



EXPORO

WERBUNG

STAND 06.04.2020



EXPORO BESTAND

Quartalsweise
Ausschüttungen

Beteiligung an der
Wertentwicklung

Nachrangige Grund-
schuld über Sicher-
heitentreuhänder

IMMOBILIENINVESTMENT

CARL-ZEISS-ENSEMBLE

JENA/ERFURT





CARL-ZEISS-ENSEMBLE

JENA/ERFURT

IN ZAHLEN

Erwartete Ausschüttungsrendite (10-Jahres-Durchschnitt)

CA. 4,5 %
P.A.*

Erwartete Ausschüttungsrendite (1. volles Jahr)

CA. 3,9 %
P.A.*

Erwartete Gesamtrendite**

CA. 5,4 %
P.A.*

1. Zinstermin

15. JULI 2020

Investitionsform

ANLEIHE (TOKENBASIERT) IN KÜRZE HANDELBAR* (MAX. 10 JAHRE)**

Verkehrswert lt. Gutachten

CA. 4.770.000 €



DIE IMMOBILIEN

- Fünf zentrumsnahe Wohnimmobilien
- 38 Wohneinheiten, ideal für Studenten
- alle Objekte in 2010 - 2018 saniert



DIE MIETER

- Vollvermietung
- 100 % Mieteinnahmen aus Wohnnutzung
- Überwiegend kleine (Single-)Wohnungen

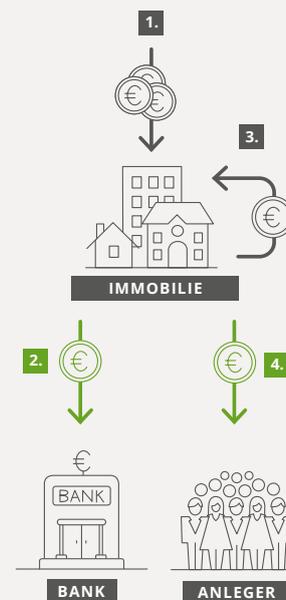


DIE LAGE

- Bedeutsame Universitäts- und Wirtschaftsstandorte
- Erfurt Landeshauptstadt Thüringens

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG* (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	294.000 €
2. ZINSAHLUNGEN (1,30 %)	-47.000 €
3. INSTANDHALTUNG + MANAGEMENT	-76.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	171.000 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,00 %)	-40.300 €
4. AUSSCHÜTTUNG	130.700 €



* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

** Die erwartete Gesamtrendite berücksichtigt sowohl die Mietausschüttungen als auch den Verkaufserlös am Ende der Laufzeit.

*** Die Anleihe ist bei Kaufinteresse eines Dritten in Kürze über den Exporo Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.

DIE IMMOBILIEN

✓ **FÜNF WOHNIMMOBILIEN IDEAL FÜR STUDENTEN**

✓ **ALLE IMMOBILIEN IN GUTEM ZUSTAND**

✓ **38 WOHN EINHEITEN MIT ATTRAKTIVER VERTEILUNG DER WOHNFLÄCHE**

✓ **INSGESAMT 2.354 M² WOHNFLÄCHE**



AM ANGER 8, JENA

ART DER IMMOBILIE WOHNHAUS (STUDENTENWOHNEN)

BAUJAHR / SANIERUNG 1900 / 2018

NUTZUNG 11 WE

NUTZFLÄCHE 535 M²

VERMIETUNGSSTAND 100 %



SAALBAHNHOFSTRASSE 32, JENA

ART DER IMMOBILIE WOHNHAUS (STUDENTENWOHNEN)

BAUJAHR / SANIERUNG 1900 / 2018

NUTZUNG 7 WE

NUTZFLÄCHE 635 M²

VERMIETUNGSSTAND 100 %



AM STEINBORN 39, JENA

ART DER IMMOBILIE WOHNHAUS (STUDENTENWOHNEN)

BAUJAHR / SANIERUNG 1950 / 2016

NUTZUNG 8 WE

NUTZFLÄCHE 310 M²

VERMIETUNGSSTAND 100 %



DORNBURGER STRASSE 36, JENA

ART DER IMMOBILIE WOHNHAUS (STUDENTENWOHNEN)

