



EXPORO

STAND 04.05.2020



EXPORO BESTAND

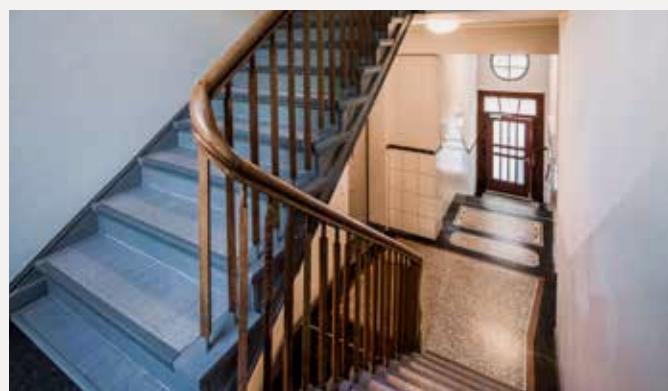
- Quartalsweise Ausschüttungen
- Beteiligung an der Wertentwicklung
- Nachrangige Grundschuld über Sicherheitentreuhänder

IMMOBILIENINVESTMENT

Leben am Maschsee

HANNOVER

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





Investment Highlights

SALLSTRASSE 27, 30171 HANNOVER

IN ZAHLEN

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

ca. 4,2 %
P.A.*

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(1. volles Jahr)

ca. 3,7 %
P.A.*

Erwartete
Gesamtrendite**

ca. 5,4 %
P.A.*

1. Zinstermin
15. JULI
2020

Laufzeit***

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

Verkehrswert
lt. Gutachten

ca. 2.390.000 €



DIE IMMOBILIE

- ✓ Ein Objekt mit 2 Gewerbe- und 12 Wohneinheiten
- ✓ Altbaucharme in sehr guter Lage
- ✓ Guter Instandhaltungszustand des Gebäudes
- ✓ 14 vollständig vermietete Einheiten
- ✓ Über 80 % Wohnnutzung
- ✓ Beide Gewerbeeinheiten seit 10 Jahren vermietet



DIE MIETER

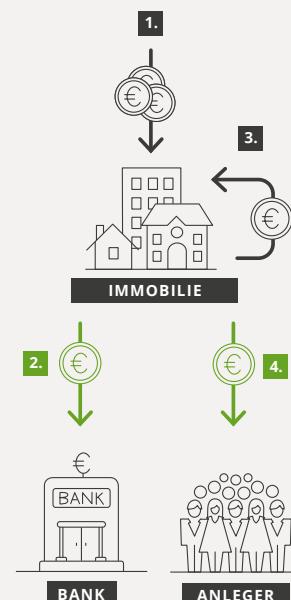


DIE LAGE

- ✓ Anhaltend hoher Bedarf an Wohnraum in Hannover
- ✓ Südstadt ist einer der beliebtesten Stadtteile
- ✓ Fußläufig zum Maschsee und zur Innenstadt

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

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	110.000 €
2. ZINSAUFLÖSUNGEN (1,02 %)	-14.000 €
3. INSTANDHALTUNG + MANAGEMENT	-30.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	66.000 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,00 %)	-15.000 €
4. AUSSCHÜTTUNG	51.000 €



* 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 Exporto Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.

Die Immobilie

 **GUTER INSTANDHALTUNGZUSTAND**

 **SEHR GUTE LAGE IN HANNOVER**

 **12 WOHN- UND 2 GEWERBEEINHEITEN**

 **REGELMÄSSIGE SANIERUNGEN ALLER EINHEITEN**



SHORTFACTS OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Wohn- und Geschäftshaus, mit einer Gesamtmiethfläche von 884 m², befindet sich mitten im Stadtteil Südstadt, einer stark gefragten Wohnlage.

Das 4-geschossige Gebäude wurde ca. 1950 wiedererrichtet, ist voll unterkellert und das Dachgeschoss ist zusätzlich ausgebaut. Erst 2006 wurde das gesamte Objekt umfangreich saniert: Dies umfasste u. a. die Erneuerung von Bädern, Gasthermen und Leitungssystemen sowie die Renovierung des Treppenhauses, des Kellers, der Bodenbeläge und der Balkone.

