



EXPORO

WERBUNG

STAND 20.03.2020



EXPORO
BESTAND

Quartalsweise
Ausschüttungen

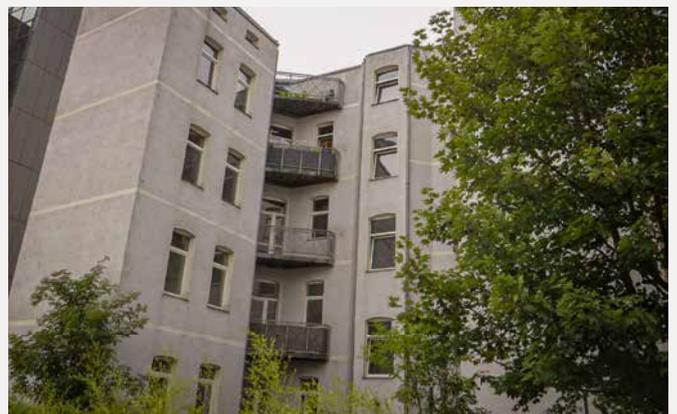
Beteiligung an der
Wertentwicklung

nachrangige Grund-
schuld über Sicher-
heitentreuhänder

IMMOBILIENINVESTMENT

ENSEMBLE AN DER LUTHER-UNIVERSITÄT

HALLE





ENSEMBLE AN DER LUTHER-UNIVERSITÄT

HALLE

IN ZAHLEN

Erwartete Ausschüttungsrendite (10-Jahres-Durchschnitt)

CA. 4,3 %
P.A.*

Erwartete Ausschüttungsrendite (1. volles Jahr)

CA. 3,4 %
P.A.*

Erwartete Gesamtrendite**

CA. 5,7 %
P.A.*

1. Zinstermin

15. JULI 2020

Investitionsform

ANLEIHE (TOKENBASIERT) IN KÜRZE HANDELBAR* (MAX. 10 JAHRE)**

Verkehrswert lt. Gutachten

CA. 5.590.000 €



DIE IMMOBILIEN

- Sieben Bestandsimmobilien mit wohnwirtschaftlicher Nutzung
- 57 Wohn- und 1 Büroeinheit sowie 4 PKW-Stellplätze
- Guter Instandhaltungszustand der Gebäude



DIE MIETER

- Ca. 99 % der Mietannahmen durch Wohnnutzung
- Mieten unter Marktdurchschnitt - starkes Entwicklungspotenzial
- Kontinuierliche Abnahme der Leerstandsquoten

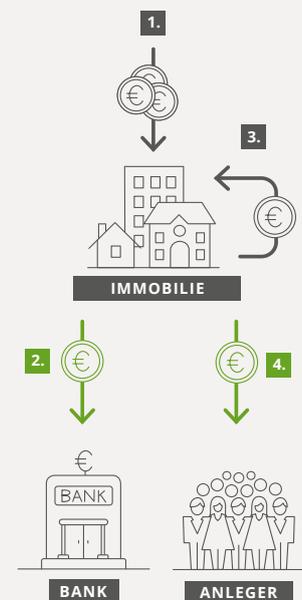


DIE LAGE

- Halle – aufstrebende Wirtschaftsregion
- Prosperierende Universitätsstadt mit hoher Lebensqualität
- Zentrumsnahe und attraktive Lagen der Wohnimmobilien

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

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	280.000 €
2. ZINSAHLUNGEN (1,30 %)	-42.280 €
3. INSTANDHALTUNG + MANAGEMENT	-67.130 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	171.000 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,00 %)	-36.180 €
4. AUSSCHÜTTUNG	134.820 €