BAUJAHR / SANIERUNG 1900 / 2018

NUTZUNG 6 WE

NUTZFLÄCHE 378 M²

VERMIETUNGSSTAND 100 %



MÜFFLINGSTRASSE 3, ERFURT

ART DER IMMOBILIE	WOHNHAUS
BAUJAHR / SANIERUNG	1900 / 2010
NUTZUNG	6 WE
NUTZFLÄCHE	506 M ²
VERMIETUNGSSTAND	100 %

SHORTFACTS OBJEKTbeschreibung

ART DER IMMOBILIEN	(WOHNEN)
NUTZUNG (WOHNEN)	100 %
GESAMTMIETFLÄCHE	2.354 M ²
KAUFPREIS (O. NEBENKOSTEN)	5,65 MIO. €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	20,55

Bei diesem Ankauf haben wir erneut mit der Tizian WohnWert GmbH zusammengearbeitet. Diese war bereits bei dem Exporo Bestandsobjekt „Gründerzeit Portfolio“ ein verlässlicher Partner und gilt als erfahrener, langfristiger Immobilienbestandhalter, vor allem im Osten Deutschlands.



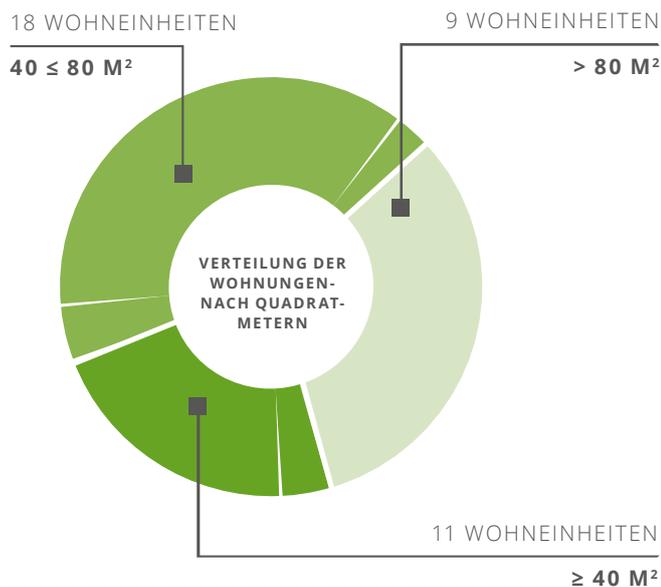
DIE MIETSITUATION

✓ **VOLLSTÄNDIG VERMIETET**

✓ **100% WOHNUTZUNG**

✓ **KLEINTEILIGER WOHNRAUM - VORWIEGEND STUDENTENWOHNEN**

✓ **GEOGRAPHISCHE KESSELLAGE: WOHNUNGSKNAPPHEIT IN JENA**

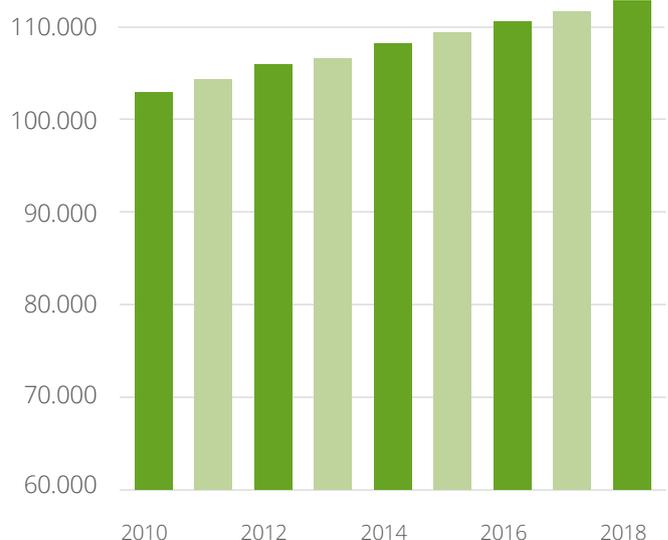


Von 2010 bis 2018 sind die durchschnittlichen Mieten für Studenten in Jena um ca. 13 % gestiegen (Quelle: Statista). Der aktuelle Durchschnittsmietpreis für Studentenwohnungen bis 40 m² beläuft sich auf ca. 9,30 €/m². Die Wohnungsmieten der jeweiligen Immobilien unseres Bestandsinvestments liegen im Durchschnitt bei 9,86 €/m² und sind über dem Marktniveau einzuordnen. Dieser überdurchschnittlicher Mietpreis rechtfertigt sich durch den überwiegenden Anteil an kleinen Single-Wohnungen und den sehr zentralen Wohnlagen in Uninähe.

