



EXPORO

STAND 19.09.2019



EXPORO BESTAND

Quartalsweise
Ausschüttungen

Beteiligung an der
Wertentwicklung

Grundschild über
Sicherheitentreu-
händer

IMMOBILIENINVESTMENT

ALTSTADT ENSEMBLE AM DOM

SCHWERIN

DAS DEMMLERHAUS, ARSENALSTR. 8-10 / MECKLENBURGSTR. 1, 19053 SCHWERIN



DAS QUANDTHAUS, BISCHOFSTR. 2 / FRIEDRICHSTR. 1+3, 19053 SCHWERIN



BELEGUNGSPLAN

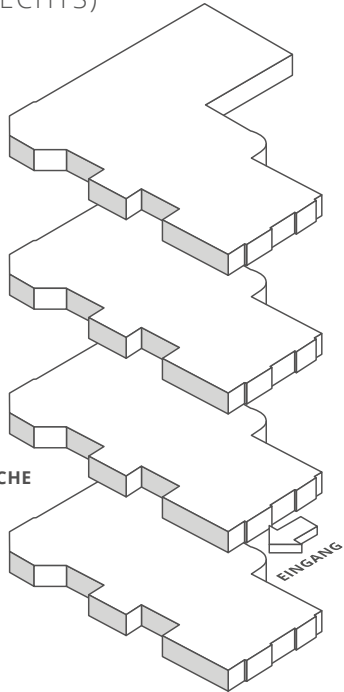
DEMMLERHAUS (LINKS),
QUANDTHAUS (RECHTS)

DG
1 WOHNUNG

2. OG
2 BÜROS,
1 WOHNUNG

1. OG
2 BÜROS,
1 WOHNUNG,
1 EINZELHANDESFLÄCHE

EG
5 EINZELHANDELS-
FLÄCHEN



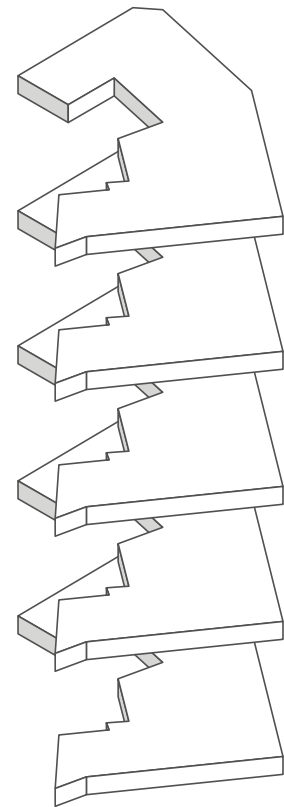
4. OG
5 WOHNUNGEN

3. OG
5 WOHNUNGEN,
1 PRAXIS,
1 BÜRO

2. OG
1 WOHNUNG,
1 BÜRO,
1 PRAXIS

1. OG
7 WOHNUNGEN,
1 BÜRO

EG
2 BÜROS,
2 GASTRONOMIE,
2 EINZELHANDEL



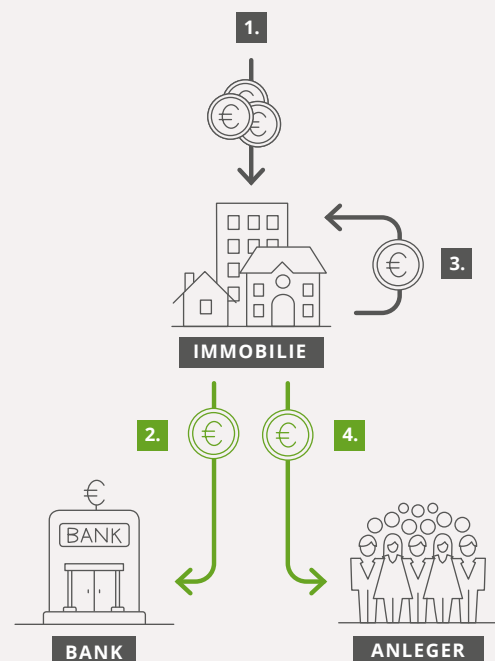
PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG* (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	511.000 €
2. ZINSAHLUNGEN (1,39 %)	-70.000 €
3. MANAGEMENT + INSTANDHALTUNGSKOSTEN	-143.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	298.000 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,65 %)	-96.000 €
4. AUSSCHÜTTUNG	202.000 €

SO FUNKTIONIERT ´S

Aus den **laufenden Mieteinnahmen (1)** werden quartalsweise **Renditeausschüttungen** an die Anleger ausbezahlt **(4)** und gleichzeitig das **Bank-Darlehen** getilgt **(2)** sowie die professionelle **Entwicklung und der Erhalt der Immobilie (3)** sichergestellt, um eine positive Wertentwicklung der Immobilie über 10 Jahre zu ermöglichen.

*Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

ALTSTADT ENSEMBLE AM DOM

SCHWERIN

- Renditeausschüttungen alle 3 Monate
- Beteiligung an 80 % der möglichen Wertsteigerung
- Handelbar nach Vollplatzierung
- Mindestanlage 1.000 €

IN ZAHLEN

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. 5,0 %
P.A.*

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(1. volles Jahr)

CA. 4,2 %
P.A.*

Erwartete
Gesamtrendite**

CA. 7,1 %
P.A.*

1. Zinstermin

**ENDE JANUAR
2020**

Laufzeit***

**JEDERZEIT
HANDELBAR
(MAX. 10 JAHRE)**

DIE BESONDERHEITEN

- Langfristig und zu 100 % vermietete Objekte (Demmlerhaus und Quandthaus) mit diversifiziertem Mietermix.
- Zu den Hauptmietern der Immobilien gehören u.a. die Stadtwerke Schwerin, die Klinische Forschung Schwerin GmbH sowie eine Zahnarztpraxis.
- Sehr zentrale Lage in der Innenstadt der begehrten Touristenstadt Schwerin (am nördlichen Ende der zentralen Einkaufsstraße).
- Kaufpreis der Immobilien liegt unter dem ermittelten Verkehrswert.