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

DIE IMMOBILIEN

✓ **SIEBEN BESTANDSIMMOBILIEN
IN GUTEM ZUSTAND**

✓ **99% WOHNWIRTSCHAFTLICHE
NUTZUNG**

✓ **57- WOHN- UND 1 BÜROEINHEIT
SOWIE 4 PKW STELLPLÄTZE**

✓ **IMMOBILIENPORTFOLIO MIT INS-
GESAMT 4.003 M² WOHNFLÄCHE**



DOROTHEENSTRASSE 1A

ART DER IMMOBILIE	WOHNHAUS
BAUJAHR/ SANIERUNG	1900 / 1993
NUTZUNG	13 WE
NUTZFLÄCHE	993 M ²
VERMIETUNGSSTAND	100 %



RÖSER STRASSE 1

ART DER IMMOBILIE	WOHNHAUS
BAUJAHR/ SANIERUNG	1890 / 1997
NUTZUNG	4 WE
NUTZFLÄCHE	376 M ²
VERMIETUNGSSTAND	100 %

DIE IMMOBILIEN



WITTESTRASSE 7 / 8

ART DER IMMOBILIE	WOHNHÄUSER
BAUJAHR/ SANIERUNG	1927/1997/2018
NUTZUNG	JE 8 WE + JE 1 PE
NUTZFLÄCHE	639 M ² + 625 M ²
VERMIETUNGSSTAND	94 %



LESSINGSTRASSE 5

ART DER IMMOBILIE	WOHNHAUS
BAUJAHR/ SANIERUNG	1888 / 1995
NUTZUNG	13 WE + 2 PE
NUTZFLÄCHE	787 M ²
VERMIETUNGSSTAND	93 %



REGENSBURGER STRASSE 19

ART DER IMMOBILIE	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
BAUJAHR/ SANIERUNG	1905 / 2000
NUTZUNG	6 WE + 1 BE
NUTZFLÄCHE	296 M ² + 46 M ²
VERMIETUNGSSTAND	86 %



SCHACHTSTRASSE 1B

ART DER IMMOBILIE	WOHNHAUS
BAUJAHR/ SANIERUNG	1924 / 2003
NUTZUNG	5 WE
NUTZFLÄCHE	205 M ²
VERMIETUNGSSTAND	90 %



Foto: Adobe Stock, Marcel Schauer

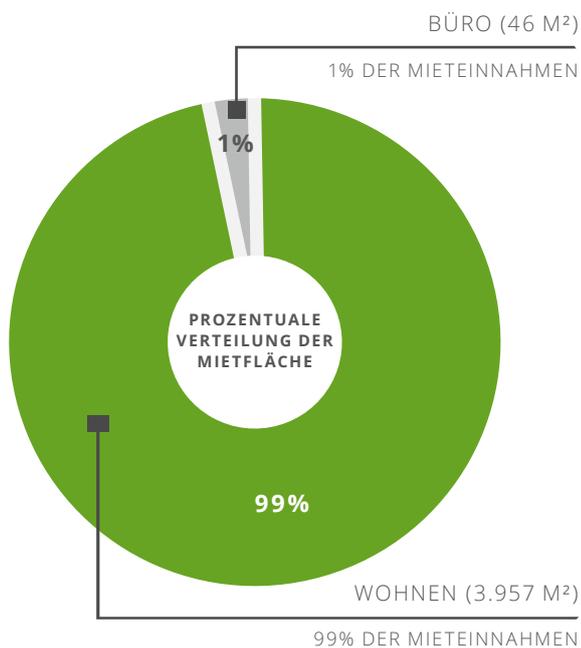
SHORTFACTS OBJEKTbeschreibung

NUTZUNG (WOHNEN)	99 %
NUTZUNG (BÜRO)	1%
EINHEITEN (WOHNEN)	57
EINHEITEN (BÜRO)	1
STELLPLÄTZE	4
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	3.957 M ²
MIETFLÄCHE (BÜRO)	46 M ²
GESAMTMIETFLÄCHE	4.003 M ²
KAUFPREIS (O. NEBENKOSTEN)	5.385.000 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	21,6

DIE MIETSITUATION

- ✓ **MIETEN UNTER MARKTSCHNITT - STARKES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL**
- ✓ **99% DER MIETEINNAHMEN DURCH WOHNUNGSNUTZUNG**

- ✓ **POSITIVER TREND DURCH BEVÖLKERUNGSWACHSTUM**
- ✓ **KONTINUIERLICHE ABNAHME DER LEERSTANDSQUOTEN**



Die Marktmieten in Halle a. d. Saale definieren sich gemäß des IVD-Immobilienpreisspiegels 2018/2019 wie folgt:

