

**IMMOBILIENINVESTMENT** 

# Büropark bei der Main-Metropole

LANGEN BEI FRANKFURT AM MAIN

#### WARNHINWEIS

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













# Das Objekt in Kürze

OHMSTRASSE 12, 63225 LANGEN

#### IN ZAHLEN

Erwartete Ausschüttungsrendite (10-Jahres-Durchschnitt)

CA. **5,5** %

Erwartete Ausschüttungsrendite (1. volles Jahr)

CA. **4,8 %** 

Erwartete Gesamtrendite

CA. **5,6 %**P. A.<sup>2</sup>

1. Zinstermin

15. JANUAR 2021

Laufzeit<sup>3</sup>

#### FLEXIBEL HANDELBAR<sup>3</sup>

(MAX. 10 JAHRE)

Investmentart

ANLEIHE (TOKENBASIERT)

Verkehrswert lt. Gutachten

ca. 4.850.000 €

Nutzen-Lasten-Wechsel:

01.10.2020



- **♥** 5-geschossiges Bürogebäude mit 21 Büroeinheiten
- ✓ Gesamtmietfläche von 3.050 m² mit 42 Parkplätzen
- ✓ Laufend modernisiert; hochwertige Ausstattung



#### MIETER

- ✔ Vier bonitätsstarke Hauptmieter generieren ca. 74 % der Mieteinnahmen
- ✔ Hauptmieter mit 4,2 Jahren Restmietdauer
- **♥** Büromieten mit 7,86 €/m² auf örtlichem Marktniveau



LAGI

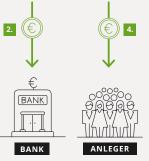
- ▼ Inmitten der Metropolregion Frankfurt am Main
- ▼ In nur 20 Min. mit der S-Bahn am Frankfurter Hauptbahnhof
- ✓ Langen: + 8,2 % Bevölkerungswachstumsprognose

#### PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG¹ (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	326.000€
2. ZINSZAHLUNGEN (1,21 %)	-33.770 €
3. INSTANDHALTUNG + MANAGEMENT	-84.000€
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	208.000€
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,50 %)	-47.530 €
4. AUSSCHÜTTUNG	160.470€

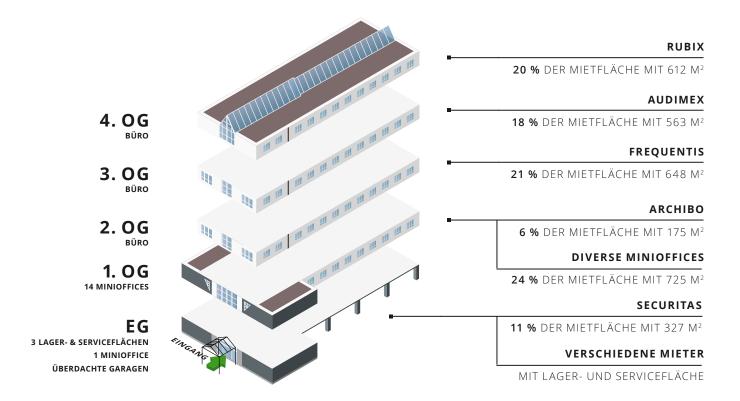
- <sup>1</sup> Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- <sup>2</sup> Die erwartete Gesamtrendite berücksichtigt sowohl die Mietausschüttungen als auch den Verkaufserlös am Ende der Laufzeit.
- <sup>3</sup> Die Anleihe ist bei Kaufinteresse eines Dritten flexibel über den Exporo Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.





# **Immobilie**

- **KOMPLEX**
- **S** BÜROGEBÄUDE MIT 21 BÜROS UND **MINIOFFICES**
- 🗹 GROSSZÜGIGER UND HELLER GEBÄUDE- 🗳 42 PARKPLÄTZE DIREKT AM GEBÄUDE
  - **S** FORTLAUFEND RENOVIERT MIT HOCH-WERTIGEM AUSBAUSTANDARD



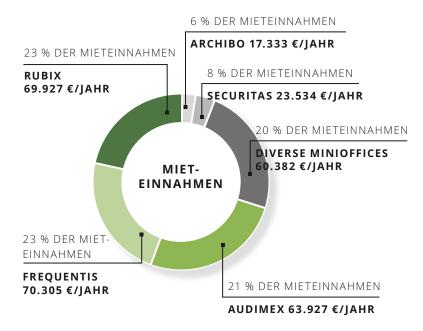
Die Büroeinheiten wurden fortlaufend renoviert und zeichnen sich seither durch einen hochwertigen Ausbaustandard und Instandhaltungszustand aus.

