



EXPORO

STAND 20.11.2020



EXPORO  
BESTAND

- ✓ Jährliche Ausschüttungen
- ✓ Beteiligung an der Wertentwicklung
- ✓ Nachrangige Grundschild

IMMOBILIENINVESTMENT

# Deutschland 1

EXPORO BESTANDSPORTFOLIO

## RISIKOHINWEIS

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



# Deutschland 1

## EXPORO BESTANDSPORTFOLIO

### IN ZAHLEN

Erwartete  
Ausschüttungsrendite  
(10-Jahres-Durchschnitt)

**CA. 4,2 %**  
P. A.<sup>1</sup>

Erwartete  
Ausschüttungsrendite  
(1. volles Jahr)

**CA. 3,6 %**  
P. A.<sup>1</sup>

Erwartete  
Gesamtrendite

**CA. 5,1 %**  
P. A.<sup>2</sup>

1. Zinstermin

**01. APRIL  
2022**

Laufzeit<sup>3</sup>

**FLEXIBEL  
HANDELBAR<sup>3</sup>**  
(MAX. 10 JAHRE)

Investmentart

**ANLEIHE**  
(TOKENBASIERT)



### DIE GRUNDIDEE

- ✓ Beteiligung an einem sorgfältig geprüften und professionell bewirtschafteten Immobilien-Portfolio
- ✓ Jährliche Ausschüttungen von ca. 4,2 % auf Grundlage der kumulierten Mietüberschüsse
- ✓ Zusätzliche Beteiligung an der Wertsteigerung bei Veräußerung der Immobilien nach 10 Jahren



### DAS PORTFOLIO

- ✓ 5 etablierte Exporo Bestandsprojekte mit insgesamt 14 sorgfältig ausgewählten Immobilien
- ✓ Gründliche interne Prüfung und externe Begutachtung der Immobilien durch namenhafte Prüfungsgesellschaften
- ✓ Geographische Diversifikation über attraktive Makro- und Mikrolagen in ganz Deutschland



### DIE MIETER

- ✓ Verringerte Krisenanfälligkeit des Portfolios durch hohen Anteil von Wohnimmobilien (57 %)
- ✓ Bonitätsstarke Gewerbetrieter, die selbst während der Corona-Krise keine Mietstundungen beantragt haben (z.B. Rossmann, KIK, Arztpraxen)
- ✓ Hohe Vermietungsquote von über 96 %

### PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG<sup>1</sup>

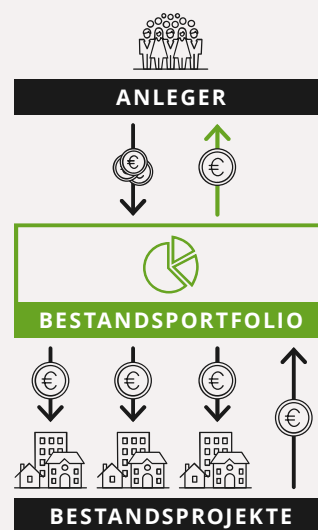
Kurzversion, 10-Jahres-Durchschnitt

1.	EINNAHMEN / AUSGABEN	CA. / € P. A.
1.	EINNAHMEN AUS AUSSCHÜTTUNGEN	84.939 €
2.	VERWALTUNGSGEBÜHREN	9.100 €
<b>ERGEBNIS DES BESTANDSPORTFOLIOS</b>		<b>75.839 €</b>
<b>AUSSCHÜTTUNGSRENDITE</b>		<b>4,2 %</b>

<sup>1</sup> Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> Die erwartete Gesamtrendite berücksichtigt sowohl die Mietausschüttungen als auch den Verkaufserlös am Ende der Laufzeit.

<sup>3</sup> Die Anleihe ist bei Kaufinteresse eines Dritten flexibel über den Exporo Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.



