



 **PATRIZIA** EXPORO

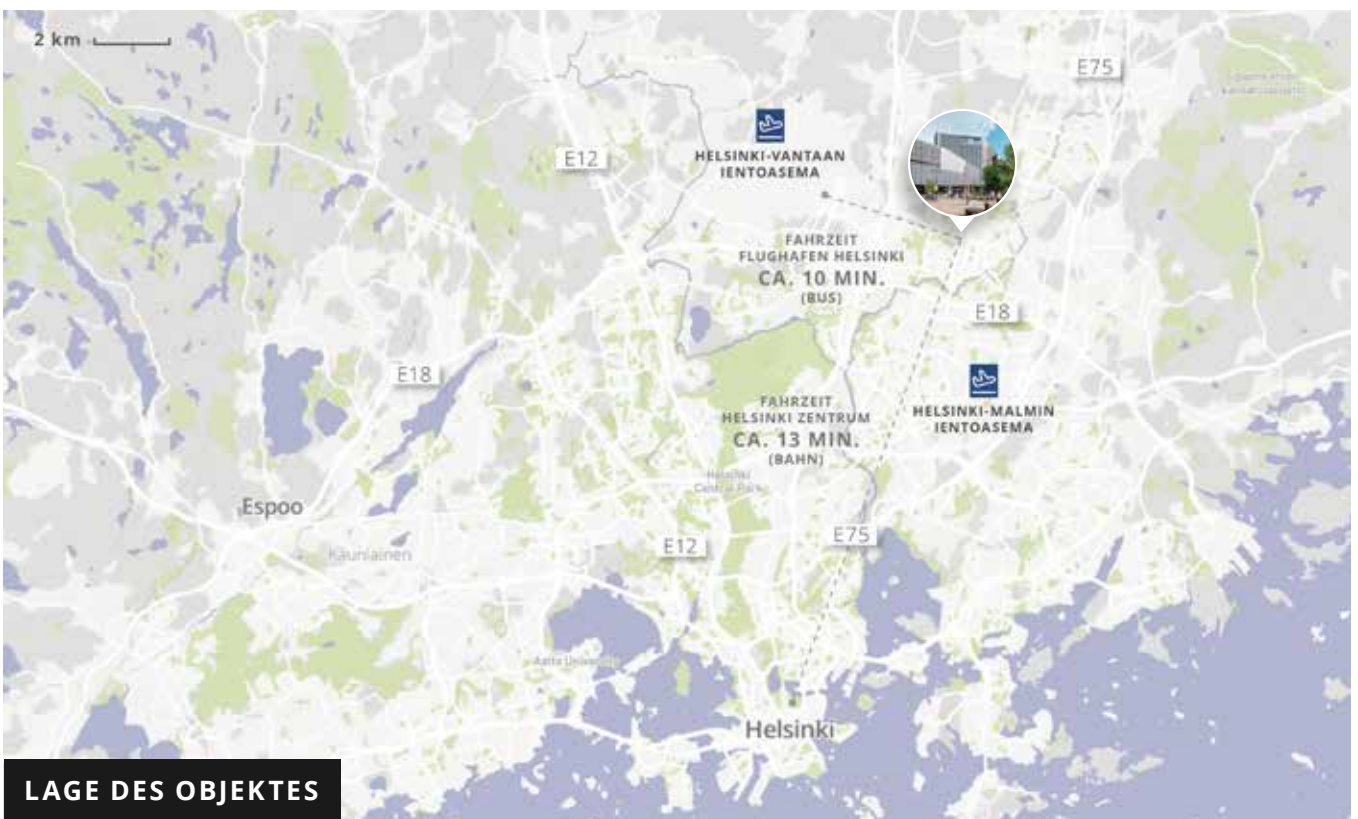
IMMOBILIENANLAGE

# Modern Working Skandinavia

**VANTAA (REGION HELSINKI), FINNLAND**

## WARNHINWEIS

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





# Modern Working Skandinavia

RATATIE 11, FIN-01300 VANTAA (REGION HELSINKI), FINNLAND

## IN ZAHLEN

Erwartete  
Ausschüttungsrendite  
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. **4,5 %**  
P. A.<sup>1</sup>

Erwartete  
Ausschüttungsrendite  
(1. Ausschüttung)