DIE IMMOBILIEN

Demmlerhaus:

- Mietfläche von rund 1.670 m²
- 13 Mietparteien und langjährige Hauptmieter: Stadtwerke Schwerin, Schuhhaus Bode und Kosmetiksalon

Quandthaus:

- Aufwendig sanierte Fassade und Mietfläche von rd. 3.280 m²
- Hauptmieter: Zahnarzt und die Klinische Forschung Schwerin
- Mit den Gewerbetreibenden und Büromietern wurden langfristige Mietverträge (teilweise bis 2031) mit Option auf Verlängerung abgeschlossen.

DIE LAGE

- Schwerin ist mit rund 97.000 Einwohnern die Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern und hat die Funktion eines Oberzentrums.
- Bevölkerungsentwicklung von + 5,1 % zwischen 2011 und 2016.
- Beide Objekte befinden sich zentral in der historischen Altstadt von Schwerin zwischen dem Schweriner Dom, einem standortprägenden Wahrzeichen der Stadt, und der hoch frequentierten Promenade des Pfaffenteichs.
- Westmecklenburg: IHK-Konjunkturklimaindex auf Allzeithoch.

* 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 jederzeit über den Exporo Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Exporo Schwerin Pfaffenteich GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Schwerin Pfaffenteich GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Schwerin Pfaffenteich GmbH (www.exporo.de/ir-schwerin-pfaffenteich) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

DIE IMMOBILIEN

ALTSTADT ENSEMBLE AM DOM

DEMMLERHAUS & QUANDTHAUS

Bei dem Immobilienensemble aus "Demmlerhaus" und "Quandthaus" handelt es sich um zwei Wohn- und Geschäftsgebäude in der historischen Altstadt von Schwerin. Die beiden Objekte befinden sich nur rund 100 m voneinander entfernt und besitzen markante Ecklagen zwischen der frequentierten Promenade des Pfaffenteichs und dem Schweriner Dom als standortprägendes Wahrzeichen.

DAS DEMMLERHAUS

(ARSENALSTR. 8-10 / MECKLENBURGSTR. 1)

Das Demmlerhaus, das nach den Vorstellungen des bekannten Schweriner Hofbaumeisters Georg Adolf Demmler entstand, liegt im nördlichen Innenstadtbereich am Ende der Einkaufsmeile Mecklenburgstraße.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 781 m² befindet sich das 4-geschossige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1850. Dank regelmäßiger Instandhaltung und Wartung ist die Immobilie in einem hervorragenden, repräsentativen Zustand mit aufwendig gestalteter Fassade, vielen Verzierungen und verwinkelten Dächern.

Die Mietfläche in Höhe von ca. 1.670 m² verteilt sich auf Ladengeschäfte im Erdgeschoss, 4 Büros/Praxen sowie 3 Wohnungen in den Obergeschossen. Hauptmieter des Objekts sind seit Anfang der 2000er-Jahre das Schuhhaus Bode, die Stadtwerke Schwerin und ein Friseur. Durch diese gewerblichen sowie weitere



ZAHLEN UND DATEN AUF EINEN BLICK

NUTZUNG (WOHNEN)	38 %
NUTZUNG (BÜRO)	34 %
NUTZUNG (LAGER, ARCHIV, STELLPLÄTZE)	28 %
EINHEITEN (WOHNEN INSGESAMT)	21
EINHEITEN (BÜRO / PRAXEN)	11
EINHEITEN (LÄDEN / GASTRONOMIE)	9
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	1.949 M ²
MIETFLÄCHE (BÜRO)	1.747 M ²
MIETFLÄCHE (LÄDEN / GASTRONOMIE)	1.426 M ²
GESAMTMIETFLÄCHE	5.127 M ²
BAUJAHR	1850/1900
KAUFPREIS (O. NEBENKOSTEN)	8.248.963 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN*	CA. 471.690 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN**	CA. 510.624 €
MIETE PRO M ²	7,66 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	17,48-FACH
VERKEHRSWERT LT. GUTACHTEN	8.395.000 €

Datum: 10.04.2019

* Für das erste volle Jahr
** 10-Jahre-Schnitt

Gewerbe-, Büro- und Wohnungsmietverträge weist das Objekt einen guten Mietermix auf.

DAS QUANDTHAUS

(BISCHOFSTR. 2 / FRIEDRICHSTR. 1+3)

Das historische Gebäude wurde 1900 gebaut und besitzt eine aufwendig sanierte Fassade und stuckverzierte Fenster. Es liegt am südlichen Ufer des Pfaffenteichs an der zentralen Promenade von Schwerin und verfügt über eine Grundstücksfläche von 1.194 m².

Es ist vollunterkellert und besitzt eine Mietfläche von rund 3.450 m² sowie einen ausgewogenen Mietermix, der sich aus Einzelhandel (27 %), Büros (39 %) und Wohnen (34 %) zusammensetzt.

So sind die 29 Mieteinheiten auf fünf Geschosse mit vier Läden inkl. Gastronomieeinheit im EG, 7 Büros/Praxen und 18 Wohnungen in den Obergeschossen verteilt. Die Büro- und Praxis-einheiten sind großzügig geschnitten und wurden so instandgesetzt, dass sie jeden Aspekt modernen



Arbeitens berücksichtigen. Die Wohneinheiten, die partiell über Balkone verfügen, wurden teilweise renoviert.

Hauptmieter sind das Restaurant „Kabana“ mit angeschlossener Bar, die Klinische Forschung Schwerin GmbH sowie eine Zahnarztpraxis.



DIE IMMOBILIEN

PROFESSIONELLE PRÜFUNG

DURCH EXTERNE SPEZIALISTEN

Die Immobilien wurden von Exporo Immobilienexperten und externen Fachleuten vor Ort eingehend begutachtet. Dabei wurden auf der einen Seite die technischen Gegebenheiten des Objekts analysiert und auf der anderen Seite der Verkehrswert der Immobilien festgestellt.