Wohnungsmieten (Fertigstellung bis 1948)	5,50– 8,00 EUR/m²
Wohnungsmieten (Fertigstellung ab 1949)	5,50 – 6,80 EUR/m²
Wohnungsmieten (Neubau – Erstbezug)	7,00 – 8,20 EUR/m²

Die Wohnungsmieten der jeweiligen Immobilien im „Ensemble an der Luther-Universität“ liegen im Durchschnitt zwischen 4,00 € / m² und 7,49 € / m² und sind somit deutlich unter dem Marktdurchschnitt einzuordnen. Dies birgt mittel- bis langfristig starkes Entwicklungspotenzial der Mieteinnahmen*.

Halle ist laut Immobilienpreisspiegel für Sachsen und Sachsen-Anhalt einer der teuersten Wohnstandorte (nach Dresden und Leipzig). Hohe Investitionen in Renovierung oder Sanierung von Häusern, Wohnungen und Fassaden zahlen sich aus und der Leerstand von Wohnraum reduziert sich fortlaufend.

Durch die positiven Bevölkerungsprognosen ist davon auszugehen, dass sich dieser positive Trend auf dem Haller Wohnungsmarkt weiterhin fortsetzt - insbesondere die zentralen Lagen in Halle werden auch langfristig stark gefragt sein.

Quelle: <https://www.capital.de/immobilien-kompass/halle-saale>

* Prognosen sind kein Indikator für künftige Entwicklungen.

LEERSTANDSQUOTEN DER STADT HALLE:



https://m.halle.de/VeroeffentlichungenBinaries/779/1158/wohnungsmarktbericht_datenband_2018.pdf

WOHNUNGSMARKTBERICHT DER STADT HALLE (SAALE) 2018 (Stand: September 2018)

DIE EXTERNE PRÜFUNG

- ✓ **EXTERNE FACHLICHE PRÜFUNG DURCH DIE DEKRA**
- ✓ **KEINE BESONDEREN RISIKEN FESTGESTELLT**

✓ **VERKEHRSWERT: 5.590.000 €**

✓ **VERKEHRSWERT LIEGT RD. 200.000 € ÜBER DEM KAUFPREIS**

Die Immobilien wurden von der Emittenten und externen Fachleuten vor Ort eingehend begutachtet.

DEKRA GUTACHTEN

Die DEKRA hat eine technische Analyse der Immobilien durchgeführt und in den Bereichen Grundstück/Lage, Zustand der Gebäude 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.



Foto: Adobe Stock, Ar1o



Foto: Adobe Stock, kentauros

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bei den von einem externen Gutachter durchgeführten Objektprüfungen wurden keine wertrelevanten Beeinträchtigungen während der Ortsbesichtigungen festgestellt.

Bei den Objekten in Halle handelt es sich um sieben insgesamt standorttypische, zeitgemäße Wohngebäude in gutem Instandhaltungszustand. Alle Immobilien wurden zwischen 1993 und 2018 saniert.

Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilien bei ca. 5.590.000 € liegt.

DIE MAKROLAGE

- ✓ **PROSPERIERENDE UNIVERSITÄTSSTADT MIT HOHER LEBENSQUALITÄT**
- ✓ **STARKES WACHSTUM DER WIRTSCHAFT UND BEVÖLKERUNG**

- ✓ **KONTINUIERLICHE ABNAHME DER ARBEITSLOSENQUOTE**
- ✓ **GUTE VERKEHRSANBINDUNG ALLER OBJEKTE**

Unweit von Leipzig entfernt liegt Halle (Saale), die fünftgrößte Stadt der neuen Bundesländer und die größte Stadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Die Großstadt mit ihren rund 241.000 Einwohnern entwickelt sich fortlaufend zu einem attraktiven Standort für innovative und forschungsorientierte Branchen. Dadurch etabliert sich Halle mehr und mehr als entscheidende Wirtschaftskraft mit steigenden Beschäftigungszahlen. Dies belegt auch das seit über 10 Jahren kontinuierliche Bevölkerungswachstum bei andauernden Abnahme der Arbeitslosenquote. (<https://m.halle.de/de/Verwaltung/Statistik>)



Darüber hinaus präsentiert sich Halle als prosperierende Universitätsstadt mit hoher Lebensqualität, die neben zahlreichen Schulen über vier bedeutsame Hochschulen verfügt. Dadurch zieht es jedes Jahr mehrere hundert Studenten in die Universitätsstadt, die besonders durch ihre Naturnähe begeistert. Rund 15,9 Prozent aller Flächen entfallen auf Grünanlagen und Erholungsflächen. Auch überzeugt die Händlerstadt durch ein breites Kulturprogramm.