CA. **3,0 %**  
P. A.<sup>1</sup>

CA. **80 %**  
Beteiligung an den  
Gewinnen über Rendite<sup>2</sup>

1. Zinstermin

**JULI**  
2022

Laufzeit<sup>3</sup>

**FLEXIBEL**  
**HANDELBAR<sup>3</sup>**

Investmentart

**ANLEIHE**  
**(TOKENBASIERT)**

Verkehrswert  
lt. Gutachten

**66,5 MIO. €**

Nutzen-Lasten-Wechsel:

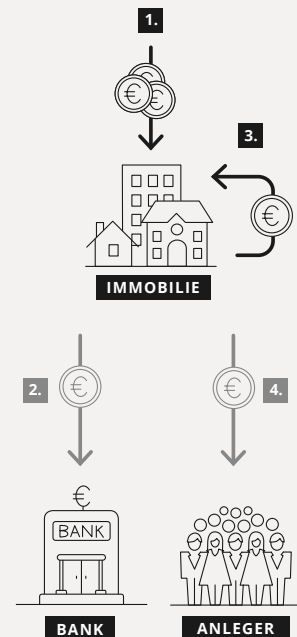
**31.10.2019**

## HIGHLIGHTS

- ✓ Attraktive Büroetagen mit bonitätsstarken Mietern aus unterschiedlichen Branchen bieten eine breite Diversifikation
- ✓ Finnland ist Euro-Land und damit bestehen keine Wechselkurs-Auswirkungen
- ✓ In der Hauptstadtregion Helsinki gelegen, einem wichtigen Ballungsraum mit rd. 1,2 Mio. Einwohnern
- ✓ Etagen liegen in einem neuwertigen Bürogebäude, welches mit einem LEED-Platinum-Zertifikat für nachhaltige Bauweise ausgezeichnet wurde
- ✓ Exponierte Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung
- ✓ Direkter Anschluss an den ÖPNV (Ring Rail Line) sowie zum regionalen und über-regionalen Schienennetz
- ✓ Büromieten mit ca. 19,00 €/m<sup>2</sup> deutlich unter den Spitzenmieten des Marktes von 24,50 €/m<sup>2</sup>
- ✓ Verkehrswert des Objektes innerhalb eines Jahres (während Corona-Pandemie) von 65,5 Mio. auf 66,5 Mio. € gestiegen

## PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG<sup>1</sup> (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
<b>1.</b> NETTOMIETEINNAHMEN	3.364.161 €
<b>2.</b> ZINSAHLUNGEN (1,875 %)	-644.625 €
<b>3.</b> KOSTEN / STEUERN / MANAGEMENT	-717.036 €
<b>ERGEBNIS DER IMMOBILIE</b>	<b>2.002.500 €</b>
<b>2.</b> TILGUNGSZAHLUNGEN (1,00 %)	-360.000 €
<b>4.</b> AUSSCHÜTTUNG	<b>1.642.500 €</b>



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

<sup>2</sup> Zusätzliche Ertragschance von ca. 80 % der Gewinne, die die Gesamtrendite von 4,5 % p. a. übersteigen

<sup>3</sup> Die Anleihe ist bei Kaufinteresse eines Dritten flexibel über den Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Haltedauer lt. Business Case 10 Jahre. Die Grundlaufzeit des Fonds beläuft sich auf einen Zeitraum bis 2035, welcher maximal bis 2044 verlängert werden kann.

# Immobilie

✓ **MIX AUS MODERNEN UND FLEXIBEL AUFTEILBAREN MIETFLÄCHEN**

✓ **225 STELLPLÄTZE IM PARKHAUS**

✓ **LEED-PLATINUM ZERTIFIKAT AUSZEICHNUNG**

✓ **2017 FERTIGGESTELLTER NEUBAU**



Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um 8 Stockwerke mit Büroflächen zwischen der 4. und 11. Etage und 225 Stellplätzen im angeschlossenen Parkhaus in einem Geschäftszentrum mit Shopping-Mall, Bus-Terminal und direktem Anschluss an einen der drei größten Bahnhöfe Finnlands. Die Büroflächen sind multifunktional und können in den Etagen 4 bis 7 für großflächige Mieteinheiten miteinander kombiniert werden. Das Gebäudeensemble wurde in mehreren Bauabschnitten 2015 bis 2017 fertiggestellt und ist mit dem LEED-Platinum-Zertifikat ausgezeichnet, das für ökologischen Mehrwert und besonders hohe Energieeffizienz steht. Zertifizierungen können sich positiv auf die Wertentwicklung auswirken.

