



EXPORO

STAND 13.11.2019



EXPORO BESTAND

Quartalsweise
Ausschüttungen

Beteiligung an der
Wertentwicklung

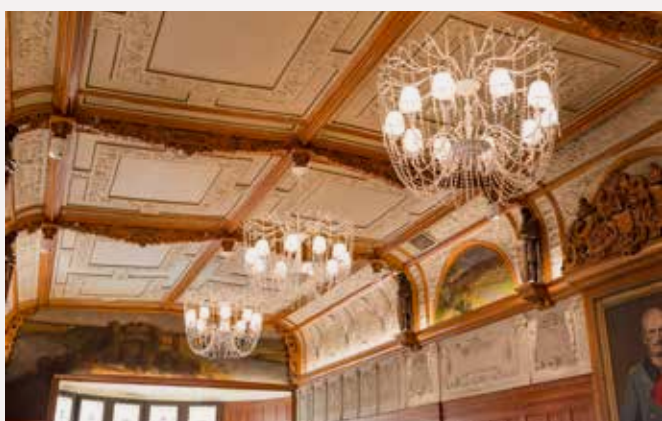
Grundschild über
Sicherheitstreuhänder

IMMOBILIENINVESTMENT

ENSEMBLE IM HISTORISCHEN STADTKERN

SCHWERIN

SCHUSTERSTRASSE 13 & 15



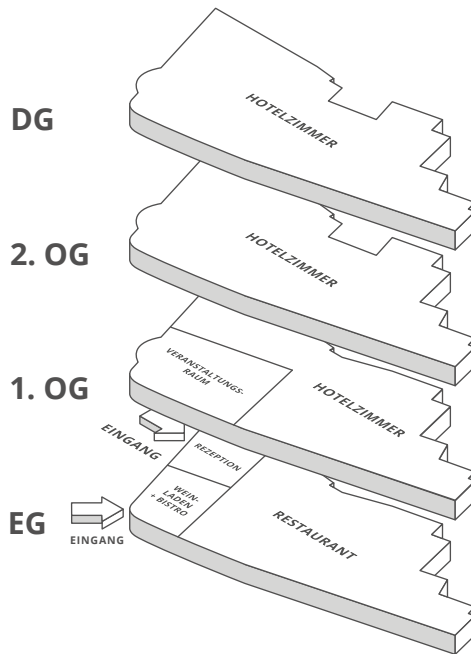
MECKLENBURGSTRASSE 31 & 33



BELEGUNGSPLAN

SCHUSTERSTRASSE 13 & 15 (LINKS)

MECKLENBURGSTASSE 31 & 33 (RECHTS)