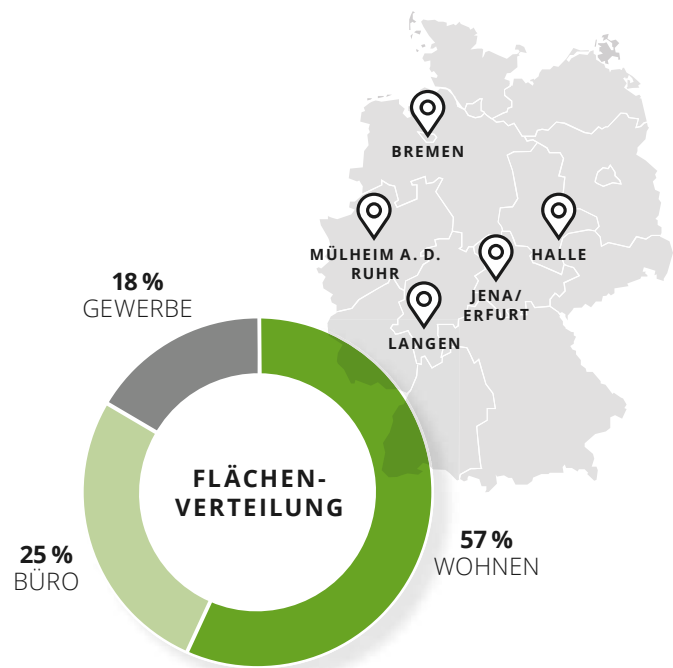


# Das Portfolio

Das Bestandsportfolio „Deutschland 1“ beteiligt sich zu gleichen Teilen an fünf etablierten Exporo Bestandsprojekten.

Durch den Portfolioansatz profitieren Anleger von verringerter Volatilität durch die Streuung über mehrere Immobilien und Standorte. Darüber hinaus sorgt ein hoher Anteil an Wohnimmobilien, die im Zuge der Corona-Pandemie durch Stabilität überzeugt haben, für eine verringerte Krisenanfälligkeit.

Die folgende Darstellung bietet einen zusammenfassenden Überblick über die Immobilien des Portfolios.



## CARL-ZEISS-ENSEMBLE

Jena/Erfurt

ART DER IMMOBILIE	WOHNPORTFOLIO
KAUFPREIS O. NK.	5.650.000 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	20,55
GESAMTMIETFLÄCHE	2.354 m <sup>2</sup>
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	2.354 M <sup>2</sup> (100 %)
BAUJAHR	1900



## MAIN-OFFICE-CENTER

Frankfurt-Langen

ART DER IMMOBILIE	BÜROGEBÄUDE
KAUFPREIS O. NK.	4.767.500 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	17,4
GESAMTMIETFLÄCHE	3.050 m <sup>2</sup>
MIETFLÄCHE (BÜRO)	3.050 M <sup>2</sup> (100 %)
BAUJAHR	1991



**20 %**  
PORTFOLIO-  
ANTEIL

### IM ALTSTADT QUARTIER

Bremen

ART DER IMMOBILIE	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
KAUFPREIS O. NK.	7.160.000 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	21,50
GESAMTMIETFLÄCHE	2.707 m²
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	928 M² (34 %)
MIETFLÄCHE (BÜRO)	448 M² (17 %)
MIETFLÄCHE (GASTRO)	122 M² (5 %)
MIETFLÄCHE (EINZELHANDEL)	1169 M² (43 %)
MIETFLÄCHE (LAGER)	40 M² (1 %)
BAUJAHR	1970



**20 %**  
PORTFOLIO-  
ANTEIL

### DROGERIE- UND GESUNDHEITZENTRUM IN DER SCHLOSSSTRASSE

Mülheim an der Ruhr

ART DER IMMOBILIE	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
KAUFPREIS O. NK.	7.060.000 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	17,4
GESAMTMIETFLÄCHE	3.173 m²
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	1.434 M² (45 %)
MIETFLÄCHE (BÜRO/PRAXIS)	325 M² (10 %)
MIETFLÄCHE (ROSSMANN)	1.413 M² (45 %)
BAUJAHR	1960



**20 %**  
PORTFOLIO-  
ANTEIL

### ENSEMBLE AN DER LUTHER-UNIVERSITÄT

Halle (Saale)