## FAKTEN

ART DER IMMOBILIE	BÜROFLÄCHEN IN EINEM GESCHÄFTSZENTRUM
VERMIETBARE FLÄCHE	ca. 14.320 m <sup>2</sup>
FLÄCHE BÜRO	10.680 m <sup>2</sup>
FLÄCHE PRAXIS	3.427 m <sup>2</sup>
FLÄCHE LAGER	148 m <sup>2</sup>
FLÄCHE SONSTIGES	66 m <sup>2</sup>
PARKFLÄCHEN	500 STELLPLÄTZE, DAVON 225 ALS TEILEIGENTUM DEM ANLAGEOBJEKT ZUGEORDNET
FERTIGSTELLUNG	2015 - 2017

# Mietsituation

- ✓ **BONITÄTSSTARKE MIETER AUS STAATLICHEM/KOMMUNALEM SEKTOR GENERIEREN CA. 50 % DER MIETEINNAHMEN**
- ✓ **DIVERSIFIZIERTER MIETERMIX AUS UNTERSCHIEDLICHEN BRANCHEN**

- ✓ **ATTRAKTIVE MIETFLÄCHEN DURCH IDEALE LAGE AN EINEM WICHTIGEN VERKEHRSKNOTENPUNKT**
- ✓ **MIETERSTRUKTUR UND LAGE BIETEN STABILE MIETEINNAHMEN**

ca. 49 % (MIETEINNAHMEN)

**STAATLICH/KOMMUNAL**

ca. 11 % (MIETEINNAHMEN)

**SONSTIGES**

ca. 13 % (MIETEINNAHMEN)

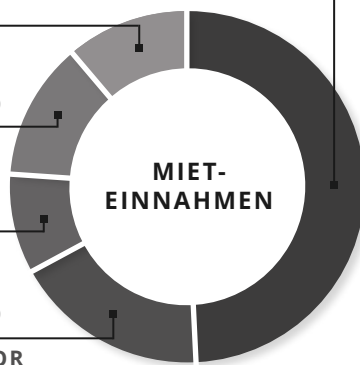
**PARKHAUS**

ca. 9 % (MIETEINNAHMEN)

**GESUNDHEIT**

ca. 18 % (MIETEINNAHMEN)

**DIENSTLEISTUNGSSEKTOR**



## DIE MIETSITUATION IM OBJEKT

Das Anlageobjekt befindet sich in der Hauptstadtregion Helsinki, direkt am Bahnhof in Vantaa/Tikkurila und somit in zentraler Lage zwischen Helsinkis Innenstadt und dem internationalen Flughafen Helsinki-Vantaa.

Die Büroflächen sind an die 50 % an staatliche Mieter bzw. Mieter mit staatlichem Hintergrund vermietet, die auch ca. 50 % der der Mieteinnahmen erbringen. Die anderen 50 % teilen sich Mieter aus dem Dienstleistungs- und Gesundheitssektor sowie anderen Bereichen. In Finnland ist es üblich eine Mietdauer von drei bis 5 Jahren zu vereinbaren. Durch die flexiblen Möglichkeiten der Mietflächenaufteilung und dem guten Ausbau- und Ausstattungsstandart sind Mieter darauf bedacht, ihre Mietverträge immer wieder zu verlängern. So konnte Ende 2020 ein auslaufender Mietvertrag über mehr als 1.000 m<sup>2</sup> bereits vorzeitig zu den kalkulierten Konditionen bis zum 31. Mai 2025 verlängert werden. Der Mieter hat darüber hinaus den Wunsch geäußert, bei freiwerdenden Flächen die längerfristige Anmietung angeboten zu bekommen.

## MARKTSITUATION IN VANTAA

Die in Vantaa für Büroflächen erzielte Spitzenmiete wird derzeit mit rd. 20,00 Euro/m<sup>2</sup> p. M. angegeben. Marktübliche Büro-Spitzenmieten vergleichbarer Bürostandorte liegen zwischen 22,50 Euro/m<sup>2</sup> und 24,50 Euro/m<sup>2</sup> p. M. Die Durchschnittsmieten der Büroflächen im Anlageobjekt liegen derzeit zwischen 19,00 – 20,00 Euro/m<sup>2</sup> p. M. Dies unterstreicht die Attraktivität des Anlageobjekts.