DG

1 WOHNUNG

2. OG

3 BÜROS
2 WOHNUNGEN

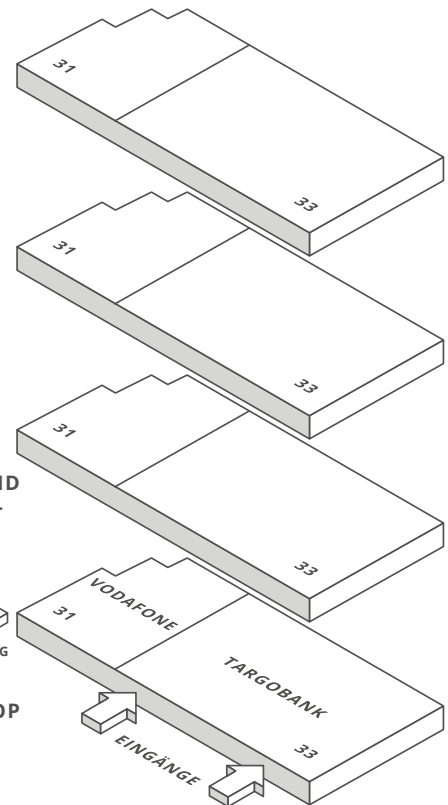
1. OG

HEIMATVERBAND
MECKLENBURG-
VORPOMMERN
1 WOHNUNG

EG

TARGOBANK
VODAFONE-SHOP

EINGANG



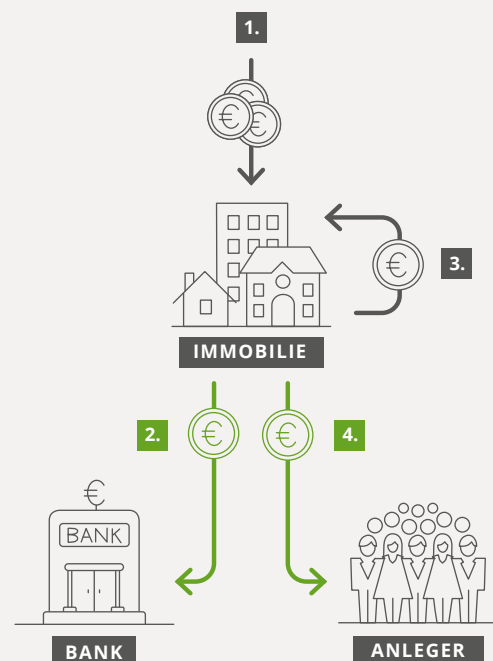
PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG* (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	369.000 €
2. ZINSAHLUNGEN (1,39 %)	-50.000 €
3. MANAGEMENT + INSTANDHALTUNGSKOSTEN	-89.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	230.000 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,90 %)	-80.000 €
4. AUSSCHÜTTUNG	150.000 €

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

ENSEMBLE IM HISTORISCHEN STADTKERN

SCHWERIN

IN ZAHLEN

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

ca. 5,1 %
P.A.*

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(1. volles Jahr)

ca. 4,2 %
P.A.*

Erwartete
Gesamtrendite**

ca. 7,1 %
P.A.*

1. Zinstermin

**15. JANUAR
2020**

Laufzeit***

**HANDELBAR
AB Q1 2020
(MAX. 10 JAHRE)**

DIE BESONDERHEITEN

- 100 % vermietete Objekte in einer zentralen Lage in der Altstadt. Ein Objekt befindet sich direkt in der Haupteinkaufsstraße und das andere liegt ca. 100 m entfernt.
- Sehr diversifizierter Mietermix: Hotel mit anliegendem Gourmet-Restaurant und einer Weinhandlung, Targobank, Vodafone-Shop, Heimatverein und Wohnungsmieter.
- Sehr guter und gepflegter Zustand: Das Hotel wurde hochwertig saniert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.
- Beide Gebäude wurden um 1900 erbaut und fügen sich aufgrund ihrer historischen Architektur gut in die Umgebung der Altstadt ein.

DIE IMMOBILIEN

Schusterstraße 13 & 15:

- Ein 4 Sterne-Hotel mit Gourmet-Restaurant und Weinbar im Herzen Schwerins mit hervorragenden Gästebewertungen.****
- Hochwertige, historische Außenfassade, die sich ideal ins Bild der Altstadt einfügt
- Gesamtmietfläche 1.038 m²

Mecklenburgstraße 31 & 33:

- Wohn- und Gewerbekomplex mit einer Gesamtmietfläche von 895 m².
- Ankermieter: Targobank und Vodafone-Shop.

DIE LAGE

- Schwerin ist mit rund 97.000 Einwohnern die Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern und nimmt für den wachsenden Tourismus eine wichtige Rolle ein.
- Bevölkerungsentwicklung von + 5,1 % zwischen 2011 und 2016.
- Beide Objekte befinden sich zentral in der historischen Altstadt von Schwerin in der Nähe zum Schweriner Dom, einem standortprägenden Wahrzeichen der Stadt, und an der stark frequentierten Einkaufs- und Flaniermeile Mecklenburgstraße.
- 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 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-uhle) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

DIE IMMOBILIEN

ENSEMBLE IM HISTORISCHEN STADTKERN

SCHWERIN

Bei dem Immobilienensemble handelt es sich um ein Hotel und ein Wohn- und Geschäftsgebäude in der historischen Altstadt von Schwerin. Die beiden Objekte befinden sich nur rund 100 m voneinander entfernt und liegen in der Nähe zum Schweriner Dom und zur stark frequentierten Einkaufsmeile Mecklenburgstraße.

SCHUSTERSTRASSE 13 & 15

Das bekannte 4-Sterne Hotel und Weinhaus Uhle wurde 1906 erbaut und liegt mit einer Gesamtmietfläche von 1.038 m² zentral in der Schusterstraße. Seit der Wiedereröffnung im Jahr 2016 wird das hochwertig sanierte Gebäude von einem 4-Sterne Hotel, dem dazugehörigen Gourmet-Restaurant und Bistro sowie einer Weinhandlung angemietet. Neben 18 Hotelzimmern, die sich auf drei Obergeschosse verteilen, gehören mehrere hochwertige Veranstaltungsräume zum Hotel. Bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurden Nostalgie-Flair und Moderne geschickt miteinander verbunden. Mit den neuen Betreibern – in Schwerin bekannte und erfahrene Gastronomen – wurde ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen.