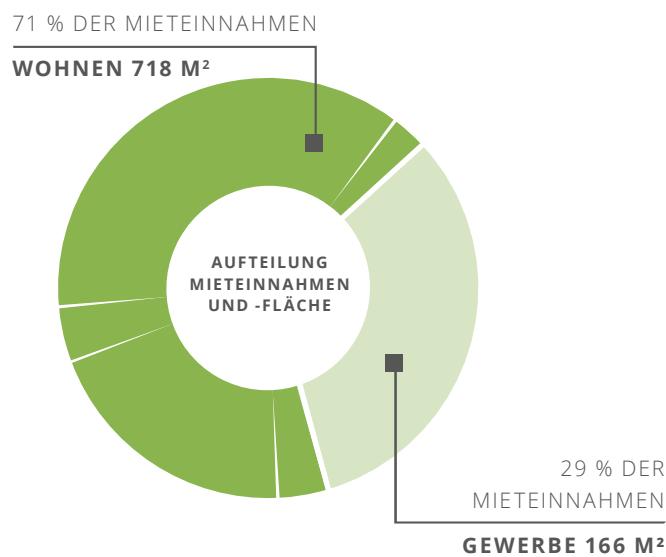
Ideal für die Vermietung der gefragten Single-, Paar- und Kleinfamilienwohnungen (jeweils 53 bis 65 m²) sind die charmanten Holzdielenböden in jeder Wohnung sowie die Tatsache, dass jede auch über einen Balkon verfügt. Das städtische Gesamtpaket wird durch ausreichend Fahrradstellplätze im Innenhof komplettiert. Denn alles Wichtige in Hannover ist vom Objekt aus mit dem Fahrrad einfach zu erreichen.

ART DER IMMOBILIE	WOHN- UND GEWERBE
GESAMTMIETFLÄCHE	884 M ²
KAUFPREIS O. NK	2.337.000 €
EINKAUFSEFAKTOR	22,66
NUTZUNG (WOHNEN)	81 %
NUTZUNG (GEWERBE)	19 %
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	718 M ²
MIETFLÄCHE (GEWERBE)	166 M ²
EINHEITEN (WOHNEN)	12
EINHEITEN (GEWERBE)	2
BAUJAHR	CA. 1950
SANIERUNG	2006

Die Mietsituation

- ✓ MEHR ALS 80 % DER MIETFLÄCHE WOHNNUZUNG
- ✓ LANGJÄHRIGE BESTANDSMIETER IM OBJEKT

- ✓ MIETPREISE DEUTLICH UNTER MARKTDURCHSCHNITT
- ✓ HOHE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM

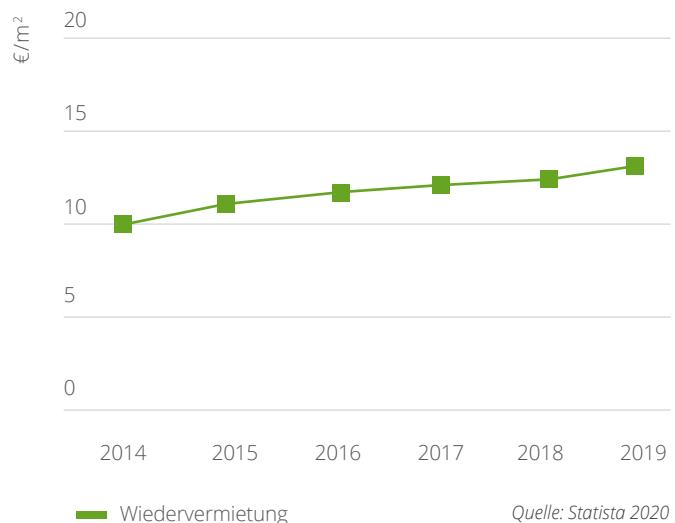


Beide Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, eine Fahrschule und ein Frisörsalon, sind seit rund zehn Jahren als Mieter im Objekt.