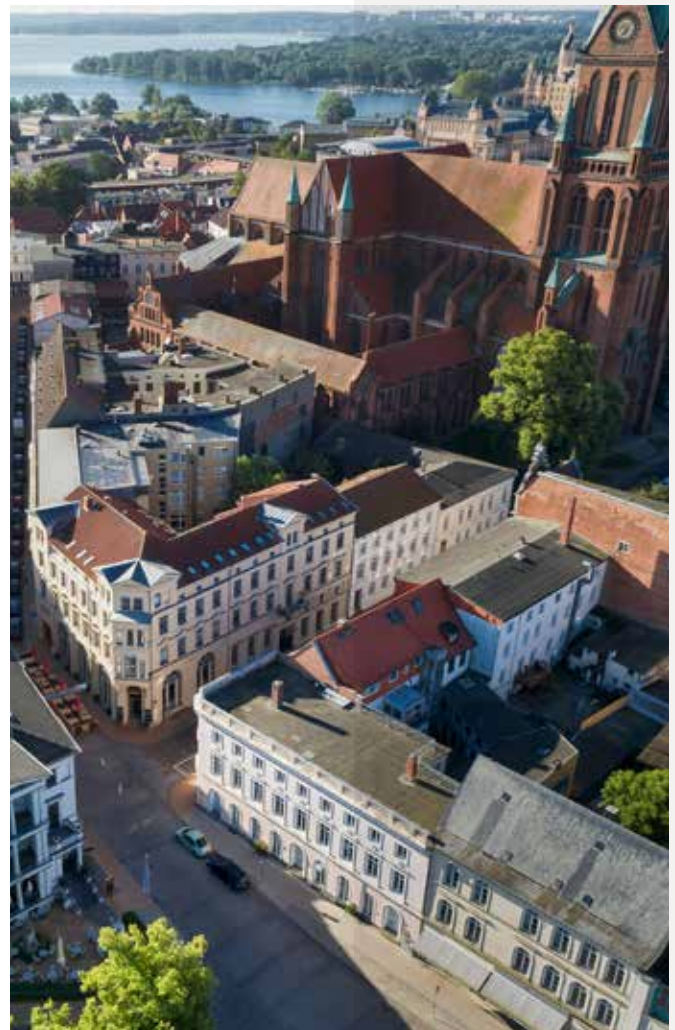
DEKRA GUTACHTEN

Die DEKRA hat eine technische Analyse der Immobilie durchgeführt und in den Bereichen Grundstück/Lage, Zustand des Gebäudes und technische Vorgaben/Richtlinien keine besonderen Risiken festgestellt. Kleinere dabei festgestellte Unzulänglichkeiten wurden in der Zwischenzeit behoben oder sind entsprechend in der Instandhaltungsplanung berücksichtigt.



DEKRA

Die **DEKRA** (gegründet 1925) ist eine der renommiertesten deutschen Prüfgesellschaften. Sie prüft vor allem Kraftfahrzeuge, technische Anlagen sowie Immobilien und ermöglicht es, Mängel an Immobilien zu entdecken und spätere Schäden zu vermeiden.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nach erfolgreichem Ankauf der Bestandsobjekte hat Exporo unabhängige Verkehrswertgutachten für die Immobilie beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilie vor Ort besichtigt und den Wohnmarkt in Schwerin untersucht, um nach bestem Wissen und Gewissen den tatsächlichen Wert der Immobilien zu ermitteln.

Für die Wertermittlung sind besonders die aktuelle Mietsituation und die gemäß den Gutachterausschüssen angefallenen und zu erwartenden Einkünfte aus den Mieten maßgeblich. Daher hebt der Gutachter besonders hervor, dass die ermittelten Verkehrswerte die nach wie vor hohe Nachfrage nach derartigen Immobilien widerspiegeln.

Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilien bei ca. 8.395.000 € liegt.



SCHWERIN

LANDESHAUPTSTADT MIT FLAIR

HISTORISCH, OFFEN UND INNOVATIV

Die Landeshauptstadt Schwerin liegt im Südwesten von Mecklenburg-Vorpommern etwa mittig zwischen Hamburg (115 km) und Rostock (90 km). Die kreisfreie Mittelstadt mit rund 97.000 Einwohnern (2018) ist nach Rostock die zweitgrößte Stadt und eines der vier Oberzentren des Bundeslandes. Außerdem ist sie die älteste Stadt im heutigen Mecklenburg-Vorpommern.

MAKROSTANDORT

Schwerin liegt zwischen den deutschen Wirtschaftszentren Berlin und Hamburg und zugleich nur wenige Kilometer von der Mecklenburgischen Ostseeküste entfernt. Die Erreichbarkeit von Skandinavien und Nordosteuropa wird durch den Ausbau der Verkehrswege zu Wasser und zu Land immer weiter optimiert. Schwerin verfügt über einen Anschluss an die Bundesautobahn 24 von Hamburg nach Berlin. Auch an die A 20 ist die Stadt angeschlossen. Durch das Stadtgebiet schlängeln sich die Bundesstraße 104, die B 106 und die B 321. Durch die westliche Lage innerhalb des Bundeslandes besitzt Schwerin den großen Vorteil, zum Wirtschaftszentrum der Metropolregion Hamburg zu gehören, in der sich bedeutende Unternehmen konzentrieren. Zu den dominierenden Wirtschaftszweigen gehören der Technologiebereich, das Brauergewerbe und die Nahrungsmittelindustrie. Auch Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung und Kabelfertigung haben eine hohe Bedeutung für Schwerin.

Die Region ist geprägt von zahlreichen Seen, die einen hohen Freizeit- sowie Wohnwert bescheren. Die Stadt Schwerin prognostizierte vor einigen Jahren einen Bevölkerungsrückgang von 12,5 % bis zum Jahr 2020. Die vergangenen Jahre zeigten bereits, dass ein gegenläufiger Trend zu beobachten ist. So stieg die Bevölkerungszahl seit 2011 wieder um 5,1 %. Die gestärkte wirtschaftliche Situation, ein positiver Zuwanderungssaldo und auch die Flüchtlingskrise ließen die Prognose nichtig werden.

