



IMMOBILIENINVESTMENT

Im Altstadt Quartier

BREMEN

WARNHINWEIS

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















Im Altstadt Quartier

KNOCHENHAUERSTRASSE 27, BREMEN

IN ZAHLEN

Erwartete Ausschüttungsrendite (10-Jahres-Durchschnitt)

ca. **4,5 %**

Erwartete Ausschüttungsrendite (1. volles Jahr)

CA. 3,9 %

Erwartete Gesamtrendite²

CA. **5,5 %**

1. Zinstermin

15. OKTOBER 2020

Laufzeit³

FLEXIBEL HANDELBAR³

(MAX. 10 JAHRE)

Investmentart

ANLEIHE (TOKENBASIERT)

Verkehrswert lt. Gutachten

ca. **7.003.000 €**



DIE IMMOBILIE

- ▼ 16 Wohn- und drei Geschäftseinheiten
- ✓ Gesamtmietfläche von 2.707 m²
- Guter Instandhaltungszustand durch kürzliche Modernisierung



DIE MIETER

- ▼ Einzelhandel-, Gastro-, Büro- und Wohnmieter
- Keine Mietstundungen während der Corona Pandemie
- Mietgarantie für Gastronomiefläche und drei Wohnungen



DIE LAGE

- Sehr zentrale Lage in der Altstadt von Bremen
- Unmittelbare Nähe zur 1A-Innenstadtlage (Sögestr. und Obernstr.)
- ✓ Ideale Anbindung an den ÖPNV

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG¹ (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	357.000 €
2. ZINSZAHLUNGEN (1,7 %)	-69.660 €
3. INSTANDHALTUNG + MANAGEMENT	-63.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	224.000€
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,0 %)	-46.440 €
4. AUSSCHÜTTUNG	177.560 €

- ¹ Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- ² Die erwartete Gesamtrendite berücksichtigt sowohl die Mietausschüttungen als auch den Verkaufserlös am Ende der Laufzeit.
- ³ 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.



BANK

Immobilie

- **★ 16 WOHN- UND DREI GEWERBE- EINHEITEN**
- IDEALE LAGE IN DER INNENSTADT VON BREMEN
- **▼** GESAMTMIETFLÄCHE CA. 2.707 M²
- OREI WOHNUNGEN, EINZELHANDELS-UND GASTRONOMIEFLÄCHE KÜRZLICH MODERNISIERT





Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss in der Altstadt von Bremen. Es umfasst 16 Wohnungen, eine Einzelhandels-, eine Büro- sowie eine Gastronomieeinheit und einen Parkplatz. Die Einheiten verteilen sich auf einer Gesamtfläche von insgesamt 2.707 m².

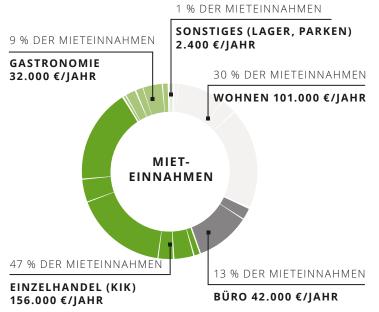
In der Mitte des Gebäudes befindet sich ein Lichthof über 3 Geschosse, dessen Fassade aus Mauerstein besteht. Die Front der Einzelhandelsfläche, welche direkt zur Knochenhauerstraße ausgerichtet ist, besteht aus einer Glasfassade. Die restlichen Geschosse sind mit Steinplatten versehen. Die Etagen sind über ein Treppenhaus sowie einen Aufzug erreichbar.

ART DER IMMOBILIE	WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIE
GESAMTMIETFLÄCHE	2.707 M²
KAUFPREIS O. NK	7,16 MIO. €
NETTOKAUFPREISFAKTO	DR 21,50
NUTZUNG (WOHNEN) 34	4 % 928 M²
NUTZUNG (BÜRO) 17 %	448 M²
NUTZUNG (GASTRO) 5 %	6 122 M ²
NUTZUNG (EINZELHAND	DEL) 43 % 1.169 M ²
NUTZUNG (LAGER) 1 %	40 M²
BAUJAHR	1970
SANIERUNG	2019 / 2020

Im Rahmen von Modernisierungsarbeiten wurde die Einzelhandelsfläche umfassend modernisiert und drei der 16 Wohnungen neu und sehr hochwertig ausgestattet. Langfristig (bei Auszug) sollen auch die restlichen dreizehn Wohnungen diesen hochwertigen Standard durch diverse Modernisierungsarbeiten erhalten. Außerdem wurde auch die Gastronomiefläche umfassend saniert und befindet sich in einem hochwertigen Zustand.