Sowohl die Wirtschaft als auch die Bevölkerung profitieren von der guten Infrastruktur Halles. Zwei Autobahnanschlüsse, ein ICE-Bahnhof und der Flughafen Leipzig/Halle sorgen für eine gute Verkehrsanbindung. Dieser Wachstumskurs der Universitätsstadt Halle wirkt sich auch deutlich auf den Immobiliensektor aus. Insbesondere die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen in zentralen Top-Wohnlagen wächst kontinuierlich.



■ HALLE

Fläche
135,03 KM²

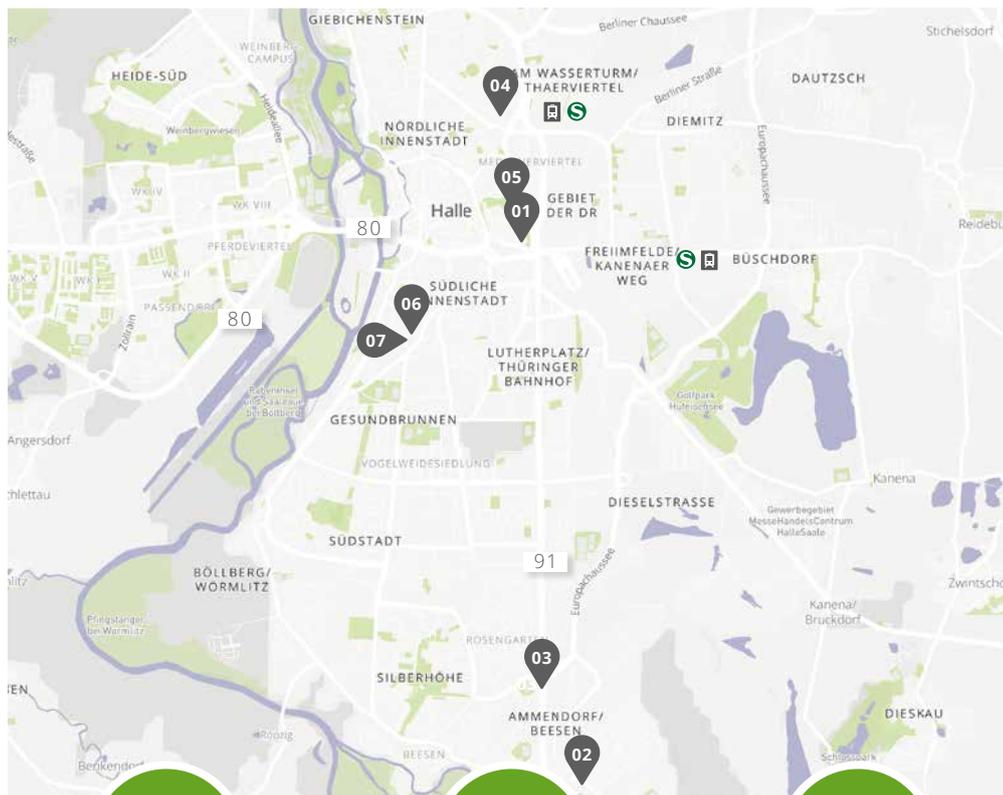
Einwohner (2018)
241.133

Bevölkerungsprognose (2030)
CA. + 1 %

Studenten (2019)
21.263

DIE MIKROLAGE

Fünf Objekte liegen zentrumsnah, unmittelbar der Innenstadt von Halle, in den Stadtteilen Nördliche und Südliche Innenstadt sowie im Paulusviertel. Ein Objekt befindet sich im Stadtteil Ammendorf-Beesen, ca. 5,6 km südlich des Stadtzentrums, ein weiteres ebenfalls südlich, ca. 7 km entfernt, im Stadtteil Radewell-Osendorf.