MECKLENBURGSTRASSE 31 & 32

Inmitten der Innenstadt am Südufer des Pfaffenteichs liegt die stark frequentierte Schweriner Einkaufs- und Flaniermeile Mecklenburgstraße mit ihrem historisch wertvollen Häuserensemble. Dazu gehört der Gebäudekomplex Mecklenburgstraße 31 & 33 auf einer Grundstücksfläche von 545 m² in



ZAHLEN UND DATEN AUF EINEN BLICK

NUTZUNG (WOHNEN)	CA. 10 %
NUTZUNG (BÜRO UND GEWERBE)	CA. 36 %
NUTZUNG (HOTEL)	CA. 54 %
EINHEITEN (WOHNEN)	4
EINHEITEN (BÜRO)	5
EINHEITEN (STELLPLÄTZE)	9 STELLPLÄTZE IN TG
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	CA. 188 M ²
MIETFLÄCHE (BÜRO UND GEWERBE)	CA. 707 M ²
MIETFLÄCHE (HOTEL)	1.038 M ²
GESAMTMIETFLÄCHE	1.933 M ²
BAUJAHR	1906 (HOTEL) + CA. 1900 REST
KAUFPREIS (O. NEBENKOSTEN)	5.951.037 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN*	CA. 341.233 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN**	CA. 369.000 €
WOHNMIETE PRO M ²	5,93 €
HOTELMIETE PRO M ²	8,81 €
GEWERBEMIETE PRO M ²	25,69 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	17,44
VERKEHRSWERT LT. GUTACHTEN	6.060.000 €

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

der Nähe der Marienplatz-Galerie. Das Gebäudeensemble wurde um 1900 errichtet und besitzt eine Gesamtmietfläche von rund 895 m², die sich auf vier Stockwerke verteilen. Davon befinden sich drei Ladeneinheiten (ca. 502 m²) im Erdgeschoss, vier Büros (ca. 205 m²) sowie vier Wohnungen (188 m²) in den Obergeschossen.

Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind eine Filiale der Targobank, die ca. 70 % der Gesamtmieteinnahmen generiert, sowie ein Vodafone-Shop im Erdgeschoss.



DIE IMMOBILIEN

PROFESSIONELLE PRÜFUNG

DURCH EXTERNE SPEZIALISTEN

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nach erfolgreichem Ankauf der Bestandsobjekte hat Exporo unabhängige Verkehrswertgutachten für die Immobilien beauftragt. Der Gutachter hat die 2 Immobilien vor Ort besichtigt und den Wohnungsmarkt 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. 6.060.000 € liegt.

**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.

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 96.000 Einwohnern (Stand Juni 2018) ist nach Rostock die zweitgrößte Stadt und einer der vier wichtigsten Städte des Bundeslandes. Außerdem ist sie die älteste Stadt im heutigen Mecklenburg-Vorpommern.

MAKROSTANDORT

Innerhalb Nordostdeutschland liegt Schwerin 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 A20 ist die Stadt angeschlossen. Durch das Stadtgebiet schlängeln sich die Bundesstraße 104, die B106 und die B321. 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 Braugewerbe 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 4,9 %. 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

