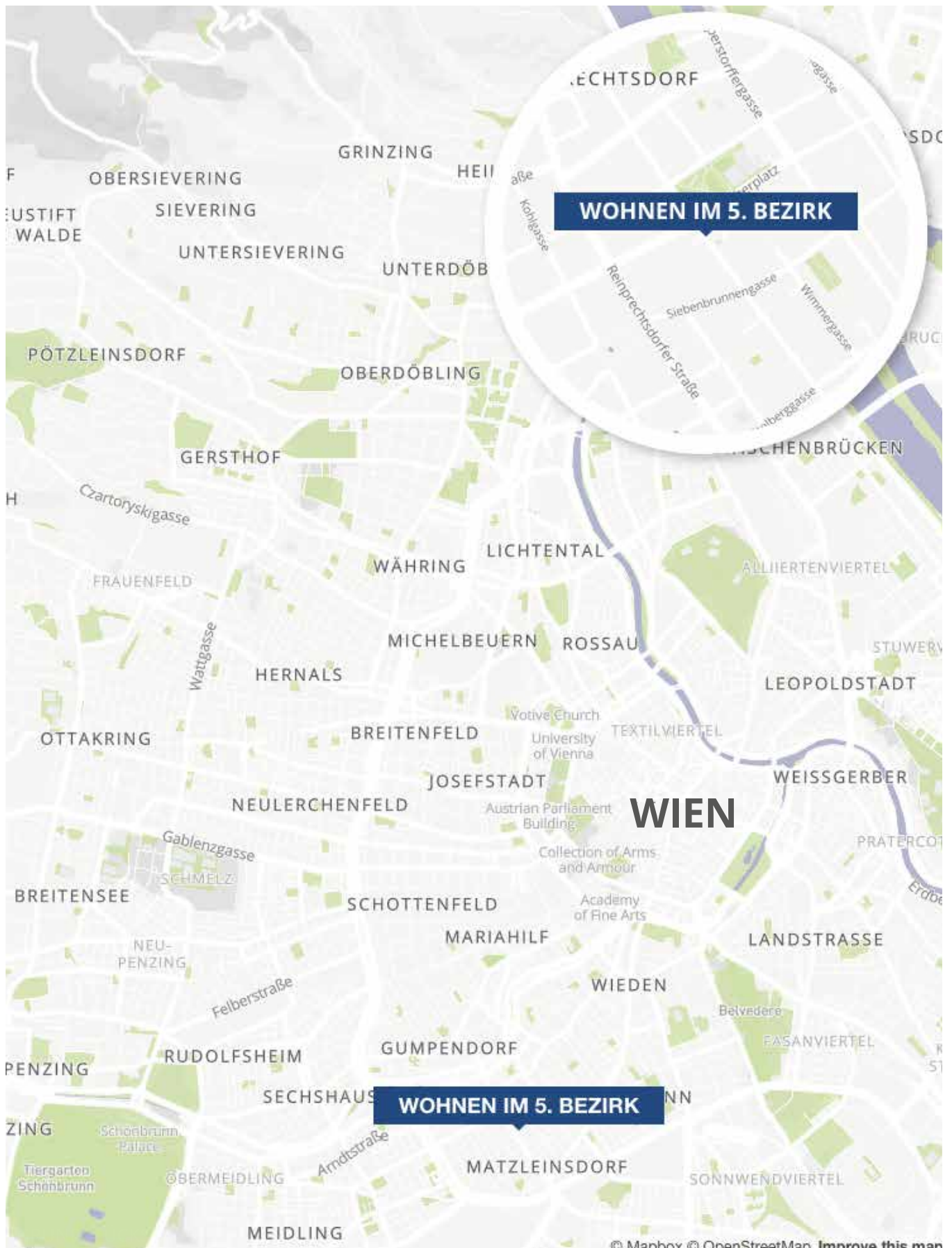
mit anderen Stadtteilen zwischen den Bezirken 6 und 7 bewegen.

Zudem ist der Nahverkehr gut ausgebaut und wird durch die Erweiterung der U2 durch den Bezirk mit den neuen Stationen Pilgramgasse, Reinprechtsdorfer Straße und Matzleinsdorfer Platz noch weiter verbessert. Innerhalb kürzester Zeit ist so das Stadtzentrum sowie der Hauptbahnhof zu erreichen.