Die Marktmieten für Flächen mit diesen Dienstleistungen lassen sich mit denen von ähnlich großen Büroimmobilien in Hannover vergleichen. Diese beliefen sich in 2019 von durchschnittlich 13,30 € bis 18 € / m² im Spitzensatz. Die beiden Gewerbeeinheiten des Objekts liegen mit 15,06 € / m² im Durchschnitt.

Das Bevölkerungswachstum in Hannover und den angrenzenden Kommunen führt laut dem Immobilienmarktbericht 2019 zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Seit 2012 bis 2018 verzeichnet die Bevölkerungsentwicklung ein Plus von 4,3 %. Für 2019 gibt der Marktbericht für Wohnmieten einen Durchschnittspreis von 9,20 € / m² und einen Spitzensatz von 13,20 € / m² an. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen in der Sallstraße beläuft sich auf 8,46 € / m² und liegt damit deutlich unter dem Marktdurchschnitt. Darüber hinaus liegt die Leerstandsquote im gesamten Stadtgebiet Hannovers seit Jahren unterhalb von 2 %. Die letzten Erhebungen auf Stadtteilebene aus dem Jahr 2015 ergeben für Südstadt den niedrigsten Wert der zentralen Stadtteile - mit nur 1,5 %.

WOHNUNGSMIETEN IM SPITZENPREISSEGMENT IN HANNOVER (2014 - 2019)



Die externe Prüfung



EXTERNE FACHLICHE PRÜFUNG



**KEINE BESONDEREN RISIKEN FEST-
GESTELLT**



VERKEHRSWERT: 2.390.000 €



**VERKEHRSWERT ENTSPRICHT DEM
KAUFPREIS**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN DES BESTANDS- OBJEKTES

Nach erfolgtem Ankauf des Bestandsobjekts hat Exporo ein unabhängiges Verkehrswertgutachten für die Immobilie beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilie vor Ort besichtigt und den Immobilienmarkt in Hannover 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 Projekt „Leben am Maschsee“ handelt es sich um eine insgesamt standorttypische, zeitgemäße Wohn- und Gewerbeimmobilie in einem guten Instandhaltungszustand. Der gepflegte Zustand der Immobilie ist besonders durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen von 2006 zurückzuführen.

**Der Gutachter kommt über das Ertragswert-
verfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der
Verkehrswert des Wohn- und Geschäftshau-
ses bei ca. 2.390.000 € liegt.**



Die Makrolage

- ✓ +4,3 % BEVÖLKERUNGSWACHSTUM SEIT 2012
- ✓ HOHER NAHERHOLUNGSWERT, U. A. DURCH DEN MASCHSEE

- ✓ NUR 1,5 % LEERSTANDSQUOTE IN DER SÜDSTADT
- ✓ WICHTIGER WIRTSCHAFTSSTANDORT NIEDERSACHSENS

Hannover, als Landeshauptstadt Niedersachsens, hat rund 536.000 Einwohner und konnte gegenüber Ende 2012 ein Bevölkerungswachstum von 4,3 % verzeichnen.

Die Metropolregion Hannover ist ein sehr wichtiger Wirtschaftsstandort und Sitz von international bedeutsamen Unternehmen wie Volkswagen, Continental, Bahlsen, TUI, TÜV Nord und Rossmann. Weitere bedeutende Wirtschaftszweige sind Logistik, Handel und die Hannover Messe. Diese Wirtschaftsakteure sorgen für einen attraktiven Arbeitnehmermarkt, sodass die Stadt auch zukünftig einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen wird.