- 01 Röserstraße 1
- 02 Regensburger Straße 19
- 03 Schachtstraße 1b
- 04 Lessingstraße 5
- 05 Dorotheenstraße 1a
- 06 Wittestraße 7
- 07 Wittestraße 8

-  S-Bahn
-  Regionalbahn
-  Bundesstraße



Die Stadtteile, in denen sich die Immobilien befinden, sind durch einen **stetigen Bevölkerungszuwachs** geprägt und weisen einen positiven Trend auf dem Wohnungsmarkt auf.

So wird die Nachfrage nach diesen **attraktiven Wohn- und Geschäftslagen** weiter steigen.



In der Nähe der Immobilien sind neben **diversen Lebensmittelmärkten** auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden.

Somit können alle Besorgungen des täglichen Bedarfs fußläufig getätigt werden.



In der unmittelbaren Nachbarschaft der Immobilien befinden sich weitere **Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen, Ärzte und Banken.**

Bedingt durch die Nähe zu diversen Parkanlagen sowie Gewässern, wie z. B. der Saale, existieren **gute Naherholungsmöglichkeiten.**



In **direkter Nähe** der Immobilien befinden sich **Anbindungen an den ÖPNV** durch Bus oder S-Bahn. Alle Objekte sind in wenigen Kilometern an verschiedene Autobahnen angeschlossen. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

DIE KENNZAHLEN

- ✓ 5,7 % P. A. ERW. AUSSCHÜTTUNGS-RENDITE* (10-JAHRES-SCHNITT)
- ✓ ERSTE AUSSCHÜTTUNG MITTE JULI 2020

- ✓ PROGNOTIZIERTE MIETSTEIGERUNG* IM 10-JAHRES-SCHNITT VON 2,5 %
- ✓ CA. 3,2 MIO € ZU FINANZIERENDES VOLUMEN



INVESTITIONSKOSTEN



KAUFPREIS IMMOBILIE O. NK.	5.385.000 €
KAUFNEBENKOSTEN	672.587 €
Gründerwerbsteuer	269.250 €
Notarkosten	45.773 €
Maklergebühren	150.242 €
Strukturierungskosten	207.323 €
<i>(Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuerberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision)</i>	
VORFINANZIERUNGSKOSTEN	39.758 €
LIQUIDITÄTSRÜCKLAGE	488.000 €

FINANZIERUNG



LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG

Die Mietüberschüsse werden quartalsweise an die Anleger ausgeschüttet. Dabei werden die tatsächlich generierten Überschüsse ausgeschüttet. Mitte Juli erfolgt die erste Ausschüttung. Für das erste Jahr ist eine Rendite von ca. 3,4% p. a. prognostiziert. Sollten die tatsächlichen Kosten niedriger/höher liegen als die Prognose bzw. die Einnahmen höher/niedriger als prognostiziert, werden auch entsprechend höhere/niedrigere Beträge ausgeschüttet.



* Prognosen sind kein Indikator für künftige Entwicklungen.

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

NETTOMIETEINAHMEN	CA. 280.000 €
VERWALTUNG DER ZWECKGESELLSCHAFT	CA. -11.770 €
Davon Steuerberater	-3.927 €
Davon Sicherheitstreuhand HMCs Sicherheitstreuhand GmbH	-3.173 €
Davon für Zahlungsabwicklung	-1.500 €
Davon Anlegerbetreuung	-3.174 €
STRAT. IMMOBILIENVERWALTUNG	-18.360 €
HAUSVERWALTUNG	-13.000 €
ZINSAHLUNG (1,30 %)	-42.280 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-24.000 €

ERGEBNIS DER IMMOBILIE 171.000 €

KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	5,41 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,00 %)	-36.180 €

AUSSCHÜTTUNG 134.820 €

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)	4,3 %
---	-------

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 2,5 % p. a. - Verkaufsfaktor: 22,7)***NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIE	7.060.000 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE** (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	5,7 %

* 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.