Foto: pure-life-pictures, AdobeStock

**SCHWERIN**

Einwohner (2018)
98.917

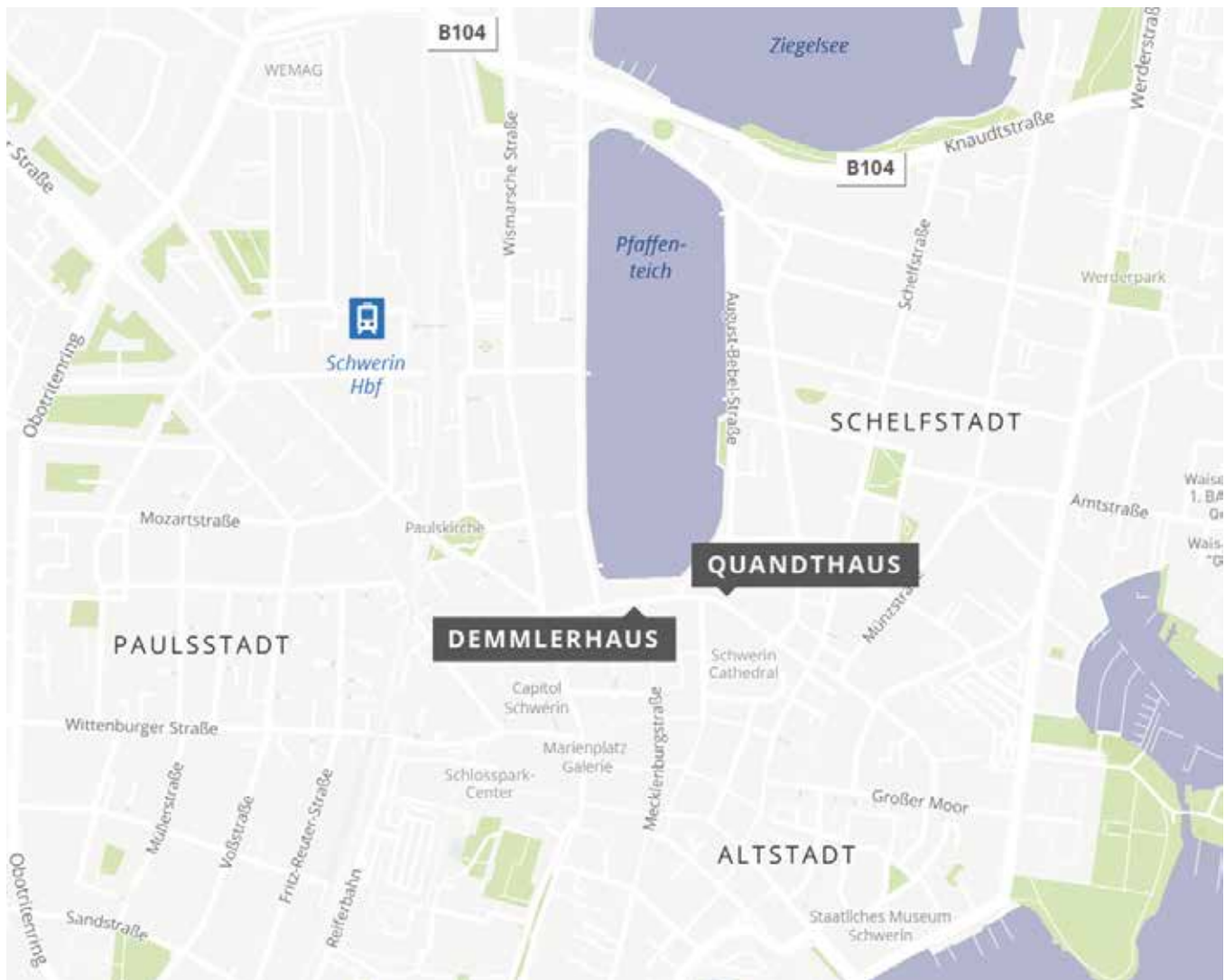
Stadtfläche insgesamt
13.052 HA

BIP pro Einwohner (2016)
36.917 EURO

Bevölkerungssteigerung
(seit 2011)
4,9 %

Übernachtungen (in 2018)
362.429

Quelle: www.schwerin.de



MIKROSTANDORT

Die etwa 77 Hektar große historische Altstadt von Schwerin wird im Norden durch den Pfaffenteich und im Süden durch den Burgsee mit angrenzendem Schloss Schwerin gesäumt.

Prägend für die Stadtsilhouette sind vor allem klassizistische Repräsentativbauten, die durch neue Architekturobjekte wie die Marienplatz-Galerie harmonisch ergänzt werden. Der Stadtkern ist neben seinen sehenswerten Gebäuden vor allem durch die Straßen und mitunter engen Gassen geprägt. Jede Straße versprüht ihren individuellen Charme.

Inmitten der Innenstadt am Südufer des Pfaffenteichs grenzt die Haupteinkaufsstraße Mecklenburgstraße, an deren Ende sich das Demmlerhaus befindet.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohn- und Geschäftshäusern mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und wird zudem maßgeblich durch den Gebäudekomplex des Innenministeriums von Mecklenburg-Vorpommern und den Schweriner Dom geprägt.

Nur rund 100 m östlich vom Demmlerhaus befindet sich das Quandthaus in unmittelbarer Nähe zum Schweriner Dom. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich auch hier in fußläufiger Umgebung.

Mit der zentralen Lage der beiden Objekte im Stadtkern von Schwerin besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung an das ÖPNV und damit an viele Nah- und Fernziele. Der Hauptbahnhof Schwerin sowie die B 104 als Hauptverkehrsader befinden sich in direkter Nähe.

IMMOBILIENMARKT

HOHE NACHFRAGE IN DER INNENSTADT

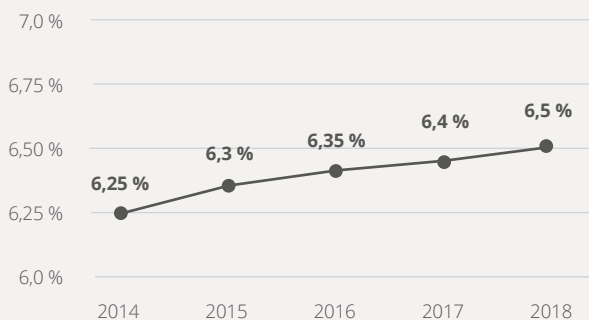
WOHN- UND GEWERBEMARKT SCHWERIN

GEWERBE/EINZELHANDEL

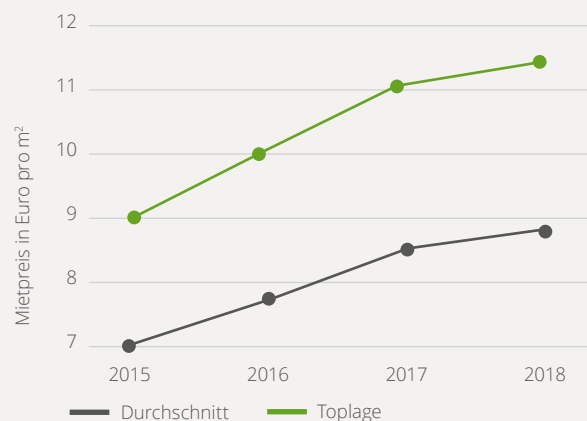
In den vergangenen Jahren hat sich Schwerin zu einem aufstrebenden Wirtschafts- sowie Wohnstandort entwickelt und kann im Vergleich zu anderen Oberzentren Deutschlands moderate Immobilienpreise für vermietbare Flächen verzeichnen.

