



EXPORO

STAND 06.01.2020



EXPORO BESTAND

Quartalsweise
Ausschüttungen

Beteiligung an der
Wertentwicklung

Grundschild über
Sicherheitstreuhänder

IMMOBILIENINVESTMENT

AN DER KÖ

DÜSSELDORF





INVESTMENT HIGHLIGHTS

DÜSSELDORF



DIE IMMOBILIE

- Konvertierung zu Wohnraum in 2014 - Vollsanierung
- Sehr hochwertig ausgestattete Wohnungen
- Laufende Vollvermietung



DIE MIETER

- Top-Mieter Rossmann mit Mietvertrag bis Ende 2025
- 54 % der Mieteinnahmen durch Wohnnutzung
- Sehr gute Mietentwicklung für Wohnraum prognostiziert



DIE LAGE

- Wirtschaftsstandort mit hohem Bevölkerungswachstum
- Zentral gelegen, zwischen Königsallee („Kö“) und Hauptbahnhof
- Nahversorgungsstandort des Viertels

IN ZAHLEN

Erwartete Ausschüttungsrendite (10-Jahres-Durchschnitt)

CA. 4,3 %
P.A.*

Erwartete Ausschüttungsrendite (1. volles Jahr)

CA. 3,7 %
P.A.*

Erwartete Gesamrendite**

CA. 5,5 %
P.A.*

1. Zinstermin

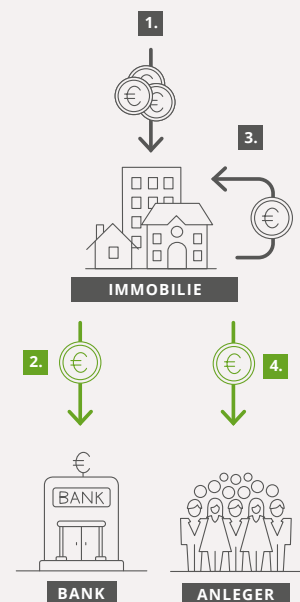
MITTE APRIL 2020

Laufzeit***

HANDELBAR AB Q1 2020 (MAX. 10 JAHRE)

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

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	268.000 €
2. ZINSAHLUNGEN (1,13 %)	-36.600 €
3. INSTANDHALTUNG + MANAGEMENT	-57.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	174.400 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,0 %)	-35.800 €
4. AUSSCHÜTTUNG	138.600 €



* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

** Die erwartete Gesamrendite 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 anlegergerechte 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 (<https://exporo.de/ir-duesseldorf-kr-172/>) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

DIE IMMOBILIE

- ✔ **GESAMTMIETFLÄCHE VON 1.782 M²**
- ✔ **AUFWENDIG SANIERT & MODERNISIERT**
- ✔ **KONVERTIERUNG ZU WOHNRAUM: 2014**
- ✔ **SEHR HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**



KARL-RUDOLF-STR. 172

OBJEKTURZBESCHREIBUNG

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 1.782 m². Diese verteilt sich auf eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie vier Obergeschosse und ein Staffelgeschoss, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohneinheiten mit Flächen zwischen 105-110 m². Jede Wohnung verfügt über jeweils drei Zimmer und einen Balkon zum Innenhof. Ein Personenaufzug gewährleistet einen barrierearmen Zugang zu jedem Geschoss.

Das Gebäude wurde erst im Jahr 2014 zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut und entsprechend umfangreich saniert und modernisiert. Seitdem verfügt jede Wohnung über eine sehr hochwertige Innen-