ART DER IMMOBILIE	WOHNPORTFOLIO
KAUFPREIS O. NK.	5.385.000 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	21,6
GESAMTMIETFLÄCHE	4.003 m²
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	3.957 M² (99 %)
MIETFLÄCHE (BÜRO)	46 M² (1 %)
BAUJAHR	1899 BIS 1927



# Externe Prüfung

✓ EXTERNE FACHLICHE PRÜFUNG

✓ KEINE BESONDEREN RISIKEN  
FESTGESTELLT

✓ GUTER INSTANDHALTUNGSZUSTAND  
DURCH LAUFENDE SANIERUNG

✓ GESAMTVERKEHRSWERT DES  
PORTFOLIOS VON CA. 29,4 MIO. €

ANTEILE GEWICHTET	EXTERNE FACHLICHE PRÜFUNG	VERKEHRSWERT
<b>DROGERIE- UND GESUNDHEITZENTRUM IN DER SCHLOSSSTRASSE</b> MÜLHEIM A.D. RUHR	WÜEST PARTNER DEUTSCHLAND	ca. 7.210.000 €
<b>MAIN-OFFICE-CENTER</b> FRANKFURT-LANGEN	WÜEST PARTNER DEUTSCHLAND	ca. 4.850.000 €
<b>ENSEMBLE AN DER LUTHER-UNIVERSITÄT</b> HALLE (SAALE)	WÜEST PARTNER DEUTSCHLAND	ca. 5.590.000 €
<b>CARL-ZEISS-ENSEMBLE</b> JENA / ERFURT	WAGNER & PARTNER IMMOBILIENBEWERTUNG	ca. 4.770.000 €
<b>IM ALTSTADT QUARTIER</b> BREMEN	WÜEST PARTNER DEUTSCHLAND	ca. 7.003.000 €



# Kennzahlen

✓ **GESAMTINVESTITIONSBETRAG**  
CA. 1.790.000 €

✓ **ERW. AUSSCHÜTTUNGSRENDITE VON**  
CA. 4,2 % P. A.

✓ **ERSTE AUSSCHÜTTUNG:**  
1. APRIL 2022

✓ **ERW. GESAMTRENDITE CA. 5,1 % P. A.**

## INVESTITIONSKOSTEN

Das Bestandsportfolio „Deutschland 1“ beteiligt sich an den fünf vorgestellten Bestandsprojekten. Die nachfolgenden Tabelle gibt eine Übersicht über die Gesamtinvestitionskosten, die für die Emission und Strukturierung auf Ebene des Gesamtportfolios anfallen.



BETEILIGUNGEN AN BESTANDSOBJEKTEN	1.750.000 €
DROGERIE- UND GESUNDHEITZENTRUM, MÜLHEIM A.D. RUHR	350.000 €
MAIN-OFFICE-CENTER, FRANKFURT-LANGEN	350.000 €
ENSEMBLE AN DER LUTHER UNIVERSITÄT, HALLE A.D. SAALE	350.000 €
CARL-ZEISS-ENSEMBLE, JENA/ERFURT	350.000 €
IM ALTSTADT QUARTIER, BREMEN	350.000 €
<b>STRUKTURIERUNGSKOSTEN (PROSPEKTKOSTEN, LIQUIDITÄTSRESERVE)</b>	<b>40.625 €</b>

Da stets ein pauschaler Betrag von 350.000 € in jedes beteiligte Bestandsprojekt investiert wird, deren gesamt verfügbares Anlagevolumen jedoch variiert, beträgt der relative Anteil des Bestandsportfolios an den Einzelinvestments – wie in folgender Tabelle dargestellt – zwischen 8,8 % und 12 %.