Im Zuge einer OnGeo-Auswertung zur Angebotssituation auf dem Gewerbeflächenmarkt wurde die Altstadt von Schwerin als eine etablierte Einzelhandelslage analysiert. Diese verfügt neben diversen kleinteiligen Ladenflächen auch großflächige Einkaufscenter.

Zu den Spitzen-Einkaufslagen mit den höchsten Handeldichten in Schwerin zählt unter anderem die Mecklenburgstraße, der Marienplatz und die Schloßstraße. Nach einer Mietpreisstagnation in den letzten Jahren wurde für das Jahr 2017 eine wieder gestiegene Spitzenmiete in Höhe von 55 €/m²/Monat für kleinere Ladenflächen (80-120 m²) und 27 €/m²/Monat für größere Verkaufsflächen (300-500 m²) ermittelt. Im Vergleich dazu liegt die Durchschnittsmiete der Bestandsobjekte "Altstadt Ensemble am Dom" in der Mecklenburgstraße mit ca. 19 €/m²/Monat deutlich unter dem Marktniveau.

SPITZENMIETRENDITE FÜR WOHNIMMOBILIEN 2014-2018

Quelle: BulwienGesa; CBRE Group; empirica, Statista 2018

ENTWICKLUNG DER ERSTBEZUGSMIETEN AUF DEM SCHWERINER WOHNUNGSMARKT 2015-2018

Quelle: DZ Bank (Prognose), Feri, BulwienGesa, DG HYP, Statista 2018

WOHNEN

Die Stadt Schwerin prognostizierte in einem früheren Bericht von 2002 einen Bevölkerungsrückgang von 12,5 % bis zum Jahr 2020. Die vergangenen Jahre zeigten bereits, dass ein gegenläufiger Trend zu beobachten ist. Die gestärkte wirtschaftliche Situation, ein positives Zuwanderungssaldo und auch die Flüchtlingskrise ließen die Prognose nichtig werden. Somit konnte Schwerin im Zeitraum von 2011 bis 2016 eine Bevölkerungsentwicklung von + 5,1 % aufweisen. Mit Stichtag 30. Juni 2018 waren in Schwerin ca. 35.350 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums steigt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt kontinuierlich. Besonders in zentrumsnahen Lagen ist ein Mangel an Wohnraum im unteren Mietpreinsniveau zu verzeichnen. Die Stadt Schwerin gibt einen qualifizierten Mietpreisspiegel heraus, der eine Spanne der durchschnittlichen Wohnungsmieten von 4,00 €/m²/Monat bis zu 9,35 €/m²/Monat ausweist. Die durchschnittliche Wohnmiete bei den Bestandsobjekten "Altstadtensemble am Dom" liegt dem unteren Wohnungsmarktpreinsniveau entsprechend bei 5,4 €/m²/Monat.