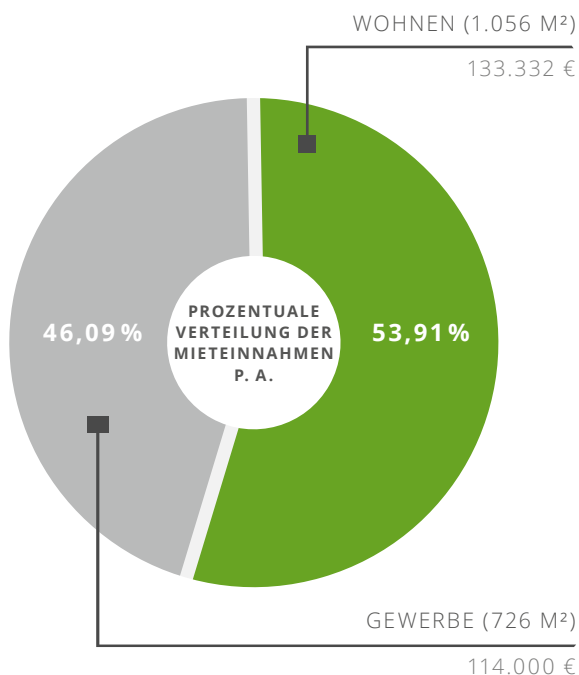
ausstattung, die sich beispielsweise durch die neuen modernen Einbauküchen sowie Sanitärbereiche auszeichnen.

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 704 M ²
ART DER IMMOBILIE	WOHN- & GESCHÄFTSGEBÄUDE
NUTZUNG	10 WE + 1 GE
BAUJAHR	MODERNISIERUNG 2014
NUTZFLÄCHE	1.782 M ²
VERMIETUNGSSTAND	94 % VERMIETET
GEBÄUDESTRUKTUR	5-GESCHOSSIG
AUSSTATTUNG	HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG, BALKONE, PERSONENAUFZUG
NETTOKAUFPREISFAKTOR	22,56
KAUFPREIS (O. NK)	5.579.000 €

DIE MIETSITUATION

- ✓ LAUFENDE VOLLVERMIETUNG
- ✓ ROSSMANN: MIETVERTRAG BIS ENDE 2025

- ✓ WOHNEN: 54% DER MIETEINNAHMEN
- ✓ SEHR GUTE MIETENTWICKLUNG



BELEGUNGSPLAN KARL-RUDOLF-STRASSE 172

Die Drogeriemarktkette "Dirk Rossmann GmbH" hat eine Nutzfläche im Erdgeschoss von ca. 726 m² angemietet. Diese unterteilt sich in 595 m² Ladenfläche sowie 131 m² Lagerfläche. Der 12-Jahres Mietvertrag läuft noch bis Ende 2025. Er beinhaltet eine Verlängerungsoption von neun weiteren Jahren.

Die zehn Wohnungen oberhalb der Gewerbefläche auf ca. 1.056 m² sind fast vollständig vermietet – die letzte leerstehende Wohnung wird derzeit saniert und in Kürze vermietet.

ATTRAKTIVER WOHN- UND GEWERBERAUM IN PERFEKTER LAGE

Im Düsseldorfer Stadtteil Friedrichstadt, in welchem sich die Immobilie befindet, liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Bestandswohnungen bei ca. 10,27 €/m² (Quelle: Capital Immobilien-Kompass).

Acht von zehn Wohnungen in dem Objekt sind mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von ca. 10,25 €/m² vermietet und liegen somit leicht unter dem marktüblichen Niveau. Bei Neuvermietungen ist ein Mietsteigerungspotential vorhanden – eine Wohnung, die gerade erst modernisiert wurden, werden zu einer Nettokaltmiete von 11,50 €/m² vermietet. Die Gewerbefläche ist aktuell zu einem Mietpreis von 15,96 €/m² vermietet.



DIE EXTERNE PRÜFUNG

- ✓ EXTERNE PRÜFUNG DURCH DEKRA
- ✓ KEINE BESONDEREN RISIKEN FESTGESTELLT

Die Immobilie wurde von Exporo Immobilienexperten und externen Fachleuten vor Ort eingehend begutachtet.

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. Zudem wurde bei der technischen Prüfung ein Instandhaltungsbedarf in Höhe von 115.000 € (netto) für die nächsten 10 Jahre festgestellt. Exporo hat für die Instandhaltung der nächsten 10 Jahre 180.000 € (netto) eingeplant.



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.