Darüber hinaus ist Hannover Zentrum der Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen von wichtigen Bundesautobahnen sowie Fernverkehrszügen. Zusätzlich überzeugt die Stadt durch ihre Vielzahl an Grünanlagen, wie den prachtvollen Herrenhäuser Gärten und dem größten Stadtwald Europas, der Eilenriede, durch eine hohe Lebensqualität. Auch die Nähe zur Lüneburger Heide und zum Steinhuder Meer sowie der direkt an dem Objekt befindliche Maschsee tragen zum hohen Naherholungswert bei.



Foto: iShutterstock saiko2p

HANNOVER

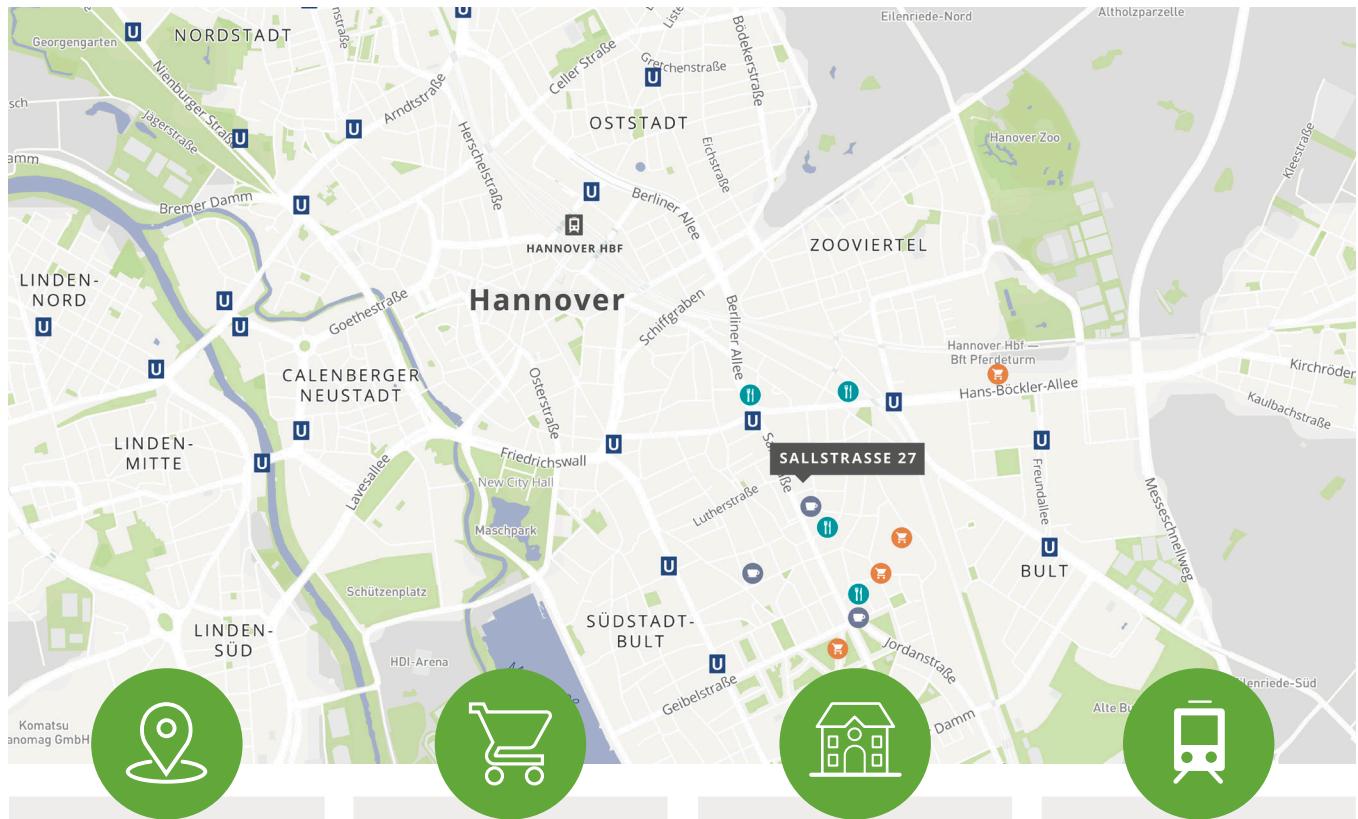
Einwohner
536.000 (2020)

Bevölkerungswachstum
+4,3 % SEIT 2012

Leerstandsquote
1,5 % IN SÜDSTADT

Quelle: Immobilienmarktbericht
Hannover, hannover.de

Die Mikrolage



DAS VIERTEL

Südstadt ist der bevölkerungsreichste und einer der beliebtesten Stadtteile für junge Familien und Studenten. Rund 40.000 Einwohner leben hier.