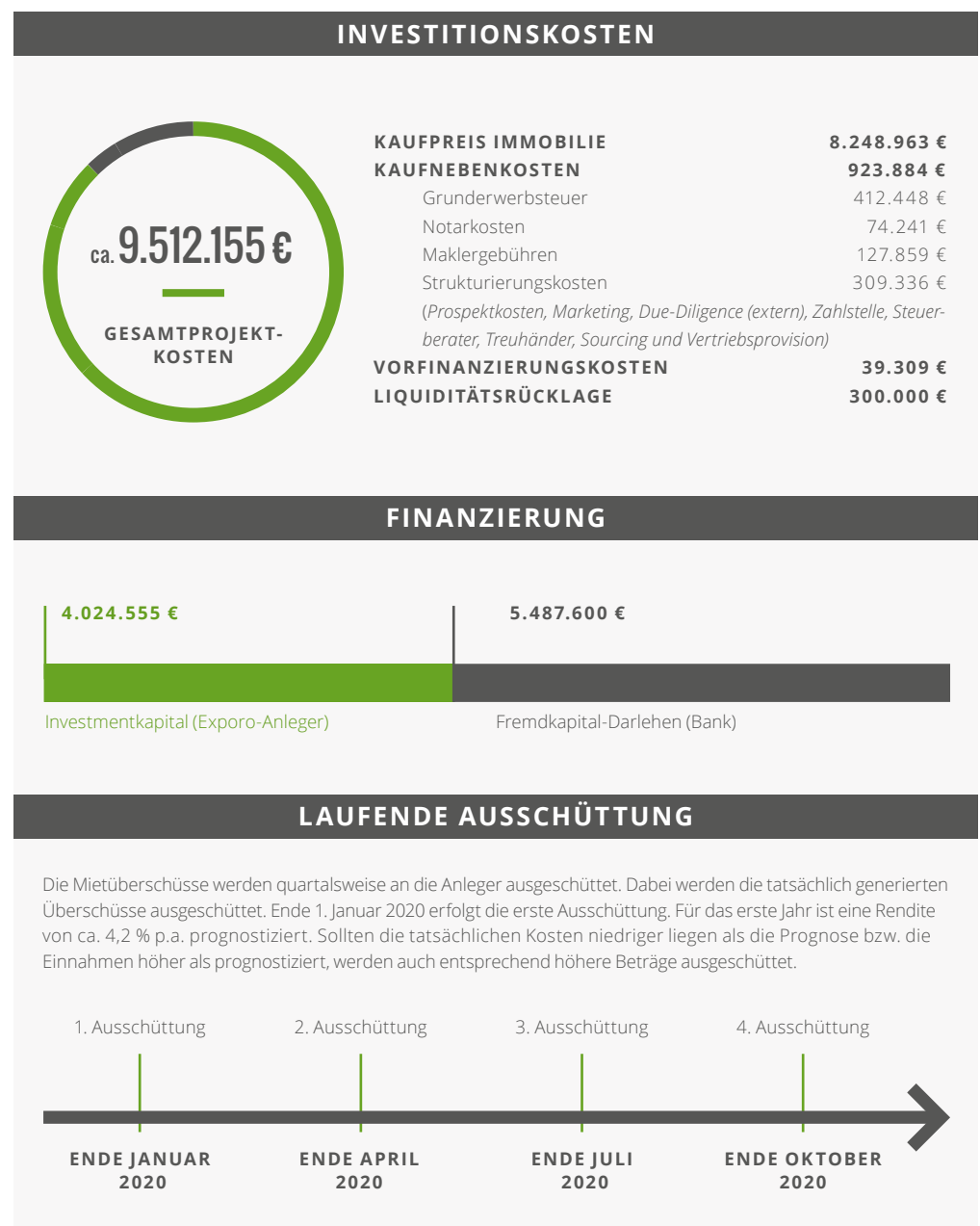
ALLE INFORMATIONEN

ZU IHREM INVESTMENT

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

Insgesamt wurden bei dem Immobilieninvestment "Altstadt Ensemble am Dom" Investitionen von ca. 9.512.155 € getätigt. Dabei werden ca. 5.487.600 € über ein Bankdarlehen und ca. 4.024.555 € über die Exporo Anleger finanziert. Die genaue Zusammensetzung der Investitionen können Sie folgender Tabelle entnehmen:



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 sind nach bestem Wissen und Gewissen kalkuliert und beinhalten bereits Puffer für Instandhaltungskosten und nicht umlagefähige Kosten.

Die Nettomieteinnahmen werden im Laufe der 10 Jahre durch professionelles Management im marktüblichen Rahmen erhöht.

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

EINNAHMEN / AUSGABEN	
NETTOMIETEINAHMEN	CA. 511.000 €
MANAGEMENT	-51.000 €
Davon Steuerberater	-4.000 €
Davon Sicherheitstreuhand HMCs Sicherheitstreuhand GmbH	-4.000 €
Davon Zahlstelle KAS BANK	-1.500 €
Davon Anlegerbetreuung Exporo Investment Gmb	-4.000 €
Davon Asset Management Exporo AM GmbH	-37.000 €
PROPERTY MANAGEMENT	-26.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS	-10.000 €
ZINSAHLUNGEN (1,39 %)	-70.000 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-56.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	298.000 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	7,44 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,65 %)	-96.000 €
AUSSCHÜTTUNG	202.000 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)	5,0 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,75 % p.a. - Verkaufsfaktor: 18,5)*

NACH 10 JAHREN	
WERT DER IMMOBILIE	10.200.900 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE** (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	7,1 %

* 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.

SZENARIEN

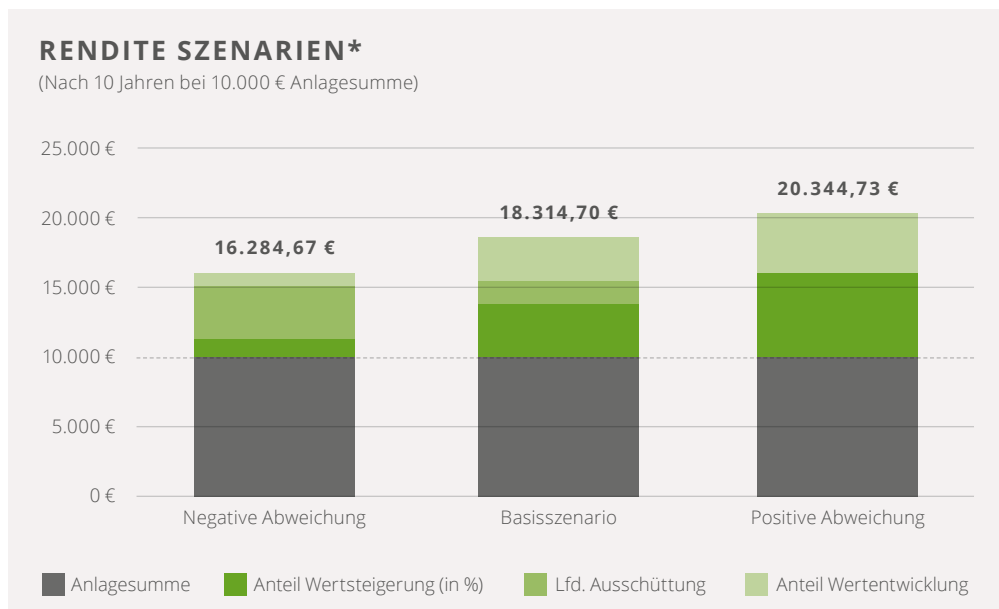
ZUR ENTWICKLUNG

IHRES INVESTMENTS



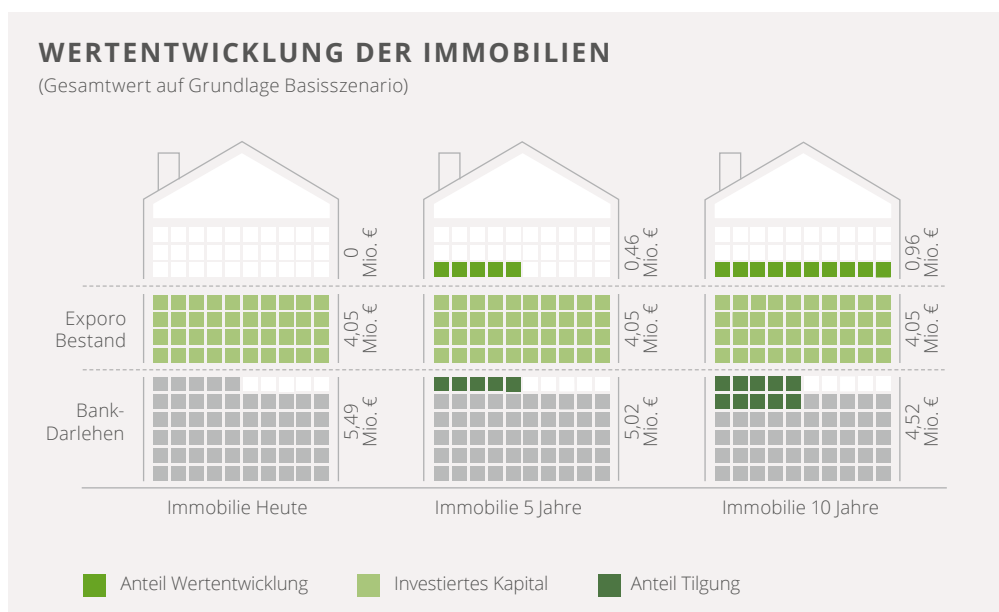
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie "Altstadt Ensemble am Dom" bietet, haben wir nach bestem Wissen und Gewissen 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der

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 Immobilie langfristig von der Wertentwicklung profitieren.