**Grundriss Anlageobjekt** - Beispielhafte Darstellung

# Makrolage

- ✓ **VANTAA IN DER REGION HELSINKI: BEGEHRTES ARBEITSUMFELD**
- ✓ **FINNLAND IST MITGLIED DES EURO-WÄHRUNGSGEBIETS**

- ✓ **IDEALE LAGE IN DER NÄHE ZUM FLUGHAFEN UND ÖPNV-ANSCHLUSS**
- ✓ **GEBÄUDEKOMPLEX MIT HOCHFREQUENTIERTER SHOPPING-MALL**

Die Hauptstadtregion Helsinki, zu der auch die Städte Espoo, Vantaa und Kauniainen gehören, liegt in der Region Uusimaa, die sowohl nach Bevölkerungszahlen als auch als Arbeitsmarkt die bedeutendste Region Finnlands ist. Sie ist das Zugpferd der finnischen Wirtschaft, und fast die Hälfte des Umsatzes aller finnischen Unternehmen wird in dieser Region erwirtschaftet. Darüber hinaus sind zwei Drittel der ausländischen Wirtschaftstätigkeit in Finnland auf dieses Gebiet konzentriert. Viele internationale Großunternehmen, wie Nokia, Stora Enso, Konet, Nordea, haben ihre Hauptgeschäftsstelle hier.

Das Netz der finnischen Hochschulen und Universitäten erstreckt sich zwar über das ganze Land, die größte finnische Universität mit ihren zahlreichen führenden Abteilungen befindet sich jedoch in der Hauptstadt. Viele Menschen ziehen wegen der Arbeitsplätze und der vielseitigen Bildungsangebote in die Hauptstadtregion.

Vantaa ist mit etwa 220.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Finnlands und grenzt unmittelbar nördlich an Helsinki. Die Stadt mit ihrem Zentrum Tikkurila ist die Drehscheibe zwischen Flughafen und dem Zentrum Helsinkis. Diese zentrale Lage und damit verbundene gute Erreichbarkeit hat den Bahnhof Tikkurila zu einem der drei verkehrsreichsten in Finnland gemacht.



## REGION HELSINKI (Finnland)

**1.510.638 (2020)**  
Einwohner

**+ 10,9 % (BIS 2030)**  
Bevölkerungsprognose

**7,1 % (2019)**  
Arbeitslosenquote

# Mikrolage



## DAS VIERTEL

Das Anlageobjekt befindet sich im **Stadtteil Tikkurila**, in einem Geschäftszentrum in dem sich neben Büros auch eine Shopping-Mall, ein Busbahnhof sowie ein Parkhaus befinden.

Das Geschäftszentrum ist der Anlaufpunkt der Bevölkerung, was die Besucherzahlen von **jährlich 10 Mio.** zeigen.



## NAHVERSORGUNG

Direkt im selben Gebäude befindet sich eine große **Shopping-Mall**, mit direktem Zugang zum **Bahnhof Tikkurila**. Hier befinden sich neben Lebensmitteleinzelhandel auch viele weitere Einzelhändler aus verschiedenen Branchen, die alles anbieten, was neben Lebensmitteln, nachgefragt wird.



## NACHBARSCHAFT

In der Nachbarschaft gibt es auch zahlreiche **Restaurants und Cafés**, die beliebte Treffpunkte sind. Hier findet man auch einige der besten finnischen **Design-Shops**.

Östlich von Tikkurila liegt das **Science Center Heureka**, das durch seine futuristische Architektur eine der wichtigsten Sehenswürdigkeiten neben dem **ältesten Bahnhof Finnlands** ist.



## VERKEHRSANBINDUNGEN

Der Standort hat mit dem **Bahnhof Tikkurila** einen direkten Zugang zum **ÖPNV** (Ring Rail Line) und zum regionalen sowie überregionalen Schienennetz.

Ein **öffentliches Parkhaus** ist Bestandteil des Geschäftszentrums ebenso wie ein **Bus-Terminal**.

Der **internationale Flughafen „Helsinki-Vantaa“** liegt ca. 6 km entfernt.