In den neuen Bundesländern sind vor allem die größeren Städte vom steigenden Bevölkerungswachstum geprägt, wohingegen die ländlichen Regionen aufgrund des demographischen Wandels weiterhin an Einwohnern verlieren.

Jena konnte in den letzten Jahren im Gegensatz zum übrigen Thüringen eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Das Einwohnerwachstum in Jena (ca. +6 %) führt zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere die Anzahl an Studierenden, mit ca. 23.000 Studenten jährlich, lässt den positiven Trend auf Jenas Wohnungsmarkt weiterhin fortsetzen. Zentrale Lagen und Wohnraum in Uninähe, werden langfristig stark nachgefragt sein. Durch die geographische Kessellage gibt es in der Stadt Jena kaum neues Bauland. Dies führt zu einem knappen Wohnungsangebot in der wachsenden Stadt und zusätzlich sind weitere Mietsteigerungen prognostiziert.

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL (JENA) (2010 - 2018)



Quelle: Statista 2020

DIE EXTERNE PRÜFUNG

- ✓ **EXTERNE FACHLICHE PRÜFUNG DURCH DIE DEKRA**
- ✓ **KEINE BESONDEREN RISIKEN FESTGESTELLT**

- ✓ **VERKEHRSWERT INSGESAMT: 4,77 MIO. €**
- ✓ **REGELMÄSSIGE SANIERUNGEN ALLER OBJEKTE**

Die Immobilien wurden von der Emittenten und externen Fachleuten vor Ort eingehend begutachtet.

DEKRA GUTACHTEN

Die DEKRA hat eine technische Analyse der Immobilien durchgeführt und in den Bereichen Grundstück/Lage, Zustand der Gebäude und technische Vorgaben/ Richtlinien keine besonderen Risiken festgestellt.

1

DEKRA

Die **DEKRA** (gegründet 1925) ist eine der weltweit führenden Expertenorganisationen. Mit seiner umfassenden und unabhängigen Expertise ist DEKRA ein gefragter Partner. Das Leistungsportfolio umfasst u.a. die Erstellung von Gutachten über Schadenregulierung, Industrie- und Bauprüfung sowie Analysen von Immobilien.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nach erfolgreichem Ankauf des Bestandsobjekts hat Expro unabhängige Verkehrswertgutachten für die Immobilien beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilien vor Ort besichtigt und Immobilienmarkt in Jena und Erfurt untersucht.

Bei dem „Carl-Zeiss-Ensemble“ handelt es sich um fünf insgesamt standorttypische, zeitgemäße Wohnimmobilien in einem guten Instandhaltungszustand. Dieser ist besonders auf die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen zwischen 2010 und 2018 zurückzuführen.

Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilien bei ca. 4.770.000 € liegt.



DIE MAKROLAGE

- ✓ **ZWEI (INTERNATIONAL) BEDEUTSAME UNIVERSITÄTSSTÄDTE**
- ✓ **ATTRAKTIVE WOHN- UND ARBEITSSTÄNDE**

- ✓ **STARKES WACHSTUM DER WIRTSCHAFT UND BEVÖLKERUNG**
- ✓ **LOGISTIK-DREHKREUZ MITTELDEUTSCHLANDS**

MAKROLAGE JENA - Jena ist die zweitgrößte Stadt Thüringens. Die Stadt an der Saale liegt ca. 50 km östlich der Landeshauptstadt Erfurt und hat ca. 109.000 Einwohner (2020). Seit 2010 weist Jena einen Bevölkerungswachstum von ca. 6 % (Stand 2018) auf. Die Wirtschaftsleistung ist in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich angestiegen (2005-2015: BIP=+50 %). An diese Entwicklung knüpfen auch aktuelle Prognosen an. Hauptsächlich wird die Wirtschaft von der Feinmechanik- und Optikindustrie durch die Carl Zeiss AG, welche in einen neuen millionenschweren High-Tech-Komplex in Jena investiert, dominiert. Zudem gilt Jena als (international) bedeutender Universitätsstandort. Aufgrund der zentralen Lage in Deutschland verfügt Jena über ein sehr gutes infrastrukturelles Anbindungsnetz.