Foto: Shutterstock, Mapics



- ✓ VERKEHRSWERT: 5.700.000 €
- ✓ VERKEHRSWERT LIEGT 120.000 € ÜBER DEM KAUFPREIS



VERKEHRSWERTGUTACHTEN DES BESTANDS- OBJEKTES

Nach erfolgreichem Ankauf der Bestandsobjekte hat Exporo ein unabhängiges Verkehrswertgutachten für die Immobilie beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilie vor Ort besichtigt und den Wohnmarkt in Düsseldorf untersucht, um nach bestem Wissen und Gewissen den tatsächlichen Wert der Immobilie zu ermitteln. Für die Wertermittlung sind besonders die aktuelle Mietsituation und die gemäß den Gutachterausschüssen angefallenen und zu erwartenden Einkünfte aus den Mieten maßgeblich.

Bei dem Objekt in Düsseldorf handelt es sich um ein insgesamt standorttypisches, zeitgemäßes Wohn- und Geschäftsgebäude in einem sehr guten Instandhaltungszustand. Dieser ist auf die Vollsanierung im Jahr 2014 zurückzuführen.

Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilie bei ca. 5.700.000 € liegt. Damit liegt der Verkehrswert des Objekts ca. 120.000 € über dem gezahlten Kaufpreis.

DIE MAKROLAGE



**LANDESHAUPTSTADT VON
NORDRHEIN-WESTFALEN**



**SEHR STARKER WIRTSCHAFTS-
STANDORT**



HOHES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM



HERVORRAGENDE LEBENSQUALITÄT

DIE MAKROLAGE

Die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens ist in einer herausragenden Verfassung. Das spiegeln die aktuellen Zahlen zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Verhältnis zur Einwohnerzahl wider, die vom Statistischen Bundesamt herausgegeben werden.

Demnach liegt Düsseldorf in seinem Bundesland auf Platz 1 und belegt im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten Platz 3. Im Gesamtranking landet Düsseldorf mit seinem BIP nur knapp hinter Stuttgart und Frankfurt und vor Metropolen wie Hamburg, München und Köln. Zudem wuchs das Bruttoinlandsprodukt in der Stadt im vierten Jahr infolge. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich im Bevölkerungswachstum verzeichnen. Mit rund 642.304

Einwohnern zählt Düsseldorf zu den Top-7-Städten in Deutschland. Prognosen zufolge wird bis 2040 die Einwohneranzahl um weitere 14 % ansteigen. Der hohe Lebensstandard und Wohnwert am Rhein wird regelmäßig durch unterschiedliche Studien bestätigt. Laut aktueller Mercer Studie liegt Düsseldorf auf Platz 6 der Städte mit der höchsten Lebensqualität weltweit. Ebenfalls zeigt sich die hohe Lebensqualität in Düsseldorf im Kaufkraftindex, der im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert (Deutschland = 100) bei 117 lag.