Die Räume sind teilweise mit einer Klimaanlage ausgestattet, verfügen über abgehängte Decken zur Schallreduzierung und praktische Fußbodentanks für die Elektronik. Die Installation eines elektronischen Sonnenschutzes befindet sich in der Planung. Entsprechende Kosten hierfür wurden bereits vom Kaufpreis einbehalten.

FAKTEN		
ART DER IMMOBILIE	BÜROGEBÄUDE	
GESAMTMIETFLÄCHE	3.050 m²	
NUTZUNG (BÜRO)	100 %	
KAUFPREIS O. NK	4.767.500 €	
NETTOKAUFPREISFAKTOR	17,2	
EINHEITEN (BÜRO)	21	
EINHEITEN (STELLPLÄTZE)	42	
BAUJAHR	1991	
SANIERUNG	FORTLAUFEND	

# **Mietsituation**

- **O**IVERSIFIZIERTER MIETERMIX: VIER BONITÄTSSTARKE HAUPTMIETER
- 74 % DER GESAMTMIETEINNAHMEN DURCH VIER HAUPTMIETER
- **OURCHSCHNITTLICHE RESTMIETDAUER**VON 4,2 JAHREN
- VERTRAGSMIETEN AUF MARKT-ÜBLICHEM NIVEAU



Zwei Büroflächen dieser Immobilie weisen eine Besonderheit auf: Die Firma Audimex hat aufgrund geplanter Expansion bereits für den 01. Juni 2022 weitere ca. 163 m² Bürofläche angemietet. Dies gilt ebenfalls für die Firma Rubix, welche ca. 100 m² Bürofläche ab dem 01. Juni 2023 angemietet hat.

Diese Flächen werden in der zugrunde liegenden Kalkulation nicht als Leerstand betrachtet, da die kalkulatorischen Mieteinnahmen bis zum Beginn der o. g. Verträge bei der Kaufpreisverhandlung berücksichtigt wurden. Der Mietumsatz in Höhe von ca. 67.000 € fließt in die Instandhaltungs- und Liquiditätsrücklage ein (vgl. Seite 10).

MIETERLISTE				
MIETER	BESCHREIBUNG	MIETBEGINN	MIETVERTRAGSENDE	
SECURITAS	Sicherheitsdienstleistungsunternehmen	April 2020	März 2025 + 1x 5 Jahre Option	
FREQUENTIS	Unternehmen für Flugsicherungssoftware, welches eng mit dem Frankfurter Flughafen zusammenarbeitet	August 2018	Juli 2024	
AUDIMEX	Dienstleister im Bereich Audit und Compliance Management Software	Juni 2017 bzw. Juni 2022	Mai 2027	
RUBIX	International tätiger technischer Großhändler und Serviceanbieter	Juni 2020 bzw. Juni 2023	Mai 2025 + 1x 5 Jahre Option	
ARCHIBO	IT Consulting und Software Entwicklungsunternehmen	Juli 2020	unbefristet	
DIVERSE MINIOFFICES		diverse		

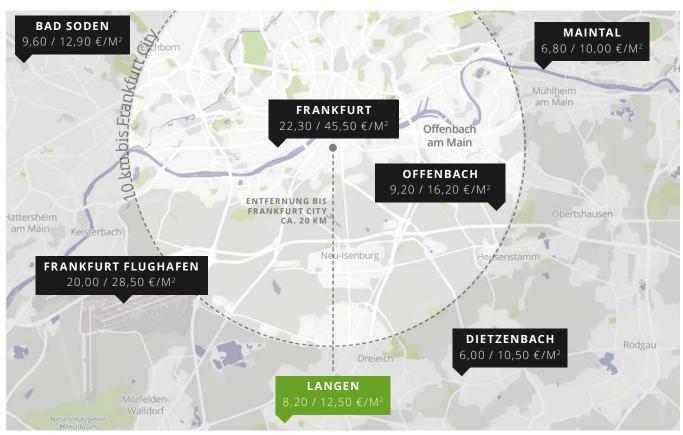
# Marktsituation Metropolregion Frankfurt a. M.

In Langen liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroräume bei ca. 9,00 €/m² sowie für Minioffices bei ca. 8,00 €/m². Lager und Serviceflächen werden im Durchschnitt zu 6,00 €/m² angeboten. Die Spitzenmieten liegen bei ca. 12,50 €/m².

