



EXPORO

STAND 22.08.2019



## EXPORO BESTAND

Quartalsweise  
Ausschüttungen

Beteiligung an der  
Wertentwicklung

Grundschild über  
Sicherheitentreu-  
händer

IMMOBILIENINVESTMENT

# MITTEN IN GÖTTINGEN I

**GÖTTINGEN**

## GRONER STRASSE 16, 16A, 37073 GÖTTINGEN



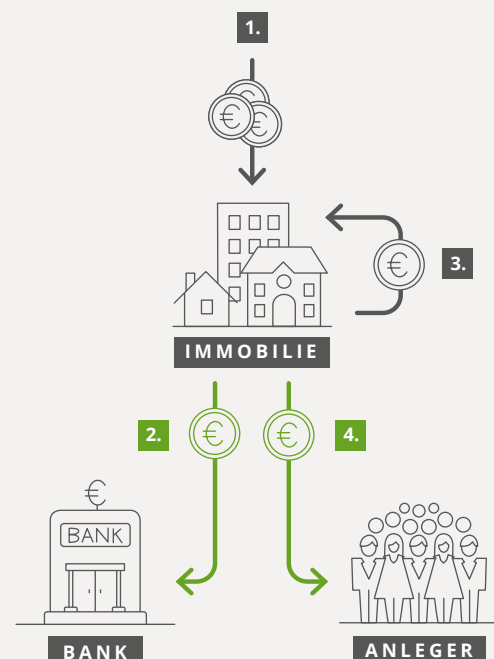
## PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG\* (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	176.600 €
2. ZINSAUHLUNGEN	-24.200 €
3. MANAGEMENT + INSTANDHALTUNGSKOSTEN	-37.000 €
<b>ERGEBNIS DER IMMOBILIE</b>	<b>115.400 €</b>
2. TILGUNGSZAHLUNGEN	-27.200 €
<b>4. AUSSCHÜTTUNG</b>	<b>88.200 € / 4,3 %</b>

## 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

# MITTEN IN GÖTTINGEN I

GÖTTINGEN

- Renditeausschüttungen alle 3 Monate
- Beteiligung an 80 % der möglichen Wertsteigerung
- Handelbar nach Vollplatzierung
- Mindestanlage 1.000 €

## IN ZAHLEN

Erwartete  
Ausschüttungsrendite  
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. **4,3 %**  
P.A.\*

Erwartete  
Ausschüttungsrendite  
(1. volles Jahr)

CA. **3,7 %**  
P.A.\*

Erwartete  
Gesamtrendite\*\*

CA. **5,6 %**  
P.A.\*

1. Zinstermin

**ENDE OKTOBER  
2019**

Laufzeit\*\*\*

**JEDERZEIT  
HANDELBAR**  
(MAX. 10 JAHRE)

## DIE BESONDERHEITEN

- Alt trifft neu: Repräsentativer Altbau mit Wohnanbau aus dem Jahre 2007.
- Bestehender 6-Jahre-Mietvertrag mit einem renommierten Einzelhändler zzgl. 5-Jahres-Option.
- Langfristig und nachhaltig gut zu bewirtschaftende Immobilie mit einem Mietermix aus Wohnen und Gewerbe.
- Göttingen verfügt über wachsende Einwohnerzahlen, ein gesundes Wirtschaftswachstum und eine historische Innenstadt, in der sich das Bestandsobjekt befindet.
- A-Lage in der Innenstadt: Das Objekt liegt in einer beliebten Einkaufsmeile, die zuletzt 2016/17 umfangreich städtebaulich aufgewertet wurde.

## DIE IMMOBILIE

- Das drei- bis viergeschossige Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und umfasst 5 Wohneinheiten (ca. 400 m<sup>2</sup>) und 2 Gewerbeflächen (ca. 404 m<sup>2</sup>).
- Der Neubau wurde 2007 angebaut, das gesamte Objekt ist laufend instandgehalten worden und verfügt über einen guten Ausstattungsstandard.
- 176.600 € geplante Jahresnettomieteinnahmen im 10-Jahres-Durchschnitt.