RENDITE SZENARIEN

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



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.

SICHERHEITEN

ABSICHERUNG FÜR IHR INVESTMENT

NACHRANGIGE GRUNDSCHULD

Mit der Grundschuld wird das Recht eines Besitzers von Grundstücken oder grundstücksähnlichem Eigentum (Immobilien) bezeichnet, die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages zu fordern. Die Exporo-Anleger werden bei 'Exporo Bestand' über eine nachrangige Grundschuld abgesichert.

Die Gesellschaft 'Exporo Schwerin Pfaffenteich GmbH' ist als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Die Anleger werden zusätzlich im zweiten Rang, nach der finanzierenden Bank, über die Eintragung des Treuhänders in das Grundbuch abgesichert.

TREUHÄNDER

Im Sinne der Anleger wurde ein zusätzlicher Sicherheitentreuhänder freiwillig durch die Emittentin, die 'Exporo Schwerin Pfaffenteich GmbH', in die Anleihe eingebunden, um die Grundschuld für die Anleger des Immobilieninvestments "Altstadt Ensemble am Dom" zu halten.

Mit der HcmS hat Exporo bereits zahlreiche Immobilienfinanzierungen auf diese Weise zusätzlich besichert. Durch das Halten der Grundschuld durch den externen Sicherheitentreuhänder stünde diese Sicherheit auch im Insolvenzfall den Anlegern zur Verfügung.



Foto: ganchaonan, Shutterstock

Foto: wanpatsorn, Shutterstock



HANDELBARKEIT

DER EXPORO HANDELSPLATZ

HOHE NACHFRAGE & GERINGE GEBÜHREN

Die Laufzeit der Anleihe ist auf 10 Jahre angelegt. Falls Sie jedoch vor Ablauf der 10 Jahre Ihr Investment veräußern möchten, werden Sie ab voraussichtlich Anfang 2020 die Möglichkeit haben, Ihre Anteile über den Exporo Handelsplatz zu verkaufen. Sie können auf dem Handelsplatz Ihre Anleihe zu dem von Ihnen festgelegten Wert einstellen und interessierte Anleger können Ihnen die gewünschte Anzahl an Anteilen abkaufen.

Für die Vermittlung und rechtssichere Abwicklung der Transaktion über den Exporo-Handelsplatz wird eine geringe Gebühr (30 €/0,5 % ab 6.000 € Investmenthöhe) fällig. Bei allen bis hier erfolgten Verkäufen über den Handelsplatz wurde allerdings eine Rendite erzielt, die diese Gebühr mindestens aufgefangen hat. Nach den Erfahrungswerten des ersten halben Jahres mit

dem Exporo-Handelsplatz sind bereits eine Vielzahl an Handelstätigkeiten zu angemessenen Preisen erfolgreich durchgeführt worden. Hierbei sind Anteilswerte mit Aufschlägen von bis zu 15 Prozent durch die Anleger erfolgreich vermittelt worden.

In Zukunft planen wir eine Erweiterung der einzelnen Funktionen des Exporo-Handelsplatzes, sodass wir unter anderem ermöglichen, Transaktionen schneller und effizienter zu gestalten. Angedacht ist unter anderem, Vorschlagswerte für Nennbeträge in Relation zur künftigen Renditeerwartung aufzunehmen um eine hohe Streuung zwischen Angebotspreisen zu vermeiden und eine realistische Preiseinschätzung für die Anleger zu ermöglichen.





MIT DER IMMOBILIE

ALTSTADT ENSEMBLE AM DOM

WIE EIN EIGENTÜMER INVESTIEREN

Mit dem Immobilieninvestment "Altstadt Ensemble am Dom" haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in hochwertige Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien in Schwerin 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 ca. 5,0 % pro Jahr.*
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung i.H.v. ca. 7,1 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 (Inhaberschuldverschreibung), die handelbar ist.

⚠ RISIKEN

- Kosten (z. B. Instandhaltung) können sich negativ auf die Renditeausschüttungen auswirken.
- Über die zukünftige Wertentwicklung gibt es keine gesicherten Prognosen. Hier können nur Schätzungen abgegeben werden.
- Eintritt der Prognosen ist abhängig von ausreichenden Mieteinnahmen und der Wertentwicklung der Immobilien.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.
- Trotz des Einsatzes von Treuhänder und nachrangigen Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden.
- Verkauf der einzelnen Anleihen nur bei Kaufinteresse eines Dritten möglich.

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (www.exporo.de/ir-schwerin-pfaffenteich) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

DIE BETEILIGTEN

BEIM IMMOBILIENINVESTMENT ALTSTADT ENSEMBLE AM DOM

EXPORO



**EXPORO SCHWERIN
PFAFFENTEICH GMBH**
(Eigentümer)

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. BJÖRN MARONDE
PROKURIST: THOMAS LANGE

Die Exporo Schwerin Pfaffenteich GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und dient allein dem Zweck des An- und Verkaufs des Bestandsobjekts des Immobilieninvestments "Altstadt Ensemble am Dom".



**EXPORO
AM GMBH**
(Asset Management)

GESCHÄFTSFÜHRER: JULIAN OERTZEN
PROKURIST: THOMAS STADLER

Die Exporo AM GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und verwaltet die von der Exporo-Zweckgesellschaft angekauften und gehaltenen Immobilien.