Aktuell sind alle Büroeinheiten (unter Berücksichtigung der auf Seite 5 erläuterten Gegebenheiten) vollständig vermietet. Die Büros und Minioffices im Bestandsobjekt sind derzeit im Schnitt zu einem Mietpreis von 7,86 €/m² vermietet. Die Mietverträge der Minioffices, die einzeln z. B. an Architekten oder Kleinunternehmer vermietet sind, laufen unbefristet. Die Mietdauer der übrigen Mieter kann der Tabelle auf Seite 5 entnommen werden. Die Lager und Serviceflächen im EG sind aktuell zu einem Mietpreis von ca. 6,00 €/m² vermietet.

Somit liegen alle Mietpreise bei dieser Büroimmobilie auf dem marktüblichen Niveau.





Marktdaten Frankfurt a. M. / Umland Durchschnitts- und Spitzenmiete; Quelle: Marktberichte NAI-Apollo

# **Externe Prüfung**

- TECHNISCHE PRÜFUNG ZEIGTE KEINE BESONDEREN RISIKEN
- VERKEHRSWERT ÜBER KAUFPREIS
- GUTER INSTANDHALTUNGSZUSTAND UND HOHER AUSBAUSTANDARD
- **▼** LANGFRISTIG POSITIVE PERSPEKTIVE FÜR DAS OBJEKT

Die Immobilie wurden von der Emittentin 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.



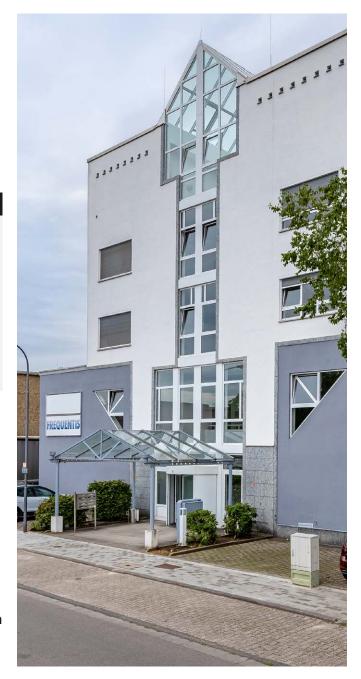
#### DEKRA

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**

Für das Bestandsobjekt hat Exporo ein unabhängiges Verkehrswertgutachten beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilie vor Ort besichtigt und den Immobilienmarkt in Langen untersucht, um nach bestem Wissen und Gewissen den tatsächlichen Wert der Immobilie zu ermitteln. Für die Wertermittlung sind besonders die aktuelle Mietsituation sowie die angefallenen und zu erwartenden Einkünfte aus den Mieten maßgeblich.

Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert bei ca. 4.850.000 € liegt.



# Makrolage

- + 8,2 % BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BIS 2030
- ZUKUNFTSSICHERER WIRTSCHAFTS-STANDORT
- GÜNSTIGE LAGE IM EINZUGSGEBIET VON FRANKFURT AM MAIN
- SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNGEN

Die Stadt Langen, mit rund 38.000 Einwohnern, liegt im südhessischen Landkreis Offenbach und befindet sich im südlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main. Die Nähe zur Bankenmetropole und dem 15 km entfernten internationalen Flughafen Frankfurt begünstigt die Ansiedlung vieler namenhafter Unternehmen und Institutionen, wie z. B. der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH oder Panasonic.

Des Weiteren ist Langen für Wirtschaft und Gewerbe ein interessanter Standort mit einer wachsenden Anzahl an Arbeitsplätzen und einer überdurchschnittlichen Kaufkraft (Kaufkraftindex = 110,6). Mit ca. 15.000 Beschäftigen gilt Langen als ein starker Wirtschaftsstandort für Innovationen, Wissenschaft, Forschung und Ausbildung im Rhein-Main-Gebiet.



Angesichts der guten Verkehrsanbindung über diverse Auto- und Bundesbahnen sowie einer direkten S-Bahnanbindung nach Frankfurt am Main, zieht es immer mehr Menschen nach Langen, die entweder vor Ort arbeiten oder in die Rhein-Main-Metropole pendeln. Vom Frankfurter Hauptbahnhof erreicht man das Gewerbegebiet in Langen in nur 20 Minuten. Bis 2030 wird daher ein Bevölkerungswachstum von + 8,2 % prognostiziert (Quelle: Wegweiser-Kommune).