## DIE LAGE

- Der Landkreis Göttingen hat rund 320.000 Einwohner und die Bevölkerung in Stadtgebiet und Landkreis wächst laut Landesamt für Statistik stetig (Basis: Zensus ab 2011).
- Universitätsstadt: Ca. 20 % Studenten zzgl. 13.000 Beschäftigte.
- Ca. 21 % der Beschäftigten der Region arbeiten im Gesundheitswesen - prägend und größter Arbeitgeber der Stadt ist vor allem das Uniklinikum Göttingen.
- Die Haltestelle "Groner Straße" mit 9 Buslinien befindet sich unmittelbar vor dem Objekt.
- Sehr gute Anbindung: Mit dem ÖPNV sind es 5 Minuten zum ICE-Bahnhof, 8 Minuten bis zur Universität, 16 Minuten zum Uniklinikum.

\* 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 nach Vollplatzierung jederzeit über den Exporo Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.

Quellen: Prognos Zukunftsatlas 2016, Verkehrswertgutachten, drk Wohninvestment-Atlas

## 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 anlegerechte 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-projekt103](http://www.exporo.de/ir-projekt103)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

DIE IMMOBILIE

# MITTEN IN GÖTTINGEN I

GRONER STRASSE 16, 16A, 37073 GÖTTINGEN

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Bei dem Objekt in der Einkaufsstraße "Groner Straße" Nummer 16 und 16A handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1891, das laufend saniert und modernisiert wurde. Ergänzt wird das Gebäude durch einen Anbau aus dem Jahr 2007. Sowohl die beiden gewerblichen Mieteinheiten im Erdgeschoss als auch die fünf Wohnungen verfügen über einen insgesamt guten Ausstattungsstandard. Das Gebäude befindet sich in einem laufend instandgehaltenen, gepflegten Zustand. Die verbauten Kunststoffenster verfügen über Isolierverglasung und die Außentüren sind entweder aus Massivholz oder Kunststofftüren mit Glaseinsatz. Alle 5 Wohnungen haben entweder einen Zugang zur Terrasse oder einen Balkon. Die beiden Gewerbeeinheiten verfügen über jeweils eine Schaufensterfront zur Groner Straße. Der Zustand des Hauses ist laut Verkehrswertgutachten als "gepflegt und gut zu bezeichnen".

## MIETER UND BESONDERHEITEN

Die größte Gewerbefläche im Bestandsobjekt wird seit 2013 von einem renommierten Einzelhandelsunternehmen angemietet. Die Streetwear-Handelskette betreibt derzeit mehr als 230 Läden in 9 europäischen Ländern und ist einer der größten Filialisten in diesem Segment in Europa. Der Mietvertrag mit der Unternehmensfiliale besteht noch für mindestens 6 Jahre mit zusätzlicher 5-Jahres-Option. Mit dem kleineren Gewerbemietern (48 m<sup>2</sup> Fläche) besteht bereits seit 2010 ein unbefristeter Mietvertrag (Edelmetallhandelsgeschäft). Die Zusammenarbeit mit den beiden Gewerbemietern ist tadellos.



## ZAHLEN UND DATEN AUF EINEN BLICK

EINHEITEN (WOHNEN)	5
EINHEITEN (EINZELHANDEL)	2
EINHEITEN (STELLPLÄTZE)	1
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	400 M <sup>2</sup>
MIETFLÄCHE (EINZELHANDEL)	404 M <sup>2</sup>
STELLPLÄTZE	1
GESAMTMIETFLÄCHE	804 M <sup>2</sup>
BAUJAHR	NEUBAU: 2007 / ALTBAU: 1891
UMBAU / MODERNISIERUNG	2007
KAUFPREIS (O. NEBENKOSTEN)	3.075.000 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN*	161.700 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN**	176.600 €
WOHNMIETE PRO M <sup>2</sup>	CA. 10,20 €
GEWERBEMIETE PRO M <sup>2</sup>	CA. 25,80 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	19
VERKEHRSWERT LT. GUTACHTEN	3.080.000