**EXPORO
INVESTMENT GMBH**
(KWG 32 Finanz-
dienstleistungsinstitut)

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. KNUT RIESMEIER
PROKURIST: PATRICK HARTMANN

Die Exporo Investment GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und als Finanzdienstleistungsinstitut nach §32 KWG durch die BaFin reguliert. Im Rahmen ihrer Lizenz als Abschlussvermittler nimmt sie die Rolle des Vermittlers der Anleihe auch bei dem Projekt „Altstadt Ensemble am Dom“ ein.

EXTERNE BETEILIGTE

HMCS TREUHAND

Die Exporo Schwerin Pfaffenteich GmbH hat mit der HmcS Treuhand einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen.

Sie sichert die Eintragung der Grundschuld für die Anleihegläubiger, hält die Grundschulden im Namen der Anleihegläubiger. Zudem hat sie eine Kontrollfunktion inkl. Austauschmöglichkeit der Leistungen der Exporo AM GmbH als Asset-Manager und hält, verwaltet und verwertet im Verwertungsfalle die Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger.

BAADER BANK

Die Baader Bank AG ist eine der führenden Investmentbanken im deutschsprachigen Raum. Sie ist eine familiengeführte Vollbank, die im Zuge des Investments in das Projekt "Altstadt Ensemble am Dom" als Depot Bank dient.

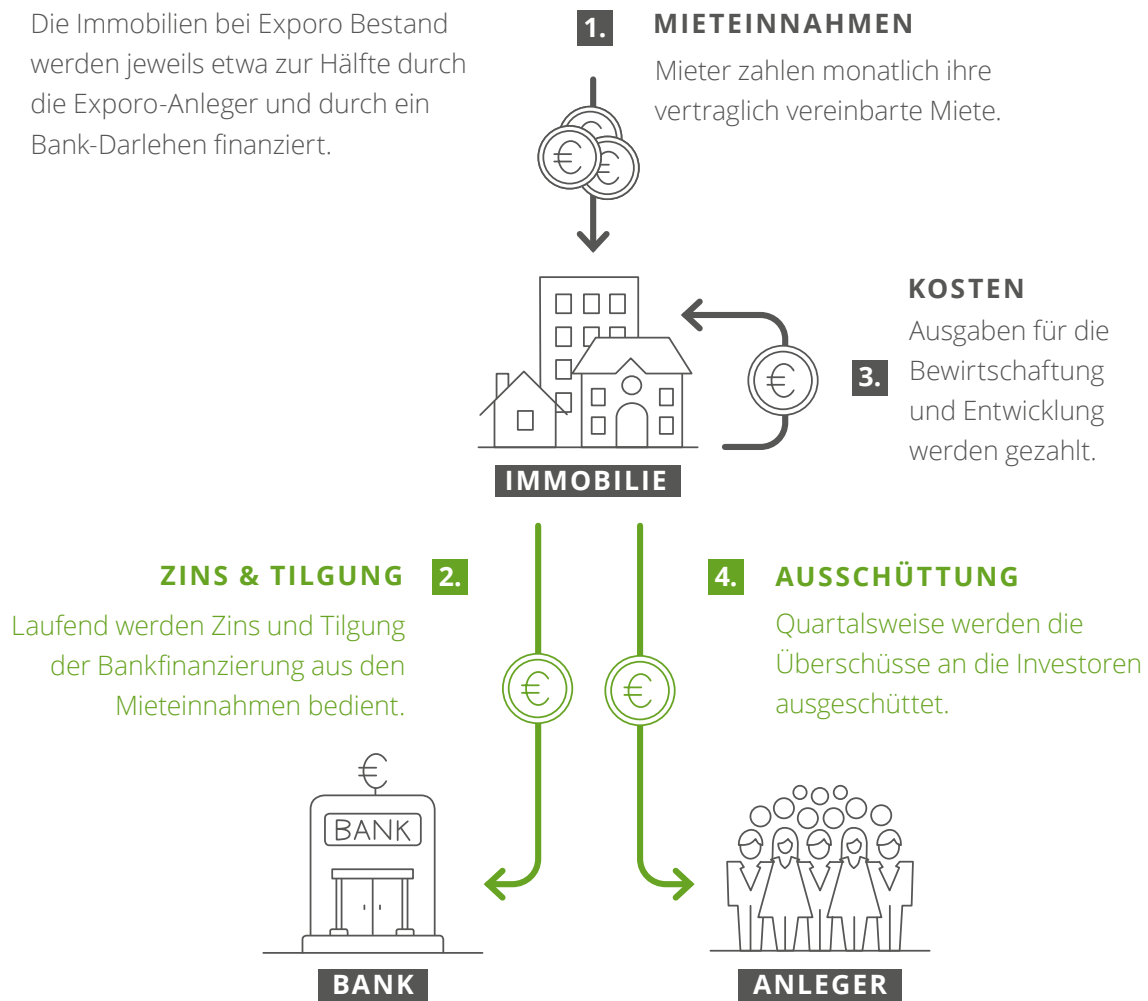
Die Exporo Anleger beauftragen dazu die Exporo Investment GmbH mit der Eröffnung und Einlieferung der Anleihen.

"ALTSTADT ENSEMBLE AM DOM"

STRUKTUR DES INVESTMENTS

SO FUNKTIONIERT DAS INVESTIEREN WIE EIN EIGENTÜMER

Die Immobilien bei Exporo Bestand werden jeweils etwa zur Hälfte durch die Exporo-Anleger und durch ein Bank-Darlehen finanziert.



Exporo Bestand bietet neben den Erlösen aus vermieteten Bestandsimmobilien zwei ganz neue Vorteile gegenüber klassischem Immobilieneigentum:

- 1.** Als Anleger in ein Exporo Bestand-Projekt haben Sie **keinen Aufwand**, Sie müssen sich nicht um die Weiterentwicklung, Vermietung und Instandhaltung kümmern.
- 2.** Sie sind grundsätzlich nicht an die Immobilie gebunden, jederzeit können Sie auf dem Exporo-Handelsplatz Ihre **Anteile wieder veräußern**. Damit wird die Renditeimmobilie erstmals zu einem liquiden und einfach handelbaren Investment.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO SCHWERIN PFAFFENTEICH GMBH

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

VERTRETEN DURCH

Dr. Björn Maronde

Die Informationen in diesem Dokument richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der Anleihe der Emittentin noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Emittentin dar. Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (www.exporo.de/ir-schwerin-pfaffenteich) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.