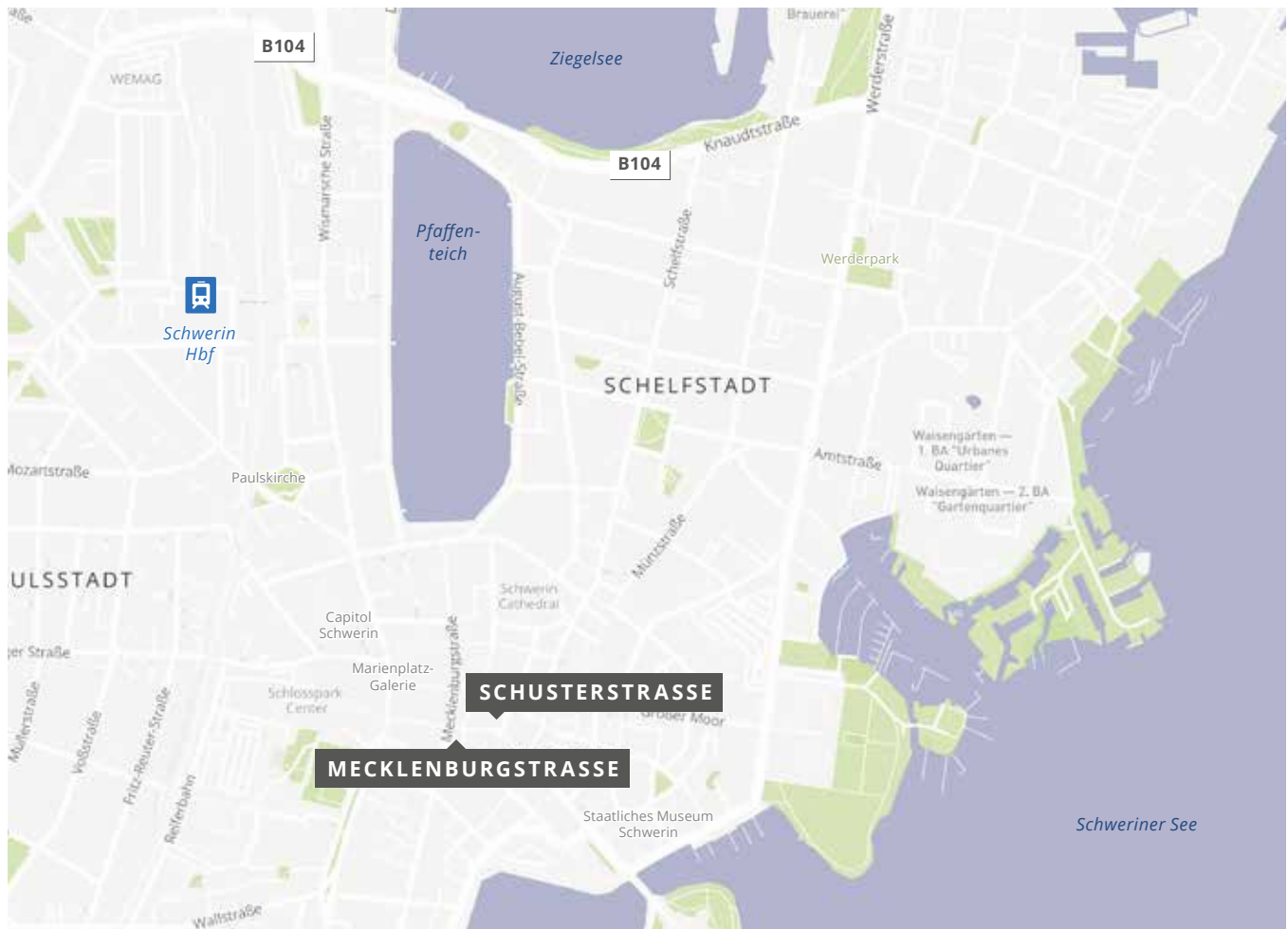
Stadtfläche insgesamt
13.052 HA

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 dem angrenzenden Schloss Schwerin gesäumt. Der Stadtkern ist neben seinen sehenswerten Gebäuden vor allem durch die engen Gassen geprägt. Jede Straße versprüht ihren individuellen Charme.

Inmitten der Innenstadt am Südufer des Pfaffenteichs liegt die Mecklenburgstraße, in der sich das Ensemble des Wohn- und Geschäftshauses befindet. Von hier aus ist der Dom gut zu sehen und in nur wenigen Minuten zu Fuß bequem erreichbar.

Die Mecklenburgstraße ist die wohl längste und bekannteste Einkaufsstraße in Schwerin mit verschiedenen Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsanbietern sowie Cafés, Restaurants und Clubs, die zum Flanieren und Verweilen einladen.

Die Straße ist vor allem während des Altstadt-fests und zur Zeit des Weihnachtsmarktes besonders beliebt und belebt. In rund 100 m Entfernung zu dem Objekt befindet sich der Marienplatz Schwerin mitsamt dem Rathaus, einem historisch geprägten, dreieckigen Platz im Herzen der Landeshauptstadt. Er wird als Verkehrsknotenpunkt für den Nahverkehr der Stadt genutzt. Hier werden Haltestellen der Straßenbahn- und Buslinie angefahren.

Nur rund 100 Meter entfernt liegt das zweite Objekt in der Schusterstraße, ebenfalls in der Altstadt von Schwerin. Für ein Hotel besitzt die Immobilie mit seiner zentralen Stadtlage und der Nähe zum Schweriner Schloss (400 m) einen hervorragenden Standort. In weniger als 10 Minuten Fußweg gelangt man vom Hotel zur Bahn-Haltestelle Schwerin Mitte, zum Pfaffenteich, zum Marienplatz oder zum Dom St. Marien und St. Johannis.

IMMOBILIENMARKT

GEWERBE UND TOURISMUS

HOHE NACHFRAGE IN DER INNENSTADT VON SCHWERIN

GEWERBE/EINZELHANDEL

In der Innenstadt von Schwerin sind vorrangig mischgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser angesiedelt. Die Gebäude in der etablierten Einzelhandelslage bieten meist in den unteren Etagen Handelsflächen sowie in den oberen Etagen Büro/Praxisflächen und Wohnungen.