# **LANGEN** (Hessen)

Einwohner

+ 8,2 % (BIS 2030)

CA. 38.229 (2019)

Bevölkerungsprognose

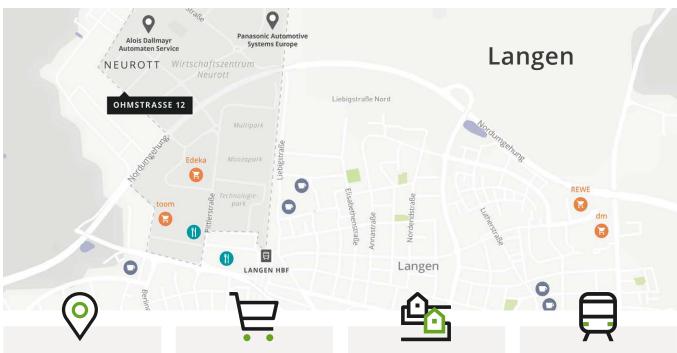
CA. 2.400

Zahl der ansässigen Unternehmen

110,6 (DEUTSCHLAND = 100) Kaufkraftindex

-oto-Adobestor

# Mikrolage



#### **DAS VIERTEL**

Das Bürogebäude befindet sich in einem Gewerbegebiet, im Stadtteil "Neurott", ca. 2,6 km nordwestlich des Stadtzentrums von Langen. Im Wirtschaftszentrum Neurott sind überwiegend standorttypische Immobilien zu finden, die zu gewerblichen Zwecken von kleineren und mittelständischen Gewerbetreibenden genutzt werden.So weist dieses Gewerbegebiet seit einigen Jahren ein kontinuierliches Wachstum auf.

#### **NAHVERSORGUNG**

In einem Umkreis von ca. 600 m sind zwei **Lebensmittelmärkte** (u. a. Edeka), verschiedene Restaurants und Cafés vorhanden, welche unter anderem die Verpflegung der Beschäftigten vor Ort sicherstellen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe eine **Kindertagesstätte**. Auch die Asklepios Klinik

Auch die Asklepios Klinik Langen, diverse Hausärzte und mehrere Banken sowie Apotheken sind nicht weit entfernt.

#### **NACHBARSCHAFT**

In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich der Hauptsitz der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, die bundesweit an 16 internationalen Flughäfen vertreten ist. Viele namenhafte und international tätige Unternehmen, wie z. B. Panasonic oder Dallmayr, haben sich in Langen angesiedelt. Diese profitieren von der geringen Entfernung (ca. 15 km) zum größten Flughafen Deutschlands, dem Flughafen Frankfurt am Main.

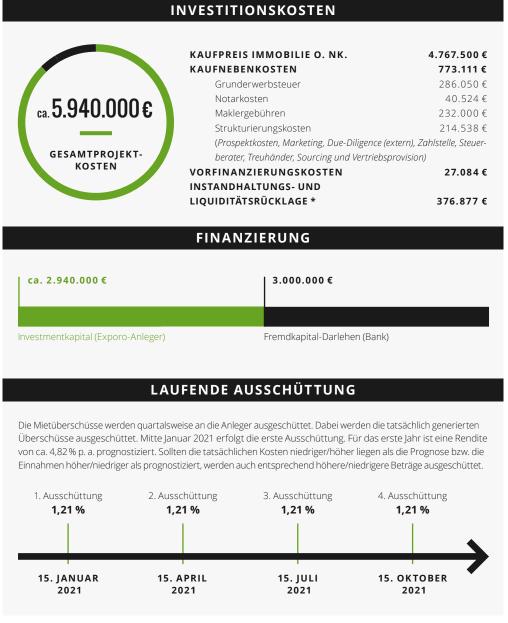
#### VERKEHRS-ANBINDUNGEN

Langen verfügt über **sehr** gute Verkehrsanbindungen. Eine weitere Anbindungsmöglichkeit besteht über die S-Bahn-Station "Langen-Flugsicherung", mit Anschluss an das S-Bahnnetz von Frankfurt am Main. Die Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen. Den ICE-Bahnhof "Frankfurt a. M. Flughafen" sowie den dazugehörigen internationalen Flughafen erreicht man in nur rund 10 Min.