# Fonds Portrait

Die Exporo Bestand 45 GmbH investiert in einen Fonds der Patrizia GrundInvest. Die Patrizia AG verfügt über 37 Jahre Immobilienexpertise. Mit mehr als >47 Mrd. € Assets under Management sind sie unter den Top 10 Investmentmanagern in Europa gelistet. Der Fonds zeichnet sich durch folgende Kennzahlen aus:

✓ **74,3 MIO. € GESAMTINVESTITIONSKOSTEN**

✓ **CA. 4,5 % P. A. ERWARTETE AUSSCHÜTTUNGSRENDITE**

✓ **BETEILIGUNG AN 85 % DER GEWINNE, DIE DIE RENDITE VON 4,5 % P. A. ÜBERSTEIGEN**

✓ **ERSTE AUSZAHLUNG JUNI 2022**



## INVESTITIONSKOSTEN GESAMT FONDS PATRIZIA

<b>ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN</b>	<b>66.754.650 €</b>
Vereinbarter Immobilienwert	65.500.000 €
Anschaffungsnebenkosten	1.254.650 €
<b>AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN</b>	<b>6.181.300 €</b>
Objektaufbereitung	119.000 €
Platzierungsgarantie	182.350 €
Finanzierungsvermittlung	2.780.000 €
Eigenkapitalvermittlung*	3.099.950 €
<b>FINANZIERUNGSKOSTEN</b>	<b>616.700 €</b>
<b>LIQUIDITÄTSRESERVE</b>	<b>770.850 €</b>
<b>GESAMTINVESTITIONSKOSTEN</b>	<b>CA. 74.323.500 €</b>

\*entfällt bei Exporo-Anleihe



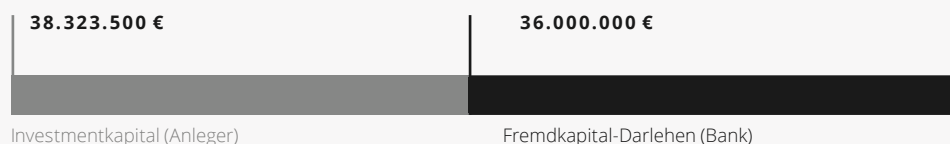
**>47 Mrd. Euro** Assets under Management

**>8 Mrd. Euro** durchschnittliches Transaktionsvolumen p. a. 2015 – 2019

**24 Büros** weltweit, 19 davon in Europa

**>5.000 Privatanleger** und mehr als 400 institutionelle Anleger vertrauen PATRIZIA

## FINANZIERUNG GESAMT FONDS PATRIZIA



## ERSTER ZINSTERMIN UND VORAUSSICHTLICHE HÖHE

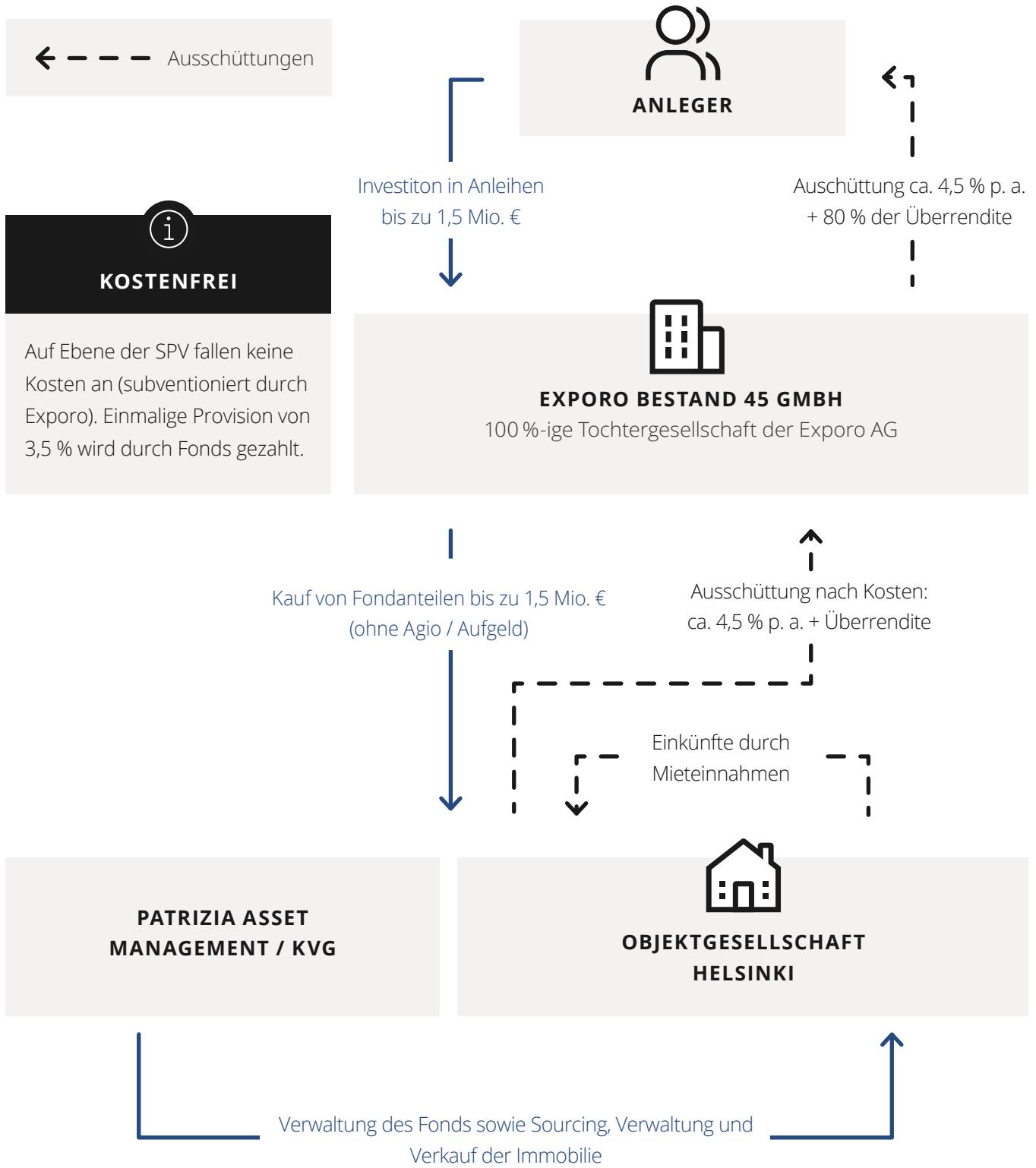
Der Fonds schüttet jährlich zum 30. Juni für das entsprechende Vorjahr aus. Daraus ergibt sich das Datum der ersten Auszahlung für dieses Investitionsobjekt am 30. Juni 2022.