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 Verkaufsflächen ermittelt.

Im Vergleich dazu liegt die Durchschnittsmiete der Gewerbeeinheiten "Ensemble im historischen Stadtkern" in der Mecklenburgstraße durchschnittlich mit ca. 25,70 €/m²/Monat deutlich unter dem Marktniveau.

TOURISMUS

Die Touristenanzahl in Mecklenburg Vorpommern befindet sich auf einem hohen Niveau. Laut aktuell

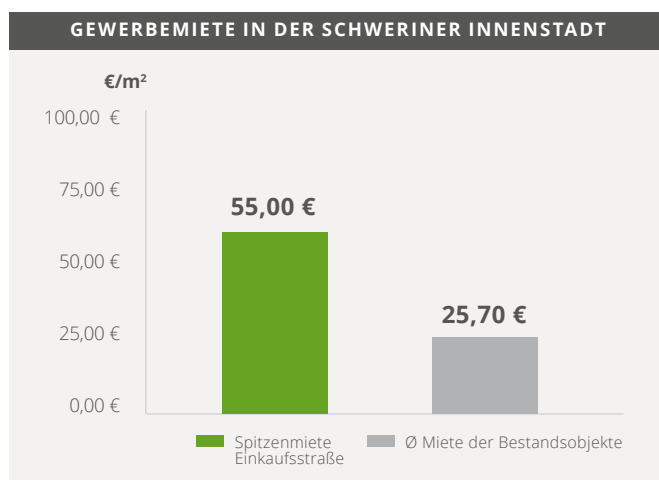


veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes verbrachten zwischen Januar und Juni diesen Jahres mehr als 3,6 Millionen Gäste etwa 13,5 Millionen Übernachtungen in den größeren gewerblichen Tourismusbetrieben in Mecklenburg-Vorpommern.

Bei zunehmender Bedeutung des Tourismus in Schwerin umfasst die touristische Infrastruktur im Jahr 2018 ca. 47 Beherbergungsstätten mit rd. 2.740 Betten. Es wurden ca. 362.429 Übernachtungen bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,7 Tagen im gleichen Jahr gezählt.

Vor allem Hotels sind hierbei von hoher Bedeutung, besonders die in zentralen Lagen, wie in der Altstadt von Schwerin. Dies zeigen auch die sehr hohen Auslastungszahlen, selbst in der Nebensaison. Die Nachfrage nach Unterkünften in attraktiven Stadtlagen in Schwerin steigt stetig.*

*Quelle: <https://www.svz.de/lokales/zeitung-fuer-die-landeshauptstadt/Schwerin-Schwerin-braucht-mehr-Hotels-id25965447.html>





ALLE INFORMATIONEN

ZU IHREM INVESTMENT

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

Insgesamt wurden bei dem Immobilieninvestment "Ensemble im historischen Stadtkern" Investitionen von ca. 6.896.000 € getätigt. Dabei werden ca. 3.970.000 € über ein Bankdarlehen und ca. 2.930.000 € über die Exporo Anleger finanziert. Die genaue Zusammensetzung der Investitionen können Sie folgender Tabelle entnehmen:

INVESTITIONSKOSTEN



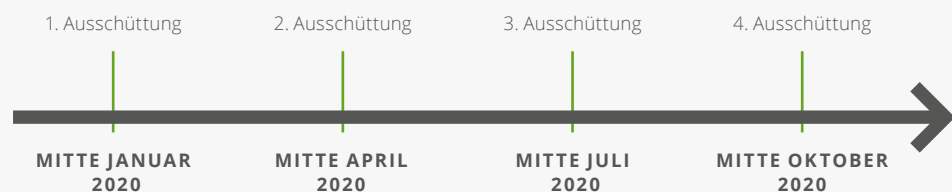
KAUFPREIS IMMOBILIE	5.951.000 €
KAUFNEBENKOSTEN	667.000 €
Gründerwerbsteuer	298.000 €
Notarkosten	54.000 €
Maklergebühren	92.000 €
Strukturierungskosten	223.000 €
<i>(Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuerberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision)</i>	
VORFINANZIERUNGSKOSTEN	28.000 €
LIQUIDITÄTSRÜCKLAGE	250.000 €

FINANZIERUNG



LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG

Die Mietüberschüsse werden quartalsweise an die Anleger ausgeschüttet. Dabei werden die tatsächlich generierten Überschüsse ausgeschüttet. Ende 15.01.2020 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.