Foto: Shutterstock, RossHelen

■ DÜSSELDORF

Einwohner (2018)
642.304

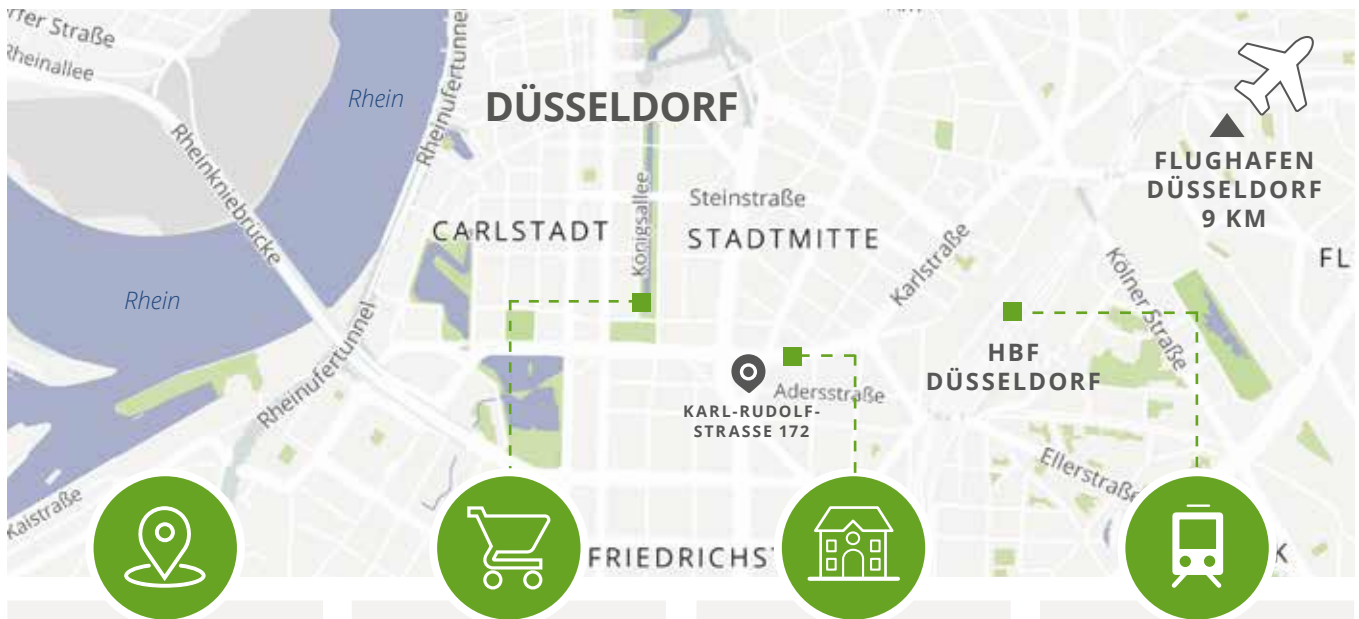
Bevölkerungsprognose bis
2040
WACHSTUM UM 14 %

Leerstand (Wohnen, 2017):
1,4 %

Kaufkraftindex (2018):
117 (BRD = 117)

DIE MIKROLAGE

Das Objekt liegt in einer hervorragenden Innenstadtlage von Düsseldorf im Stadtteil Friedrichstadt, in der Karl-Rudolf-Straße 172. Zwischen der sehr bekannten Luxuseinkaufsstraße Königsallee („Kö“) und dem Hauptbahnhof gelegen, befindet sich die Immobilie an einem zentralen Verkehrsknotenpunkt. Besonders Pendler profitieren aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof von einer schnellen Anbindung an den Nah- und Fernverkehr.



Das **Quartiersviertel**, in dem die Immobilie liegt, befindet sich durch viele städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen in einem Umfeld mit positivem Wandel.

So wird die Nachfrage nach dieser sehr attraktiven Wohn- und Geschäftslage weiter steigen.

Die **Königsallee**, eine der führenden Luxuseinkaufsstraßen Europas, ist nur 300 Meter westlich entfernt.

Diese zentrale Lage in der Innenstadt bietet ein hohes Passantenaufkommen und eine gute Erreichbarkeit.

In der unmittelbaren **Nachbarschaft** befindet sich das exklusive Crown mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums. Hier sind neben einem Feinkost EDEKA weitere Läden des täglichen Bedarfs zu finden.

In direkter Nähe befinden sich **diverse Anbindungen** an den ÖPNV durch Busse und Straßenbahn.

Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, der Flughafen liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt.

ca. **19.984**

Einwohner
in diesem Stadtviertel

80-155

€/M²/MONAT

Gewerbliche Spitzenmiete für
1a-Lage (ab ca. 500 m²)

1,4 %

Leerstandsquote
Düsseldorf (2017)

+7,4 %

Bevölkerungswachstum
Düsseldorf (2008-2017)