# Kennzahlen

- GESAMTPROJEKTKOSTEN: CA. 5,94 MIO. €
- ERW. AUSSCHÜTTUNGSRENDITE VON CA. 5,5 % P. A.
- **ERSTE AUSSCHÜTTUNG:**MITTE JANUAR 2021
- ERW. GESAMTRENDITE 5,6 % P.A





<sup>\* 310.000 €</sup> Instandhaltung und Liquidität + 66.877 € Barausgleich des Mietumsatzes (vgl. Seite 05)

#### 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 JAHRESRECHNUNG¹ (10-Jahres-Durchschnitt)

EINNAHMEN / AUSGABEN		
NETTOMIETEINAHMEN		326.000 €
KOSTEN DER ZWECKGESELLSCHAFT		CA 11.315 €
Davon Steuerberater	- 3.927 €	
Davon Sicherheitentreuhänder HMCS SICHERHEITENTREUHAND GMBH	-2.943 €	
Davon Zahlstelle KAS BANK	- 1.500 €	
Davon Anlegerbetreuung	- 2.945 €	
IMMOBILIENMANAGEMENT		- 19.289 €
HAUSVERWALTUNG		- 13.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS		- 16.000 €
ZINSZAHLUNGEN (1,21 %)		- 33.770 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (LT. PLAN)		- 24.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE		208.000€
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)		7,06 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,5 %)		- 47.530 €
AUSSCHÜTTUNG		160.470 €

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (AUSSCHÜTTUNG / ANLEIHENVOLUMEN)

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,5 % p.a. - Verkaufsfaktor: 17,7)¹

NACH 10 JAHREN	
WERT DER IMMOBILIE	5.630.000,00€
ERWARTETE GESAMTRENDITE <sup>2</sup> (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	5,6 %

- 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.



#### Der Einkaufsfaktor

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

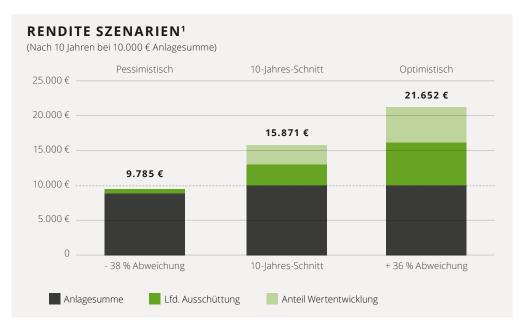


Der erwartete **Ver- kaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis des erwarteten Verkaufspreises der Immobilie in 10 Jahren im Verhältnis zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Gesamtrendite berechnet.

# Szenarien

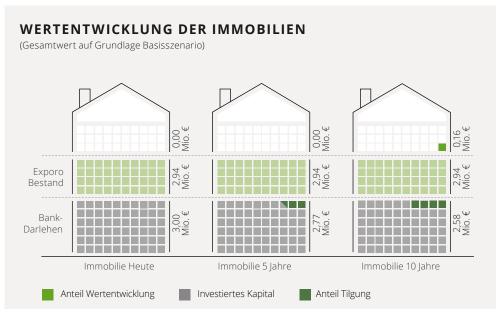


Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie "Büropark bei der Main-Metropole" bietet, haben wir 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Exporo Bestand-Anleger an der Wertentwicklung veranschaulicht. Zudem verdeutlicht die 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 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.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> 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 attraktives Bestandsobjekt und partizipieren wie ein Eigentümer an regelmäßigen Zinszahlungen auf Ihr Konto, die von den Mieterlösen der Immobilien abhängig sind.

#### **CHANCEN** RISIKEN Quartalsweise Mietüberschuss-Auszahlungen und Zusätzliche Kosten (z.B. Instandhaltung) können attraktive Renditeaussicht von 5,5 % pro Jahr. sich negativ auf die Renditeausschüttung auswirken. Eine Wertsteigerung der Immobilie ist nicht Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwickgarantiert. Auch ein Wertverlust der Immobilie lung der Immobilie. ist möglich. Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüt-Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen tungen und Verkaufsgewinnbeteiligung von 5,6 % werden. Auszahlungen können niedriger als geplant pro Jahr. ausfallen. Hohe Transparenz über Finanzkennzahlen sowie Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit. einmalige und laufende Kosten. Trotz des Einsatzes von Treuhänder und nach-Treuhänder überwacht, kontrolliert und hält rangigen Sicherheiten ist das Investment mit nachrangige Sicherheiten für die Anleger. Risiken verbunden. Investitionsform ist eine Anleihe (tokenbasierte Schuldverschreibung), die in Form eines Tokens Diese Infrastruktur ist neu und bisher in auf Blockchain verwahrt wird. Diese Infrastruktur Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultiebieten mittelfristig große Vorteile in Transaktionsren technologische und regulatorische Risiken. geschwindigkeitnund Kostenreduktion.

SIEHE HIERZU AUCH DIE WICHTIGEN RISIKOHINWEISE IN DEN ANGEBOTSUNTERLAGEN.



#### **EXPORO PROJEKT 142 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-projekt142) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.