MAKROLAGE ERFURT - Die Landeshauptstadt Erfurt, mit ca. 214.109 (2019) Einwohnern, ist das politische, wirtschaftliche sowie kulturelle Zentrum und die größte Stadt des Freistaates Thüringen. Der Fokus des Wirtschaftsstandortes liegt besonders auf dem Maschinen- und Anlagenbau, der Nahrungsgüterindustrie und der Logistikbranche. Aufgrund der zentralen Lage, der Anbindung an die A4 und A71 sowie den nahegelegenen Flughafen Erfurt und den ICE-Bahnhof, gilt Erfurt als das Logistik-Drehkreuz Mitteldeutschlands. Die Stadt ist jung und zieht an: Seit 2011 wächst Erfurts Bevölkerung um ca. 5 % (2019). Dies liegt sowohl an der Universität und den drei Fachhochschulen in der Stadt, als auch an dem attraktiven Standort als Wohn- und Arbeitssitz. Bis 2040 wird Erfurts Bevölkerung gemäß aktuellen Prognosen um mehr als weitere 6 % wachsen.



■ JENA

Einwohner (2020)
CA. 109.000

Fläche
219 KM²

Studenten
CA. 23.000

Bevölkerungsprognose
CA. + 2 %

■ ERFURT

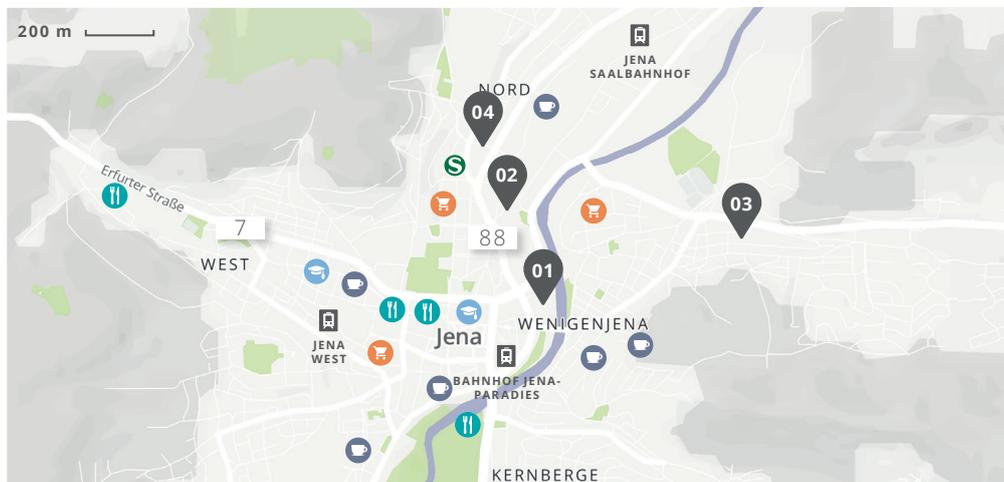
Einwohner (2019)
CA. 214.000

Fläche
269,2 KM²

Studenten
CA. 10.500

Bevölkerungsprognose
CA. + 6 %

DIE MIKROLAGE



- 01 Am Anger 8
- 02 Saalbahnhofstraße 32
- 03 Am Steinborn 39
- 04 Dornburger Straße 36
- 05 Müfflingstraße 3

- Straßenbahn
- Regionalbahn
- 88 Bundesstraße
- Restaurants
- Lebensmittelgeschäft
- Cafés
- Universität



Die Immobilien befinden sich in **zentralen und universitätsnahen Stadtteilen** von Jena und Erfurt, welche vom stetigen Bevölkerungszuwachs geprägt sind.

Dies hat eine positive Auswirkung auf den Wohnungsmarkt und bewirkt, dass die Nachfrage nach diesen zentralen Wohnlagen weiter steigen.



Neben diversen Lebensmittelmärkten sind auch zahlreiche **Restaurants und Cafés** in der Nähe der Objekte vorhanden.

Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs können fußläufig getätigt werden.



In der Nachbarschaft der Immobilien sind weitere **Dienstleistungen und Nachversorgungseinrichtungen** wie die Universität, Schulen, Ärzte und Banken zu finden.

Es befinden sich gute Naherholungsmöglichkeiten, durch diverse Parks und Waldgebiete, in der Nähe der Objekte.



In unmittelbarer Nähe der Objekte befinden sich Anbindungen an den **ÖPNV, durch Bus oder Regionalbahn.**

Alle Objekte sind in wenigen Kilometern an die A4 angeschlossen. Der Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss ist in wenigen Minuten erreichbar.