Östlich grenzt Südstadt an den Maschsee und beherbergt u. a. das NDR Landesfunkhaus, ein Kinderkrankenhaus und viele Schulen.

EINKAUFEN & ERHOLEN

Das Objekt liegt zentral, nahe der Innenstadt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Das Naherholungsgebiet Maschsee in 7 min und fußläufig in weniger als 20 min.

NACHBARSCHAFT

Die Sallstraße zählt mit der Hildesheimer Straße und der Marienstraße zu den bedeutenden Einkaufs- und Geschäftsstraßen der Stadt Hannover mit hoher Fußgänger Frequenz.

Die Hauptstraße, an der sich das Bestandsobjekt befindet, wurde zudem vor wenigen Jahren umfangreich in enger Zusammenarbeit mit den Anwohnern vor Ort saniert.

VERKEHRS-ANBINDUNGEN

Bis zum Kröpcke, der Stadtmitte Hannovers, benötigt man weniger als 10 min, ebenso schnell ist man am Hauptbahnhof.

Direkt vor dem Objekt ist eine Haltestelle der Bus-Linie 121 und in 5 min fußläufig die U-Bahnhaltestelle Marienplatz.

Die Kennzahlen

 **ERSTE AUSSCHÜTTUNG JULI 2020**

 **ERWARTETE AUSSCHÜTTUNGSRENDITE
IM 1. JAHR CA. 3,7 % P. A.**

 **VERKAUFSFAKTOR 23,5**

 **1,22 MIO. € ZU FINANZIERENDES
VOLUMEN**



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 Puff er 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. 110.000 €
VERWALTUNG DER ZWECKGESELLSCHAFT	CA. -7.900 €
Davon Steuerberater	-3.927 €
Davon Sicherheitentreuhänder HMCS Sicherheitentreuhand GmbH	-1.220 €
Davon Zahlstelle	-1.500 €
Davon Anlegerbetreuung	-1.220 €
STRAT. IMMOBILIENVERWALTUNG	-4.700 €
HAUSVERWALTUNG	-6.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS	-2.000 €
ZINZAHLUNG (1,02 %)	-14.100 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-9.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	66.000 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	5,41 %
TIKGUNGSAZHLUNGEN (1,0 %)	-15.200 €
AUSSCHÜTTUNG	51.000 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)	4,2 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,50 % p.a. - Verkaufsfaktor: 23,5)*

NACH 10 JAHREN

WERT DER IMMOBILIE	2.770.000 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE** (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	5,4 %

* 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.



NETTOKAUFPREISFAKTOR

Der **Einkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis vom Kaufpreis der Immobilie zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Je höher der Faktor, desto geringer die Rendite.
(vgl. Tabelle Seite 4)