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

EINNAHMEN / AUSGABEN	
NETTOMIETEINAHMEN	CA. 369.000 €
VERWALTUNG	CA. 11.000 €
Davon Steuerberater	-3.900 €
Davon Sicherheitentreuhänder HMCS Sicherheitentreuhand GmbH	-2.900 €
Davon Zahlstelle	-1.500 €
Davon Anlegerbetreuung Investment GmbH	-2.900 €
STRATEGISCHE IMMOBILIENVERWALTUNG	-25.000 €
HAUSVERWALTUNG	-18.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS	-4.000 €
ZINSAHLUNGEN (1,39 %)	-50.000 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-31.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIEN	230.000 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	7,85 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,90 %)	-80.000 €
AUSSCHÜTTUNG	150.000 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)	5,1 %

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

NACH 10 JAHREN	
WERT DER IMMOBILIEN	7.180.000 €
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

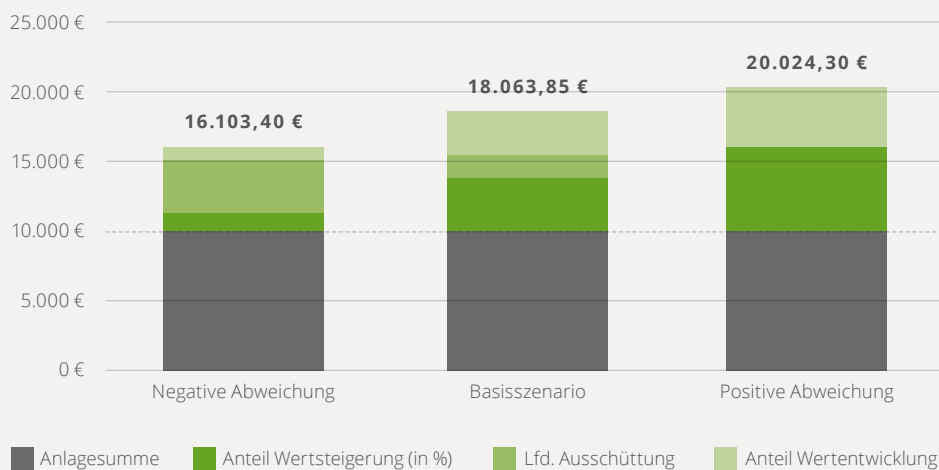


Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie "Ensemble im historischen Stadtkern" bietet, haben wir nach bestem Wissen und Gewissen 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der

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 Immobilien langfristig von der Wertentwicklung profitieren.

RENDITE SZENARIEN*

(Nach 10 Jahren bei 10.000 € Anlagesumme)

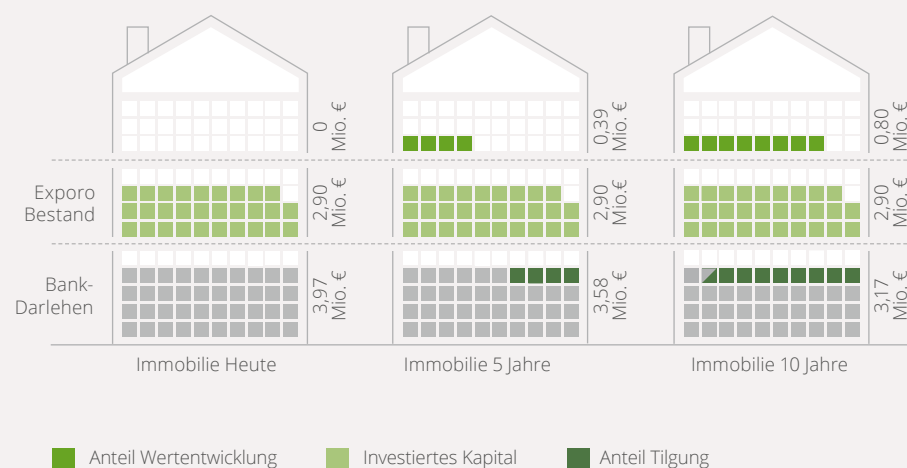


RENDITE SZENARIEN

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

WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

(Gesamtwert auf Grundlage Basisszenario)



WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

Die Wertentwicklung Ihres Expopo Bestand-Anteils hängt sowohl von der Entwicklung der Immobilien 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 Grundschild 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 Grundschild abgesichert.

Die Gesellschaft 'Exporo Schwerin Uhle 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 Sicherheiten-treuhänder freiwillig durch die Emittentin, die 'Exporo Schwerin Uhle GmbH', in die Anleihe eingebunden, um die Grundschild für die Anleger des Immobilieninvestments "Ensemble im historischen Stadtkern" zu halten.