Mietsituation

- STARK DIVERSIFIZIERTER MIETERMIX
- MODERNISIERUNG DER EINZELHANDELS-UND GASTRONOMIEFLÄCHEN IN 2019
- MIETGARANTIE FÜR GASTRONOMIE-FLÄCHE UND DREI WOHNUNGEN
- WOHNMIETEN VORHANDEN



ATTRAKTIVER WOHN- UND GEWERBE-RAUM IN IDEALER LAGE

In der Bremer Altstadt, in dem sich das Wohn- und Geschäftshaus befindet, liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Bestandswohnungen bei ca. 9,27 € / m².

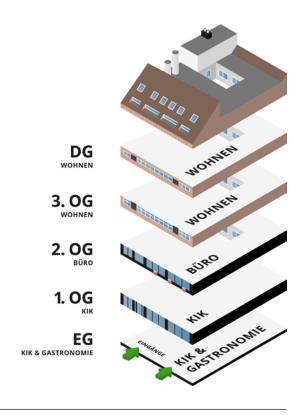
14 von 16 Wohnungen sind mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,80 € / m² vermietet und liegen somit leicht unter dem marktüblichen Niveau. Bei Neuvermietungen ist ein Mietsteigerungspotential vorhanden – zwei Wohnungen, die in 2018 vermietet wurden, liegen im Durchschnitt bei 11,00 € / m².

Die Einzelhandelsfläche ist aktuell zu einem Mietpreis von 10,27 € /m² vermietet.

BELEGUNGSPLAN

Der Textildiscounter "KiK Textilien und Non-Food GmbH" hat eine Mietfläche im Erdgeschoss und 1. OG von ca. 1.169 m² angemietet und nutzt Teile des Untergeschosses als Lager. Der Mietvertrag läuft noch bis einschließlich 2029 mit einem Sonderkündigungsrecht zu Ende 2025 und Verlängerungsoptionen für den Mieter. Die Einzelhandelsfläche wurde erst kürzlich saniert und modernisiert. Eine neu renovierte Gastronomiefläche von ca. 120 m² befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und befindet sich aktuell in der Vermietung. Außerdem gibt es für diese Fläche eine Mietgarantie des Verkäufers in Höhe von 63.000 €. Im 2. OG befinden sich Büroräume einer Akademie für Kosmetik und med. Fußpflege auf ca. 448 m². Die 16 Wohnungen oberhalb der Gewerbefläche verteilen sich auf insgesamt ca. 928 m².

Drei Wohnungen sind nach kürzlich abgeschlossenen, umfangreichen Renovierungsarbeiten in der Vermietung. Für eine dieser hochwertig ausgestatteten Wohnung wurde bereits erfolgreich ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Für die restliche Fläche trägt der Verkäufer eine Mietgarantie für die nächsten 3 Monate.



Externe Prüfung

💕 🛮 EXTERNE FACHLICHE PRÜFUNG

KEINE BESONDEREN RISIKEN FESTGESTELLT

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

TECHNISCHES GUTACHTEN

Die technische Analyse der Immobilie wurde durch ein renommiertes Fachunternehmen durchgeführt. Hierbei wurden in den Bereichen Grundstück/ Lage, Zustand des Gebäudes und technische Vorgaben/Richtlinien keine besonderen Risiken festgestellt.





VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Der Gutachter hat die Immobilien vor Ort besichtigt und den Immobilienmarkt in Bremen 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 Einkünften aus den Mieten maßgeblich.

Bei dem Bestandsobjekt "Im Altstadt Quartier" handelt es sich um ein insgesamt standorttypisches, zeitgemäßes Wohn- und Geschäftshaus in einem guten Instandhaltungszustand. Der gute Zustand der Immobilie ist besonders durch die kürzliche Modernisierung der Einzelhandels- und Gastronomiefläche in 2019 zurückzuführen.

Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilie bei ca. 7.003.000 € liegt.