DIE KENNZAHLEN

- ✓ **GESAMTPROJEKTKOSTEN: CA. 6,61 MIO. €**

✓ **ERWARTETE GESAMTRENDITE VON CA. 5,5 % P.A.**
- ✓ **ERSTE AUSSCHÜTTUNG APRIL 2020**

✓ **CA. 3,2 MIO. € ZU FINANZIERENDES VOLUMEN**

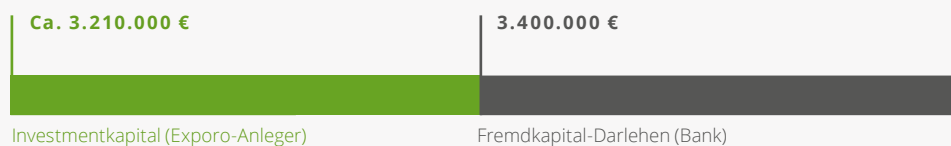


INVESTITIONSKOSTEN



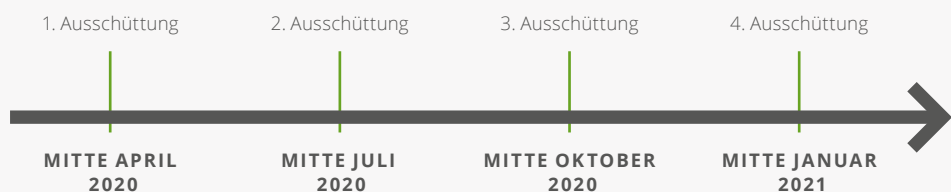
KAUFPREIS IMMOBILIE	5.579.700 €
KAUFNEBENKOSTEN	898.890 €
Grunderwerbsteuer	362.681 €
Notarkosten	47.427 €
Maklergebühren	265.594 €
Strukturierungskosten	223.188 €
<i>(Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuerberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision)</i>	
VORFINANZIERUNGSKOSTEN	33.248 €
LIQUIDITÄTSRÜCKLAGE	100.000 €

FINANZIERUNG



LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG

Die Mietüberschüsse werden quartalsweise an die Anleger ausgeschüttet. Dabei werden die tatsächlich generierten Überschüsse ausgeschüttet. Mitte April 2020 erfolgt die erste Ausschüttung. Für das erste Jahr ist eine Rendite von ca. 3,7 % p. a. prognostiziert. Sollten die tatsächlichen Kosten niedriger liegen als die Prognose bzw. die Einnahmen höher als prognostiziert, werden auch entsprechend höhere Beträge ausgeschüttet.



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. Die Zahlen basieren auf Rundungen.

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

NETTOMIETEINAHMEN	CA. 268.000 €
ANLEGERVERWALTUNG	CA. -12.000 €
Davon Steuerberater	-3.927 €
Davon Sicherheitentreuhänder HMCS Sicherheitentreuhand GmbH	-3.209 €
Davon Zahlstelle	-1.500 €
Davon Anlegerbetreuung	-3.210 €
STRAT. IMMOBILIENVERWALTUNG	-18.000 €
HAUSVERWALTUNG	-11.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS	-4.000 €
ZINSAHLUNG (1,13 %)	-36.600 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-12.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	174.400 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	5,43 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,00 %)	-35.800 €
AUSSCHÜTTUNG	138.600 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)	4,3 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,75 % % p.a. - Verkaufsfaktor: 24 x)***NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIE	6.940.000 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE** (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	5,5 %

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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

**EINKAUFS-FAKTOR**

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

**VERKAUFS-FAKTOR**

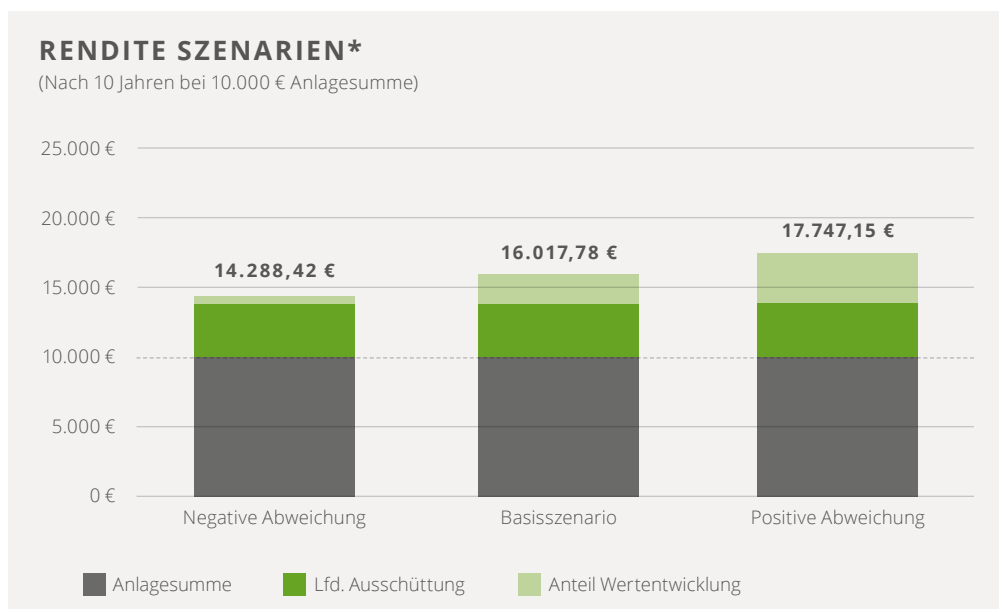
Der erwartete **Verkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis des erwarteten Verkaufspreises der Immobilie in 10 Jahren im Verhältnis zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Gesamrendite berechnet.