DIE KENNZAHLEN

- ✔ **GESAMTPROJEKTKOSTEN:**
CA. 6,7 MIO. €
- ✔ **ERWARTETE GESAMTRENDITE VON**
CA. 5,4 % P. A.*
- ✔ **ERSTE AUSSCHÜTTUNG MITTE**
JULI 2020
- ✔ **2,91 MIO. € ZU FINANZIERENDES**
VOLUMEN



INVESTITIONSKOSTEN



KAUFPREIS IMMOBILIE O. NK.	5.650.000 €
KAUFNEBENKOSTEN	834.930 €
Notarkosten	48.025 €
GrEst.	367.250 €
Maklergebühren	176.705 €
Strukturierungsgebühren	242.950 €
<i>(Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuerberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision)</i>	
VORFINANZIERUNGSKOSTEN	28.434 €
LIQUIDITÄTSRÜCKLAGE	200.000 €

FINANZIERUNG



LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG

Die Mietüberschüsse werden quartalsweise an die Anleger ausgeschüttet. Dabei werden die tatsächlich generierten Überschüsse ausgeschüttet. Mitte Juli 2020 erfolgt die erste Ausschüttung. Für das erste Jahr ist eine Rendite von ca. 3,9 % p. a. prognostiziert. Sollten die tatsächlichen Kosten niedriger liegen als die Prognose bzw. die Einnahmen höher als prognostiziert, werden auch entsprechend höhere Beträge ausgeschüttet.



* Prognosen sind kein Indikator für künftige Entwicklungen.

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG UND WERTSTEIGERUNG

Auf Grundlage einer Bestandslaufzeit von 10 Jahren sind sämtliche Kosten, die für den Kauf, die Emission und die Bewirtschaftung anfallen, berechnet worden. Diese Kennzahlen beinhalten bereits Puffer für Instandhaltungskosten und nicht umlagefähige Kosten. Die Nettomieteinnahmen sehen über die Laufzeit der 10 Jahre eine Erhöhung im marktüblichen Rahmen vor.

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG* (10-JAHRES-DURCHSCHNITT)**EINNAHMEN / AUSGABEN**

NETTOMIETEINAHMEN	CA. 294.000 €
VERWALTUNG DER ZWECKGESELLSCHAFT	CA. - 11.250 €
Davon Steuerberater	-3.927 €
Davon Sicherheitentreuhänder HMCS Sicherheitentreuhand GmbH	-2.912 €
Davon für Zahlstelle	-1.500 €
Davon Anlegerbetreuung	-2.913 €
STRAT. IMMOBILIENVERWALTUNG	-20.400 €
HAUSVERWALTUNG	-15.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS	-3.000 €
ZINSAHLUNG (1,3 %)	-47.000 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-26.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	171.000 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	5,87 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,00 %)	-40.300 €
AUSSCHÜTTUNG	130.700 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)	4,5 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,5 % p.a. - Verkaufsfaktor: 21,6) ***NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIEN	6.790.000 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE** (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	5,4 %

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

** Die erwartete Gesamtrendite beinhaltet sowohl die regelmäßigen Ausschüttungen aus Mietüberschüssen als auch den Erlös aus dem Verkauf der Immobilie am Ende der Laufzeit.

**NETTOKAUF-
PREISFAKTOR**

Der **Einkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis vom Kaufpreis der Immobilie zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Je höher der Faktor, desto geringer die Rendite (vgl. Seite 5).

**NETTOVERKAUF-
PREISFAKTOR**

Der erwartete **Verkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis des erwarteten Verkaufspreises der Immobilie in 10 Jahren im Verhältnis zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Gesamtrendite berechnet.