Wie berechnet sich dieses Datum für Sie und wie hoch wird Ihre 1. Ausschüttung sein?

Bei einem Investment im März 2021, wird die Investmentsumme im April (20.) eingezahlt. Dies bedeutet, dass Sie ab dem Monat Mai Ausschüttungsberechtigt sind. Dies ergibt einen Ausschüttungszeitraum von 8 Monaten, so dass eine Ausschüttungsrendite im 1. Jahr von ca. 3,0 % angenommen wird.



# Anlagestruktur Modern Working Skandinavia (Exporo)



# Investitions- & Renditestruktur

## HIGHLIGHTS

- ✔ Die Exporo Bestand 45 GmbH investiert wie ein "normaler" Anleger in den Patrizia Helsinki GmbH und Co. KG Fonds
- ✔ Die Tranche ist gleichrangig mit der aller anderen Fondsinvestoren
- ✔ Durch die Emission des Wertpapiers entstehen für den Exporo Anleger zusätzliche Vorteile



✔ **INVESTIEREN AB 100 € UND SPARPLANFÄHIG**

✔ **LIQUIDITÄT DURCH HANDELBARKEIT AUF DEM ZWEITMARKT**

✔ **MIT EXPORO-KONTO OHNE AUFWAND ZUGANG ZU ANLAGEPRODUKTEN**

✔ **SCHLANKE KOSTENSTRUKTUR FÜR EXPORO KUNDEN**

Durch die Anlagetranche von 1,5 Mio. € ist die Exporo Gesellschaft und damit die Exporo Investoren anteilig an der laufenden Ausschüttung und der Wertsteigerung der Immobilie beteiligt.

Wird das Basisszenario von 4,5 % laufende Ausschüttung p.a. übertroffen, wird die darüber hinausgehende Rendite zu 85 % der Exporo Gesellschaft ausgekehrt. Dies gilt sowohl bei einer Überperformance der laufenden Ausschüttung als auch im gewinnbringenden Veräußerungsszenario. Die zusätzlich erwirtschaftete Rendite wird dann zu 95 % an den Exporo Anleger weitergegeben, sodass schlussendlich 80 % der Wertsteigerung (analog zu Bestand) an den Exporo Investor ausgekehrt wird.

## LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG

AUSSCHÜTTUNG AUS DER HELSINKI GMBH & CO. KG (ANTEILIG)

BASISSZENARIO 67.500 € P. A.