**NETTOKAUF-
PREISFAKTOR**

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

**NETTOVERKAUF-
PREISFAKTOR**

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 Gesamtrendite berechnet.

DIE ENTWICKLUNG



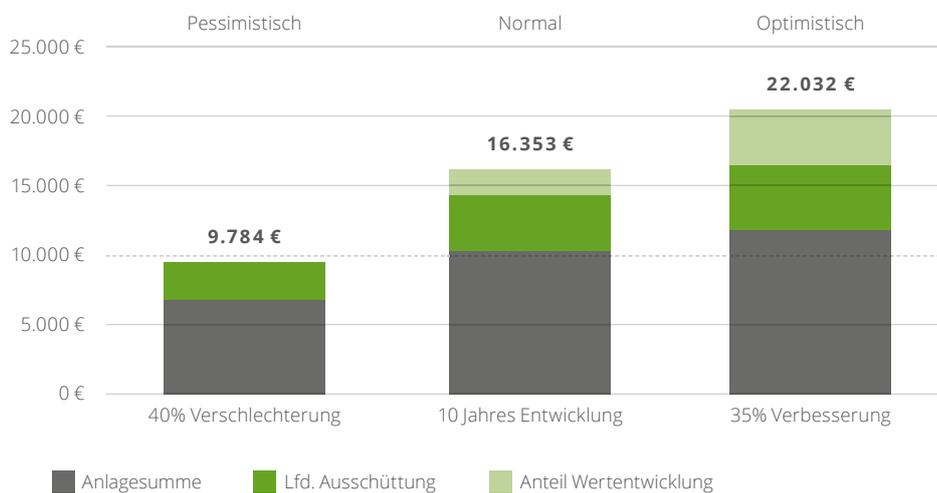
Foto: Adobe Stock, LaMiaFotografia

Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilien "Ensemble an der Luther-Universität" bietet, haben wir 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)

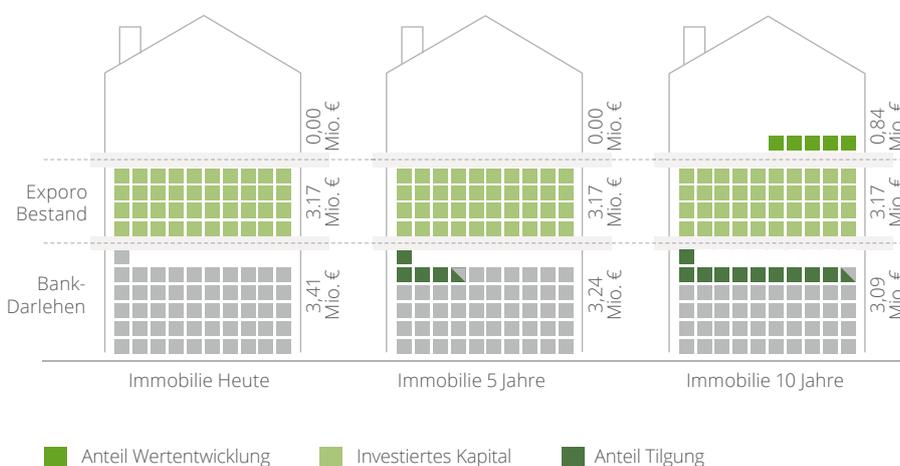


RENDITE SZENARIEN

Mögliche Wertentwicklungen Ihres Investments abhängig von der Wertentwicklung der Immobilie bei laufenden Ausschüttungen entsprechend der Prognose.

WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

(Gesamtwert auf Grundlage Basisszenario)



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.



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 Wohnportfolio in Halle 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 an die 4,3% pro Jahr.
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung i.H.v. ca. 5,7 % 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.

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

⚠ RISIKEN

- Zusätzliche Kosten (z.B. Instandhaltung) können sich negativ auf die Renditeausschüttung auswirken.
- Eine Wertsteigerung der Immobilie ist nicht garantiert. Auch ein Wertverlust der Immobilie ist möglich.
- Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

Siehe hierzu auch die wichtigen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen.



EXPORO

EXPORO PROJEKT 132 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-projekt132) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.