DIE ENTWICKLUNG

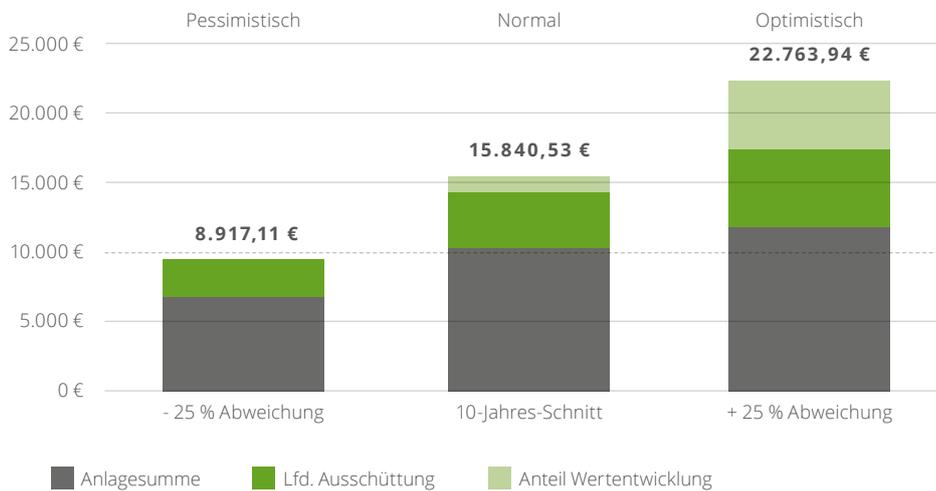


Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilien "Carl-Zeiss-Ensemble" bietet, haben wir nach bestem Wissen und Gewissen 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Exporo

Bestand-Anleger an der Wertentwicklung veranschaulicht. Zudem verdeutlicht unsere zweite Grafik, wie Sie als Anleger über die Tilgung des Bankdarlehens und die mögliche Wertsteigerung der Immobilien langfristig von der Wertentwicklung profitieren.

RENDITE SZENARIEN*

(Nach 10 Jahren bei 10.000 € Anlagesumme)

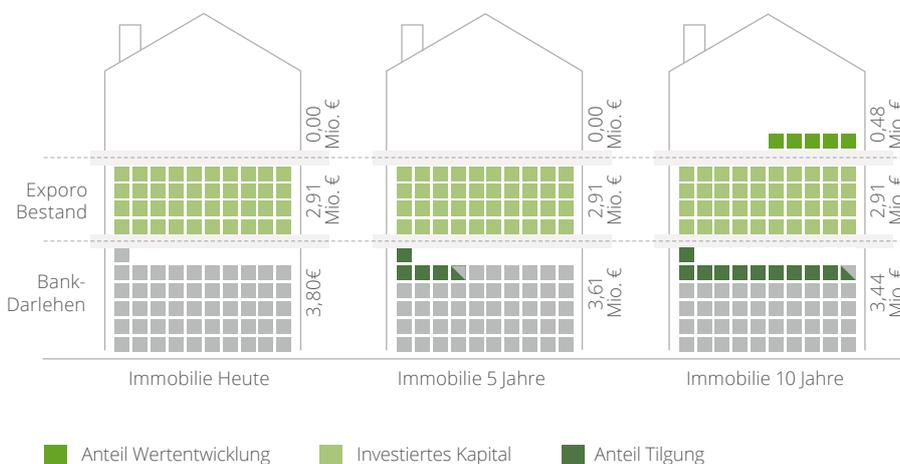


RENDITE SZENARIEN

Mögliche Wertentwicklungen Ihres Investments abhängig von der Wertentwicklung der Immobilie (Abweichungsfaktor von 10 %) bei laufenden Ausschüttungen entsprechend der Prognose.

WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

(Gesamtwert auf Grundlage Basisszenario)



WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIE

Die Wertentwicklung Ihres Exporo Bestand-Anteils hängt sowohl von der Entwicklung der Immobilie selbst, als auch von der Tilgung des Bank-Darlehens ab.

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.



KEINE CHANCEN OHNE RISIKEN

Mit dem neuen Immobilieninvestment haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in ein Wohnportfolio in Jena und Erfurt und partizipieren wie ein Eigentümer an regelmäßigen Zinszahlungen auf Ihr Konto, die von den Mieterlösen der Immobilien abhängig sind.

✓ CHANCEN

- + Quartalsweise Mietüberschuss-Auszahlungen und attraktive Renditeaussicht von durchschnittlich an die **4,5 %** pro Jahr.
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung i.H.v. ca. **5,4 %** pro Jahr.*
- + Hohe Transparenz über Finanzkennzahlen sowie einmalige und laufende Kosten.
- + Treuhänder überwacht, kontrolliert und hält nachrangige Sicherheiten für die Anleger.
- + Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bieten mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

⚠ RISIKEN

- Zusätzliche Kosten (z.B. Instandhaltung) können sich negativ auf die Renditeausschüttung auswirken.
- Eine Wertsteigerung der Immobilie ist nicht garantiert. Auch ein Wertverlust der Immobilie ist möglich.
- Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

Siehe hierzu auch die wichtigen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen.



EXPORO

TIZIAN JENA GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 990 | E-Mail. ir@exporo.de



WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen tokenbasierten Anleihe mit vorinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben in den Angebotsunterlagen der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (www.exporo.de/ir-tizianjena) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.