Makrolage

- + 4,7 % BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2011
 - HOCHSCHULSTANDORT MIT CA. 30.000 STUDENTEN
- **♥** BEDEUTENDER HIGHTECH-STANDORT
- **♂** LEERSTANDSQUOTE BEI 3,1 %

DIE MAKROLAGE

Die historische Hansestadt Bremen, mit rund 570.000 Einwohnern (Stand 2018), liegt an der Weser und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 318 km². Als Heimatstadt der weltberühmten Bremer Stadtmusikanten besitzt die Großstadt viele Facetten – Geschichte, Tradition, Wissenschaft, Natur und Kultur vereinen sich zu einem immer wieder faszinierenden Gesamtbild. Bremen zählt mit jährlich rund 40 Millionen Besuchern und 1,4 Millionen Hotelübernachtungen zu den Top 10 der beliebtesten Städtedestinationen Deutschlands (Quelle: Weser-Kurier). In den vergangenen Jahren hat Bremen ein Bevölkerungswachstum von 4,7 % verzeichnet. Bis zum Jahr 2030 wird mit einem Zuwachs von 1,5 % gerechnet (Quelle: wegweiserkommune).

Bremen ist ein Hightech-Standort mit mehr als 350 Hightech-Firmen im Technologiepark, mit dem ein enges Netzwerk aus hoch innovativen Unternehmen und den Wissenschafts- und Bildungseinrichtungen einhergeht. Zudem ist die Stadt Bremen mit über 30.000 Studenten ein Hochschulstandort mit zwei Universitäten und vier



Hochschulen sowie 165 Forschungsinstituten und Kooperationspartnern. Bei der Anzahl der Studierenden zeigte sich in den letzten fünf Jahren ein zunehmender Trend. Bremen ist die einzige deutsche Großstadt, die einen internationalen Airport besitzt, der nur etwa zehn Minuten vom Zentrum entfernt liegt. Außerdem verfügt Bremen über einen Anschluss an die A1 sowie an den ICE-Fernverkehr.



Einwohner CA. 570.000 (2019) Bevölkerungswachstum +4,7 % (SEIT 2011) Bevölkerungsprognose +1,5 % (BIS 2030) Leerstandsquote 3,1 % (2019) (Quelle: Demographiebericht Wegweiser Kommune)

Mikrolage

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in der Knochenhauerstraße 27, in der historischen Altstadt der Hansestadt Bremen und bildet den Anfang einer der ältesten Haupteinkaufsstraßen der Stadt.





DAS VIERTEL

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Bremer Altstadt, in unmittelbarer Nähe zur 1A Innenstadtlage. In direkter Nähe liegt das Parkhaus Mitte, welches zukünftig durch eine neue Projektentwicklung vom Unternehmer Kurt Zech in ein neues Innenstadtzent**rum** umgebaut werden soll. Durch dieses umfangreiche Bauvorhaben befindet sich die Immobilie in der Knochenhauerstr anschließend in idealer Lage der zentralen Innenstadt.



EINKAUFS-MÖGLICHKEITEN

Die **Knochenhauerstraße** selbst zählt zu den ältesten und bedeutenden Einkaufs- und Geschäftsstraßen der Stadt Bremen.

In einem Umkreis von ca. 500 m um das Objekt sind neben **diversen Lebensmittelmärkten** (z. B. Aldi, Lidl, Edeka) auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden.



NACHBARSCHAFT

Neben der Zech-Pro-

jektentwicklung, die eine langfristige Perspektive für das Altstadt-Quartier sichert, befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objektes **prächtige**Sehenswürdigkeiten, wie das Bremer Rathaus oder die Bremer Stadtmusikanten. Außerdem laden gut besuchte Einkaufsstraßen, wie die Sögestraße oder die Obernstraße, zu ausgiebigen Shoppingtouren ein.



VERKEHRS-ANBINDUNGEN

Die Altstadt ist sehr gut durch den ÖPNV zu erreichen. Eine Bushaltestelle und Straßenbahnstation befindet sich in kurzer Entfernung zum Objekt und bieten weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet.

Der Bremer **Hauptbahn- hof** liegt ca. 700 m und
der **Flughafen** ca. 10
Autominuten vom Objekt
entfernt.