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



Foto: ganchaonan, Shutterstock

WERTPAPIER 2.0

DIGITALES WERTPAPIER

SCHNELLER, GÜNSTIGER UND DEZENTRAL GESICHERT

WENIGER BETEILIGTE, SCHNELLERE ABWICKLUNG UND NEUE CHANCEN

Das Investieren über exporo.de ist bereits einfach und funktioniert mit wenigen Klicks. Hinter unseren wertpapierbasierten Investitionsangeboten steckt bislang jedoch ein langwieriger, administrativer Prozess, mit vielen externen Beteiligten.

Exporo entwickelt kontinuierlich neue Methoden und Prozesse, um Ihre Beteiligung an der Immobilie so direkt, kostengünstig und einfach wie möglich zu gestalten. Mit der Einführung unserer vollständig digitalisierten Wertpapiere (tokenbasierte Schuldverschreibungen) sind wir diesem Ziel einen großen Schritt nähergekommen.

Im Zeichnungsprozess ergeben sich dadurch für Sie keine Veränderungen und Sie können Ihr Investment wie gewohnt abschließen. Neuerdings benötigen Sie dafür aber kein externes Wertpapierdepot bei einer Bank mehr, sondern verwalten Ihre Investments direkt und sicher über unser Investmentcockpit.

Quartals- und Rückzahlungen werden ohne Umwege an das Konto Ihrer Wahl überwiesen. Wie auch bei unseren traditionellen Wertpapieren, wird jede unserer Wertpapieremissionen von den europäischen Finanzaufsichten BaFin bzw. CSSF gebilligt.

DIE TECHNOLOGIE

Grundlegend tauschen wir einen jahrzehntealten Teil der Bankeninfrastruktur gegen ein effizienteres und transparenteres System für die Abwicklung von Finanztransaktionen aus. Hierfür verwenden wir die Technologie der Ethereum Blockchain, die bereits von Unternehmen wie der Daimler AG, der Weltbank und der Societe Generale zur Emission von Wertpapieren genutzt wurde.

**VORTEILE**

Neben der einfachen und direkten Kontrolle über das Investmentcockpit und geringeren Infrastrukturkosten ergeben sich mit der Einführung der neuen Wertpapiere kurz- und langfristige Vorteile für Sie als Anleger:

Kostenvorteil: Der Einsatz dieser innovativen Technologie führt zu einer deutlichen Senkung der Transaktionsgebühren für externe Dienstleister wie z. B. Depotbanken oder Zahlungsdienstleister. Diese Einsparungen führen mittelfristig zu höheren Renditen für Sie als Anleger.

Transaktionsgeschwindigkeit: Wertpapiertransaktionen können mit der neuen Technologie in weniger als einer Minute ausgeführt werden. So kommt Ihr Investment nicht nur schneller an, sondern kann auch auf dem Zweitmarkt deutlich schneller gehandelt werden.

Liquidität: Für Exporo ergeben sich viele spannende Möglichkeiten, den Handelsplatz weiter zu entwickeln. Unser Ziel, Ihre Investments mit hoher Liquidität wie an den großen Börsen handelbar zu machen, werden wir deutlich schneller verfolgen können. Und das zu wesentlich geringeren Kosten per Transaktion.

Stückelung und Mindestanlagesumme: In naher Zukunft werden wir Wertpapiere mit signifikant niedrigeren Nennbeträgen anbieten und zusätzlich die Mindestanlagesummen reduzieren können. Eine gesunde Portfolio-diversifizierung wird damit noch einfacher.

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.

Der Exporo Handelsplatz wird kontinuierlich von unseren IT- und Finanzexperten weiterentwickelt. 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 DEM IMMOBILIENINVESTMENT

ENSEMBLE IM HISTORISCHEN STADTKERN

WIE EIN EIGENTÜMER INVESTIEREN

Mit dem Immobilieninvestment "ensemble im historischen Stadtkern" haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld ein hochwertiges Immobilienensemble 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. 5,1 % pro Jahr.*



Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilien.



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 (tokenbasierte Schuldverschreibung), die in Form eines Token auf Blockchain verwahrt wird. Diese Infrastruktur bieten mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.



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 Immobilie.



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.



Diese Infrastruktur ist neu und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

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-uhle) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

DIE BETEILIGTEN

BEIM IMMOBILIENINVESTMENT ENSEMBLE IM HISTORISCHEN STADTKERN

EXPORO



**EXPORO SCHWERIN
UHLE GMBH**
(Eigentümer)

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. BJÖRN MARONDE
PROKURIST: THOMAS LANGE

Die Exporo Schwerin Uhle GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und dient allein dem Zweck des An- und Verkaufs der Bestandsobjekte des Immobilieninvestments "Ensemble im historischen Stadtkern".