LAUFENDE KOSTEN AUF EBENE DER EXPORO GESELLSCHAFT

0 €<sup>1</sup>

AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANLEGER

67.500 €<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Die Ausschüttung aus dem Fonds wird 1:1 an den Exporo Anleger weitergegeben ohne den Abzug weiterer Kosten.

<sup>2</sup> Bruttobetrag vor Einbehalt der Kapitalertragssteuer – analog zu Exporo Bestand.

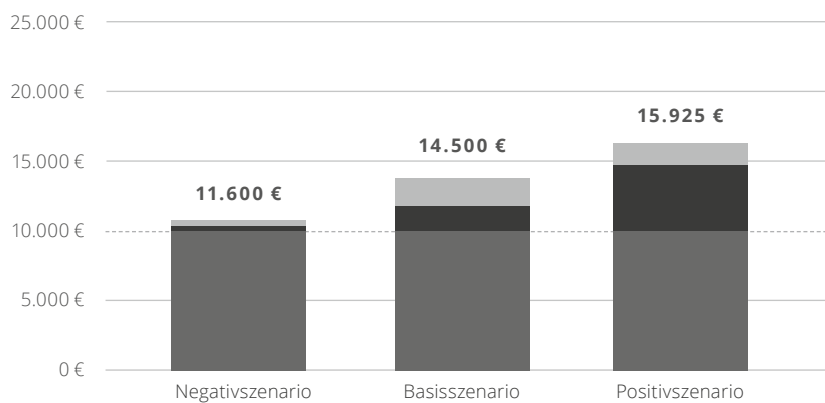
# Szenario Darstellung

## KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE UNTER VERSCHIEDENEN MARKTBEDINGUNGEN

Eine historische Wertentwicklung kann noch nicht angegeben werden, da die Fondsgesellschaft erst gegründet wurde und noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Insofern wird nachstehend eine Schätzung für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge im Rahmen von drei zweckmäßigen Szenarien der potentiellen Wertentwicklung dargelegt.

### AUSSICHTEN GESAMTRÜCKFLÜSSE VOR STEUERN

(Prognose)



Das Basisszenario basiert grundsätzlich auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt durchschnittliche Auszahlungen von 4,5 % p. a. Zudem soll insbesondere aus den Veräußerungserlösen der Vermögensanlagen der Fondsgesellschaft der vollständige Rückfluss des investierten Beteiligungsbetrags (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) bis zum Ende der Fondslaufzeit erfolgen. Auszahlungen entstehen

ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Ausschüttungen/Entnahmen ist zu rechnen.

Das Negativszenario unterstellt eine negative Abweichung (minus 20 %) bei den jährlichen Ausschüttungen/Entnahmen sowie den Veräußerungserlösen im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation. Das Positivszenario unterstellt eine positive Abweichung (plus 10 %) bei den jährlichen Ausschüttungen/Entnahmen sowie den Veräußerungserlösen im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation. Die genannten Rentabilitätskennziffern des Fonds verstehen sich jeweils bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) und nach allen Kosten und Steuern auf Fondsebene, individuelle Kosten und Steuern auf Ebene des Anlegers im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind nicht berücksichtigt.

Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt im Fall der dargestellten negativen Abweichung nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen kann (siehe hierzu vorstehenden Abschnitt „Risiko- und Ertragsprofil“). Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.



## 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 attraktives Bestandsobjekt und partizipieren wie ein Eigentümer an regelmäßigen Zinszahlungen auf Ihr Konto, die von den Mieterlösen der Immobilien abhängig sind.

### CHANCEN

- + Erwartete Gesamtrückflüsse vor Steuer ca. 4,5 % im 10-Jahres-Durchschnitt = Gesamtrendite bei 10 Jahre Laufzeit.
- + Zusätzliche Ertragschance: 80 % Gewinnbeteiligung, die die Gesamtrendite von 4,5 % p. a. übersteigen.
- + Hohe Transparenz über Finanzkennzahlen sowie einmalige und laufende Kosten.
- + Investitionsform ist eine Anleihe (tokenbasierte Schuldverschreibung), die in Form eines Tokens auf Blockchain verwahrt wird. 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.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit.
- Diese Infrastruktur ist neu und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

**SIEHE HIERZU AUCH DIE WICHTIGEN RISIKOHINWEISE  
IN DEN ANGEBOTUNTERLAGEN.**

## **EXPORO BESTAND 45 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-bestand45](http://www.exporo.de/ir-bestand45)) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.