NETTOVERKAUFPREISFAKTOR

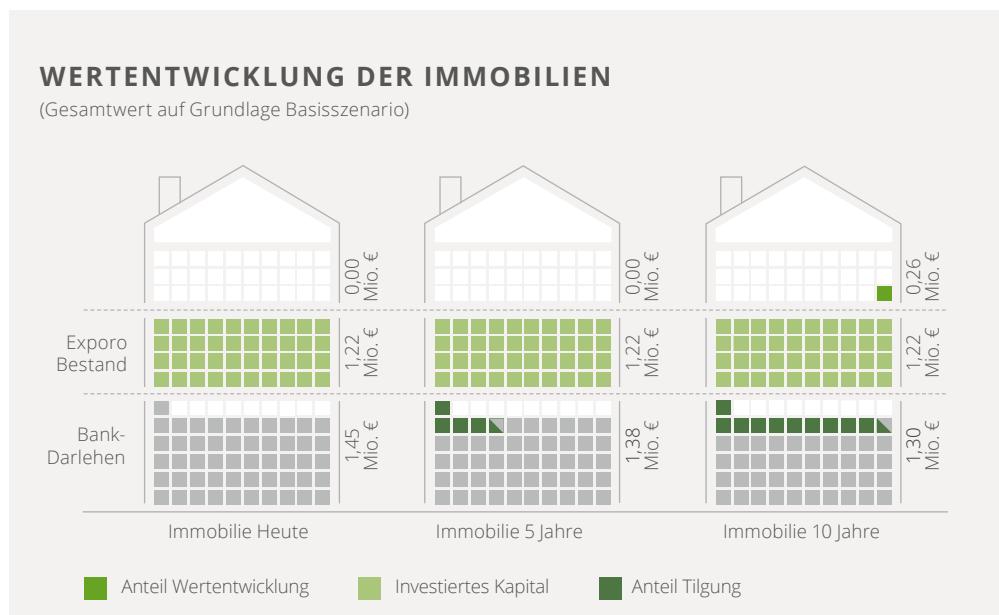
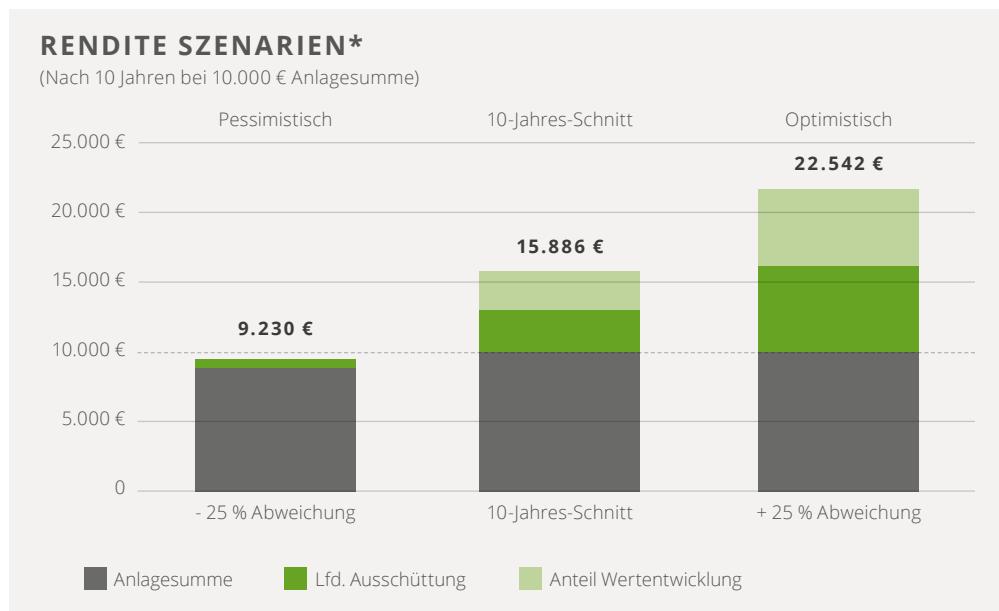
Der erwartete **Verkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis des erwarteten Verkaufspreises der Immobilie in 10 Jahren im Verhältnis zu den jährlichen Netto-mieteinnahmen. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Gesamtrendite berechnet.

Die Entwicklung



Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie „Leben am Maschsee“ bietet, haben wir 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Exporo Bestand-Anleger an der Wer-

tentwicklung 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.



* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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.



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

 Quartalsweise Mietüberschuss-Auszahlungen und attraktive Renditeaussicht von durchschnittlich **4,2 %** pro Jahr.

 Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.

 Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung i.H.v. ca. **5,4 %** 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 über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bieten mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

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.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 130 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-projekt130) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.