Kennzahlen

- **GESAMTPROJEKTKOSTEN:** CA. 8,28 MIO. €
- **☑** ERSTE AUSSCHÜTTUNG OKTOBER 2020
- ERWARTETE AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

 1. JAHR CA. 3,9 % P. A.
- **⊘** CA. 3,98 MIO. € INVESTMENTKAPITAL



INVESTITIONSKOSTEN KAUFPREIS IMMOBILIE 7.164.647 € **KAUFNEBENKOSTEN** 870.505 € Grunderwerbsteuer 358.232 € Notarkosten 50.153 € ca. 8.275.700 € Maklergebühr 211.357 € Strukturierungskosten 250.763 € (Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuer-GESAMTPROJEKTberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision) KOSTEN VORFINANZIERUNGSKOSTEN 40.572 € LIQUIDITÄTSRÜCKLAGE 200.000€



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		357.000 €
VERWALTUNG DER ZWECKGESELLSCHAFT		CA 13.400 €
Davon Steuerberater	-3.927 €	
Davon Sicherheitentreuhänder HMCS Sicherheitentreuhand GmbH	-3.924 €	
Davon Zahlstelle	-1.500 €	
Davon Anlegerbetreuung	-3.976 €	
STRAT. IMMOBILIENVERWALTUNG		-13.460 €
HAUSVERWALTUNG		-14.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS		-4.000 €
ZINSZAHLUNG (1,70 %)		-69.660 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)		-18.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE		224.000€
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)		5,63 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,00 %)		-46.440 €
AUSSCHÜTTUNG		177.560 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)		4,5 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,5 % p.a. - Verkaufsfaktor: 22,5)¹

NACH 10 JAHREN	
WERT DER IMMOBILIE	8.570.000 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE ² (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	5,5 %

- 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.



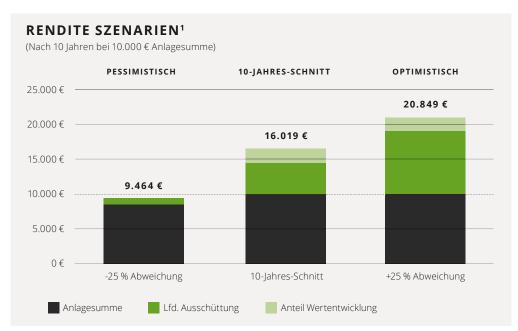
Der erwartete **Ver- kaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis des erwarteten Verkaufspreises der Immobilie in 10 Jahren im Verhältnis zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Gesamtrendite berechnet.

Entwicklung

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

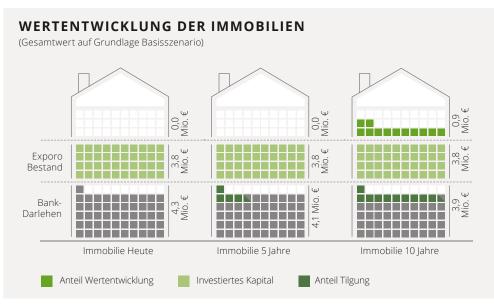


Anleger an der Wertentwicklung veranschaulicht. Zudem verdeutlicht unsere zweite Grafik, wie Sie als Anleger über die Tilgung des Bankdarlehens und die mögliche Wertsteigerung der Immobilie langfristig von der Wertentwicklung profitieren.



RENDITE SZENARIEN

Mögliche Wertentwicklungen Ihres Investments abhängig von der Wertentwicklung der Immobilie (Abweichungsfaktor von 25 %) bei laufenden Ausschüttungen entsprechend der Prognose.



DER IMMOBILIEDie Wertentwicklung Ihres

WERTENTWICKLUNG

Die Wertentwicklung Ihres Exporo Bestand-Anteils hängt sowohl von der Entwicklung der Immobilie selbst, als auch von der Tilgung des Bank-Darlehens ab.

¹ 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 Zusätzliche Kosten (z.B. Instandhaltung) kön-Quartalsweise Mietüberschuss-Auszahlungen und nen sich negativ auf die Renditeausschüttung attraktive Renditeaussicht von 4,5 % pro Jahr. 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 vorhergesetungen und Verkaufsgewinnbeteiligung von henwerden. Auszahlungen können niedriger als **5,5%** pro Jahr. geplant ausfallen. Hohe Transparenz über Finanzkennzahlen sowie Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit. einmalige und laufende Kosten. Treuhänder überwacht, kontrolliert und hält Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen. nachrangige Sicherheiten für die Anleger. Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token. Diese Infrastruktur ist neu und bisher in innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infra-Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultiestruktur bieten mittelfristig große Vorteile in Transren technologische und regulatorische Risiken. aktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

SIEHE HIERZU AUCH DIE WICHTIGEN RISIKOHINWEISE IN DEN ANGEBOTSUNTERLAGEN.



EXPORO 112 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-projekt112) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.