IMMOBILIEN	ANLAGEVOLUMEN	ANTEIL BESTANDSPORTFOLIO
<b>DROGERIE- UND GESUNDHEITZENTRUM IN DER SCHLOSSSTRASSE</b> MÜLHEIM A.D. RUHR	3.580.000 €	350.000 € 9,8 %
<b>MAIN-OFFICE-CENTER</b> FRANKFURT-LANGEN	2.940.000 €	350.000 € 11,9 %
<b>ENSEMBLE AN DER LUTHER-UNIVERSITÄT</b> HALLE (SAALE)	3.170.000 €	350.000 € 11,0 %
<b>CARL-ZEISS-ENSEMBLE</b> JENA / ERFURT	2.910.000 €	350.000 € 12,0 %
<b>IM ALTSTADT QUARTIER</b> BREMEN	3.980.000 €	350.000 € 8,8 %

**PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG UND WERTSTEIGERUNG**

Auf Grundlage einer Bestandslaufzeit von 10 Jahren sind sämtliche Kosten, die für Emission und 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 (1 %–2,5 %). In nachfolgender Tabelle sind sowohl die aufsummierten Einnahmen und Aufwände der 5 Einzelinvestments als auch der auf das Bestandsportfolio entfallende Anteil aufgeführt.

**PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG<sup>1</sup>** (10-Jahres-Durchschnitt)

<b>PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG</b> (10-Jahres-Durchschnitt)	<b>SUMME DER 5 BESTANDSOBJEKTE</b>	<b>ANTEIL BESTANDSPORTFOLIO</b> (Verhältnis Kostenposition/ Gesamtvolumen)
Netto Mieteinnahmen	1.682.401 €	178.064 €
Verwaltung d. Zweckgesellschaft	60.304 €	6.407 € (0,36%)
davon Steuerberater	19.635 €	2.103 € (0,12%)
davon Sicherheitentreuhänder	16.581 €	1.750 € (0,10%)
davon Zahlstelle	7.500 €	803 € (0,04%)
davon Anlegerbetreuung	16.588 €	1.751 € (0,10%)
Strategische Immobilienverwaltung	101.372 €	10.880 € (0,61%)
Hausverwaltung	71.637 €	7.631 € (0,43%)
Mietausfallwagnis	35.131 €	3.803 € (0,21%)
Zinszahlung	233.018 €	24.410 € (1,36%)
Instandhaltungskosten	131.380 €	14.078 € (0,79%)
<b>ERGEBNIS DER IMMOBILIEN</b>	<b>1.049.561 €</b>	<b>110.855 €</b>
Tilgungszahlungen	245.443 €	25.916 € (1,45%)
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>	<b>804.118 €</b>	<b>84.939 €</b>
VERWALTUNG BESTANDSPORTFOLIO (Abwicklung Zahlungsverkehr, Buchführung, IHK)		9.100 € (0,51%)
Ergebnis Bestandsportfolio		75.839 €
<b>AUSSCHÜTTUNGSRENDITE</b>		<b>4,24 %</b>

**PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG** (Mietsteigerung: ø 1,6 % p.a.)<sup>1</sup>

<b>WERTSTEIGERUNG</b>	<b>SUMME DER 5 BESTANDSOBJEKTE</b>	<b>ANTEIL BESTANDSPORTFOLIO</b>
Verkehrswert heute	29.423.000 €	3.089.015 €
Erwarteter Wert nach 10 Jahren	35.993.631 €	3.796.655 €
<b>ERWARTETE GESAMTRENDITE</b> (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)		<b>5,1 %</b>

<sup>1</sup> Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> Die erwartete Gesamtrendite beinhaltet sowohl die regelmäßigen Ausschüttungen aus Mietüberschüssen als auch den Erlös aus dem Verkauf der Immobilien am Ende der Laufzeit.