**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 „Ensemble im historischen Stadtkern“ ein.

EXTERNE BETEILIGTE

HMCS TREUHAND

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

Sie sichert die Eintragung der Grundschild für die Anleihengläubiger, hält die Grundschilden 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 eines der größten Finanztechnologien zum Anlegen, Verwalten und Ausführen von dezentralen Programmen und Smart Contracts.

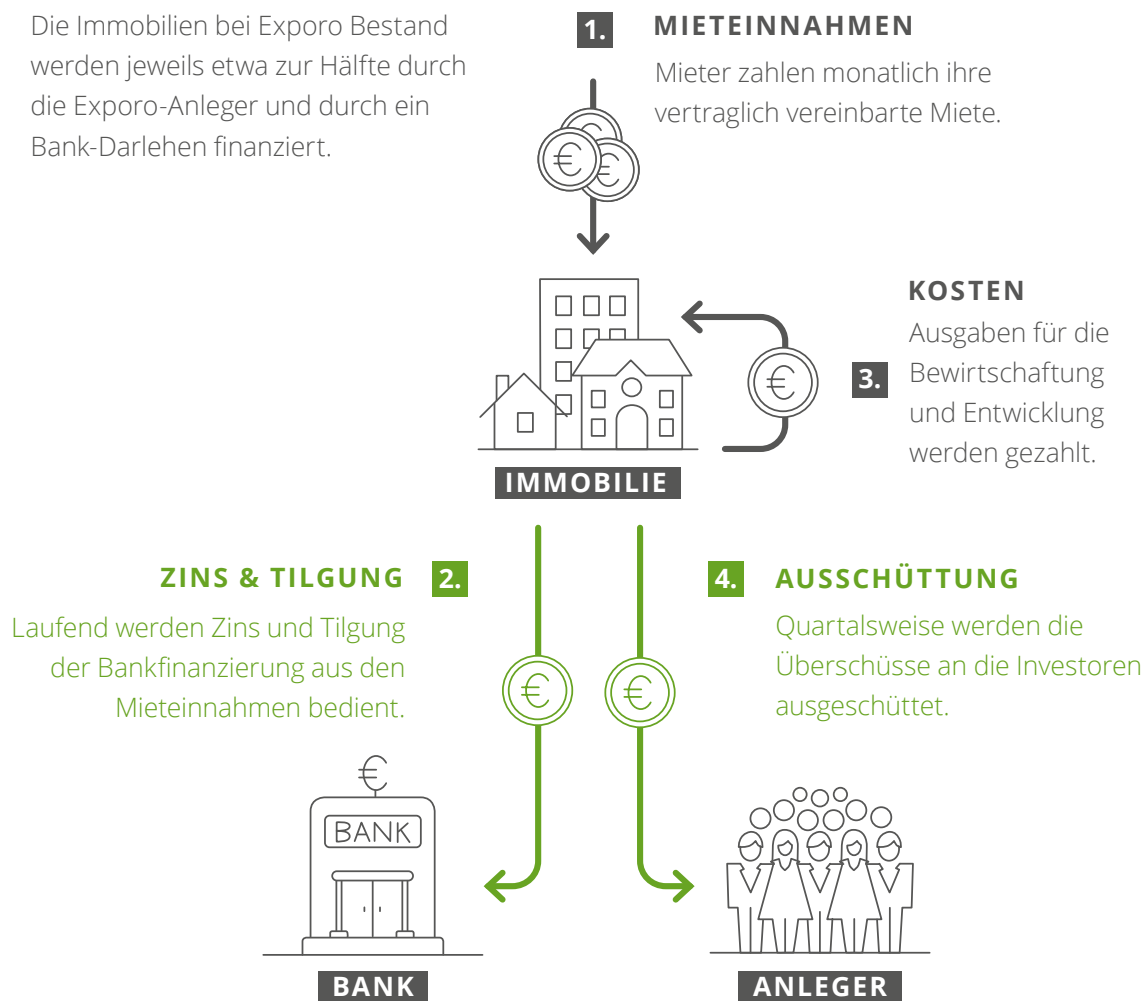
Die Entwicklung des Netzwerks wird von der schweizerischen Stiftung Ethereum geleitet. Die Ethereum Blockchain Technologie wurde bereits von Unternehmen wie der Daimler AG, der Weltbank und der Societe Generale zur Emission von Wertpapieren genutzt.

"ENSEMBLE IM HISTORISCHEN STADTKERN"

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-Objekt 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 UHLE 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-uhle) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.