DIE ENTWICKLUNG



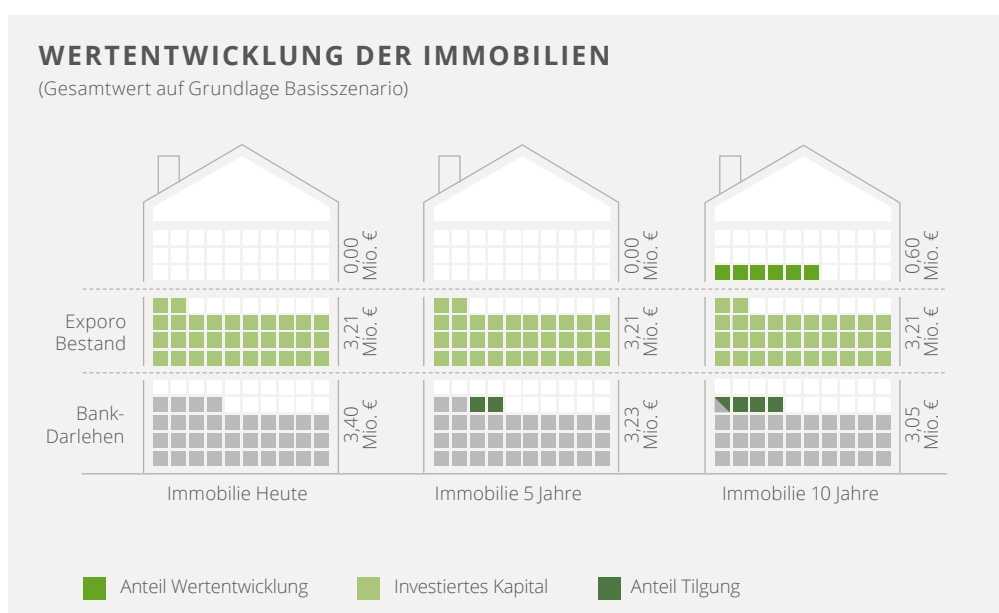
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie "An der Kö" bietet, haben wir nach bestem Wissen und Gewissen 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Exporo Bestand-Anleger

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.

DIE BETEILIGTEN

EXPORO



**EXPORO DÜSSELDORF
KR172 GMBH**
(Eigentümer)

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. BJÖRN MARONDE

PROKURIST: THOMAS LANGE

Die Exporo Düsseldorf KR172 GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und dient allein dem Zweck des An- und Verkaufs des Bestandsobjekts des Immobilieninvestments "An der Kö".



**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 „An der Kö“ ein.

EXTERNE BETEILIGTE

HMCS TREUHAND

Die Exporo Düsseldorf KR172 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.

ETHEREUM

Ethereum ist das führende Blockchainprotokoll für die Erstellung von dezentralen Finanzanwendungen wie beispielsweise Wertpapierregister. Die Entwicklung des Netzwerks wird von der schweizerischen Ethereum Stiftung geleitet.

Die Technologie der Ethereum Blockchain wurde bereits von Unternehmen wie der Daimler AG, der Weltbank und der Société Générale zur Emission von Wertpapieren genutzt.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 106 GMBH (JETZT EXPORO DÜSSELDORF KR172 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 (<https://exporo.de/ir-duesseldorf-kr-172/>) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.