Foto: Agatha Kadar Shutterstock

Foto: Gerhard1302 Adobestock





ZENTRALE LAGE MIT HOHEM ENTWICKLUNGS- UND PREISSTEIGERUNGSPOTENZIAL - DAS WOHNEN IM 5. BEZIRK

Das Bauvorhaben "Wohnen im 5. Bezirk" wird in der Siebenbrunnengasse 48 im österreichischen Wien realisiert. Hier wird eine umfassende Altbau­sanierung mit generaler Kernsanierung des Gebäudes, welches aus der Zeit um 1900 stammt, durchgeführt.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden zusätzliche Wohneinheiten mit Klein-Apartment-Charakter erschlossen sowie ein Dachgeschoss Zubau mit Dachterasse realisiert. Hinzu kommen 9 PKW-Stellplätze. Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich über 2.620 m² und umfasst 46 Wohneinheiten zwischen 31-123 qm² Wohnfläche.

Der Ankauf des Grundstücks sowie der Baubeginn sind bereits erfolgt. Die Fertigstellung ist für Mai 2019 geplant.

Der Exit erfolgt über die Veräußerung der einzelnen Wohneinheiten.



NADO VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH

<http://www.nado.at>

Unter dem Dach der NADO Vermögensverwaltung GmbH firmieren derzeit zwei erfolgreiche Immobiliengesellschaften: Labanweg 6 Bau & Errichtungs GmbH sowie die CASA Gebäudemanagement KG mit Fokus auf Neubau-Entwicklung, Altbausanierung und den Verkauf von Eigentum, sowie die Spezialisten für Immobilienverwaltung und Sanierung von Wohnbauten zum Zwecke der Vermietung.

Gegründet im Jahr 2008 von der Familie Doppler, ist der Betrieb auf die Sanierung von exklusiven Bauprojekten sowie die Errichtung von Neubauten in Wiens Bestlagen spezialisiert.



REFERENZPROJEKTE DER NADO VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH



KNÖLLGASSE 23 WIEN

PROJEKTART ALTBAU, SANIERUNG
WOHNEINHEITEN 27 WE, 1 GW
WOHNFLÄCHE 800 m²
FERTIGSTELLUNG 2016
PROJEKTVOLUMEN ca. 4,9 Mio. €



TAUCHNERGASSE 7 KLOSTER-NEUBURG

PROJEKTART SANIERUNG
WOHNEINHEITEN 27 WE
WOHNFLÄCHE 2.800 m²
FERTIGSTELLUNG 2017
PROJEKTVOLUMEN ca. 9,8 Mio. €



ZIMMERLWEG 18 WIEN

PROJEKTART NEUBAU
WOHNEINHEITEN 2
WOHNFLÄCHE 300 m²
FERTIGSTELLUNG 2016
PROJEKTVOLUMEN ca. 0,450 Mio. €



7 EICHEN
Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



HOLZ 5 1/4
Hamburg - 402.500 € investiertes Kapital



MEIN OHMOOR
Hamburg - 755.000 € investiertes Kapital



OSTSEEHEILBAD ZINGST
Zingst - 850.775 € investiertes Kapital



DROSSELGÄRTEN
Hamburg - 1.266.000 € investiertes Kapital



VIS A VIS
Potsdam - 405.853 € investiertes Kapital



BARRIO E
Hamburg - 1.815.000 € investiertes Kapital



FELDBRUNNENSTRASSE
Hamburg - 2.116.200 € investiertes Kapital



GLOBUS VILLA
Leipzig - 403.750 € investiertes Kapital



KAUFHAUSHELD
Leipzig - 1.109.850 € investiertes Kapital



FRIEDRICHSTRASSE
Koblenz - 1.513.700 € investiertes Kapital



RIEHLUFER
Berlin - 761.314 € investiertes Kapital



ZÜLPICHER STRASSE
Köln - 778.949 € investiertes Kapital



AM TAUNUS
Schwalbach - 576.405 € investiertes Kapital



STUDENTS LIVING
Lübeck - 1.250.566 € investiertes Kapital



NEU FAHRLAND
Potsdam - 896.499 € investiertes Kapital



KASTANIENPARK
Dresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



GALERIE GIFHORN
Gifhorn - 803.992 € investiertes Kapital



RADERBERGER STRASSE
Köln - 852.575 € investiertes Kapital



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 AG

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

VERTRETEN DURCH DEN VORSTAND

Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, 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.