# Entwicklung

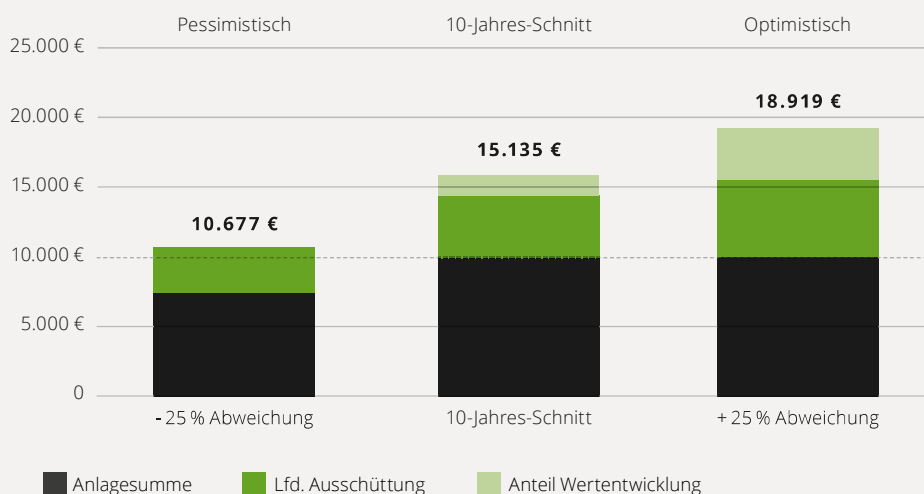


Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in das Bestandsportfolio „Deutschland 1“ bietet, haben wir drei Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios Ihren Anteil an der

Wertentwicklung veranschaulicht. Zudem verdeutlicht die zweite Grafik, wie Sie als Anleger über die Tilgung der fünf Bankdarlehen und die mögliche Wertsteigerung der Immobilien langfristig profitieren.

## RENDITE SZENARIEN<sup>1</sup>

(Nach 10 Jahren bei 10.000 € Anlagesumme)

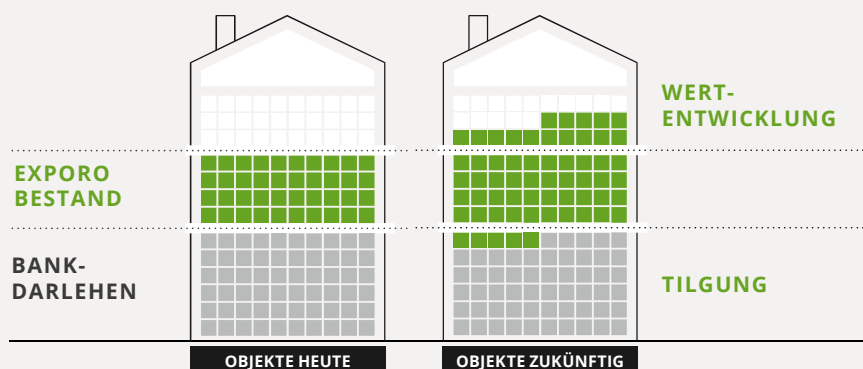


## RENDITE-SZENARIEN

Mögliche Wertentwicklungen Ihres Investments abhängig von der Wertentwicklung der darunterliegenden Immobilien bei laufenden Ausschüttungen entsprechend der Prognose.

## WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

(Gesamtwert auf Grundlage Basisszenario)



## WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

Die Wertentwicklung Ihres Investments hängt sowohl von der Entwicklung der Immobilien selbst, als auch von der Tilgung der Bankdarlehen ab.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.





# Keine Chancen ohne Risiken

Mit dem Bestandsportfolio „Deutschland 1“ haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Wertzuwachs der Immobilien zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in ein attraktives Bestandsportfolio und partizipieren an den laufenden Zinszahlungen, die aus den Mietüberschüssen der Objekte resultieren.



## CHANCEN

- +** Jährliche Mietüberschuss-Auszahlungen und attraktive Renditeaussicht von 4,2 % pro Jahr.
- +** Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilien.
- +** Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung von 5,1 % 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 (tokenbasierte Schuldverschreibung), die in Form eines Tokens auf Blockchain verwahrt wird. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.



## RISIKEN

- Zusätzliche Kosten (z.B. Instandhaltung) können sich negativ auf die Renditeausschüttung auswirken.
- Eine Wertsteigerung der Immobilien ist nicht garantiert. Auch ein Wertverlust der Immobilien 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 des Einsatzes von Treuhänder und nachrangigen Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden.
- Diese Infrastruktur ist neu und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

**SIEHE HIERZU AUCH DIE WICHTIGEN RISIKOHINWEISE IM BASISINFORMATIONSBLETT.**

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



**E X P O R O**

**EXPORO PROJEKT 150 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 990 | E-Mail [ir@exporo.de](mailto: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 im Basisinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, welches auf der Internetseite der Emittentin ([www.exporo.de/ir-projekt150](http://www.exporo.de/ir-projekt150)) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.