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

Die 5 Wohneinheiten sind ideal für Singles und Familien, die sich im Zentrum einer Mittelstadt wohlfühlen. Die Größe der Wohnungen belaufen sich auf 57 bis 91 m<sup>2</sup>. Derzeit befindet sich eine der Wohnungen in Neuvermietung. In guten bis sehr guten Lagen der Stadt Göttingen werden laut Dr. Lübke & Kelber Mietpreise für Bestandswohnungen in Höhe von 9,90 bis 12,50 € / m<sup>2</sup> erzielt. Damit ergeben sich für die sehr gut gelegenen Wohnungen des Bestandsobjekts noch weitere Mietpotenziale.

DIE IMMOBILIE

# PROFESSIONELLE PRÜFUNG

DURCH EXTERNE SPEZIALISTEN

Die Immobilie wurde von Exporo Immobilienexperten und externen Fachleuten vor Ort eingehend begutachtet. Dabei wurden auf der einen Seite die technischen Gegebenheiten des Objekts analysiert und auf der anderen Seite der Verkehrswert der Immobilie festgestellt.

## 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. Kleinere, dabei festgestellte Unzulänglichkeiten wurden in der Zwischenzeit behoben oder sind entsprechend in der Instandhaltungsplanung berücksichtigt.



### DEKRA

Die **DEKRA** (gegründet 1925) ist eine der renommiertesten deutschen Prüfgesellschaften. Sie prüft vor allem Kraftfahrzeuge, technische Anlagen und Immobilien und ermöglicht es, Mängel an Immobilien zu entdecken und spätere Schäden zu vermeiden.



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nach erfolgreichem Ankauf des Bestandsobjekts hat Exporo ein unabhängiges Verkehrswertgutachten für die Immobilie beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilie vor Ort besichtigt und den Wohnmarkt in Göttingen 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 Einkünfte aus den Mieten maßgeblich.

Der Gutachter betont, dass "die Nahversorgungssituation durch die Lage im innerstädtischen Einkaufsgebiet als ausgezeichnet zu bezeichnen ist".

**Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilie bei ca. 3.080.000 € liegt.**



## LAGEBESCHREIBUNG

# ZENTRAL IN DEUTSCHLAND

UNIVERSITÄTSSTADT MIT HISTORISCHEM STADTKERN

**MAKROSTANDORT**

Göttingen hat die Funktion eines Oberzentrums und ist mit der Georg-August-Universität renommierter Hochschulstandort. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist geprägt von Dienstleistungsunternehmen und Hochschulbetrieb, aber auch durch Handel und produzierendes Gewerbe. Insbesondere aus den Bereichen Mess- und Regeltechnik, Mechatronik und Biotechnologie sind diverse Unternehmen ansässig. So sind unter anderem ABB, Bosch, Coherent, Evotec, die Mahr-Gruppe, Novelis, Refratechnik, Sartorius und Zeiss am Standort vertreten. Auch universitäre Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, außeruniversitäre Bildungsinstitute sowie Max-Planck-Institute, das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt und das Deutsche Primatenzentrum haben ihren Sitz in Göttingen.

Göttingen ist ein Zentrum von Wissenschaft und Forschung mit hohem Innovationspotential. Nicht nur die Universität, auch Fachhochschulen, die Max-Planck-Institute und das deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) ermöglichen den Transfer von Innovation und neuen Technologien in die Wirtschaft. Viele ansässige High-Tech-Unternehmen konnten von diesem Wissenspotential und dem hochspezialisierten Arbeitskräftepotential bereits profitieren.

Die drei Autobahnen A 7, A 38 und A 44 ermöglichen es in allen Himmelsrichtungen die wichtigen Wirtschaftsräume innerhalb weniger Stunden zu erreichen. Zusätzlich ist Göttingen über seinen innenstadtnahen Hauptbahnhof sehr gut an das Fernverkehrsnetz angebunden: Neben IC-Verbindungen und Regionalbahnen ermöglichen diverse ICE-Strecken auch die schnelle Erreichbarkeit deutscher Großstädte.



Foto: Jan-Otto, iStock

**■ GÖTTINGEN**

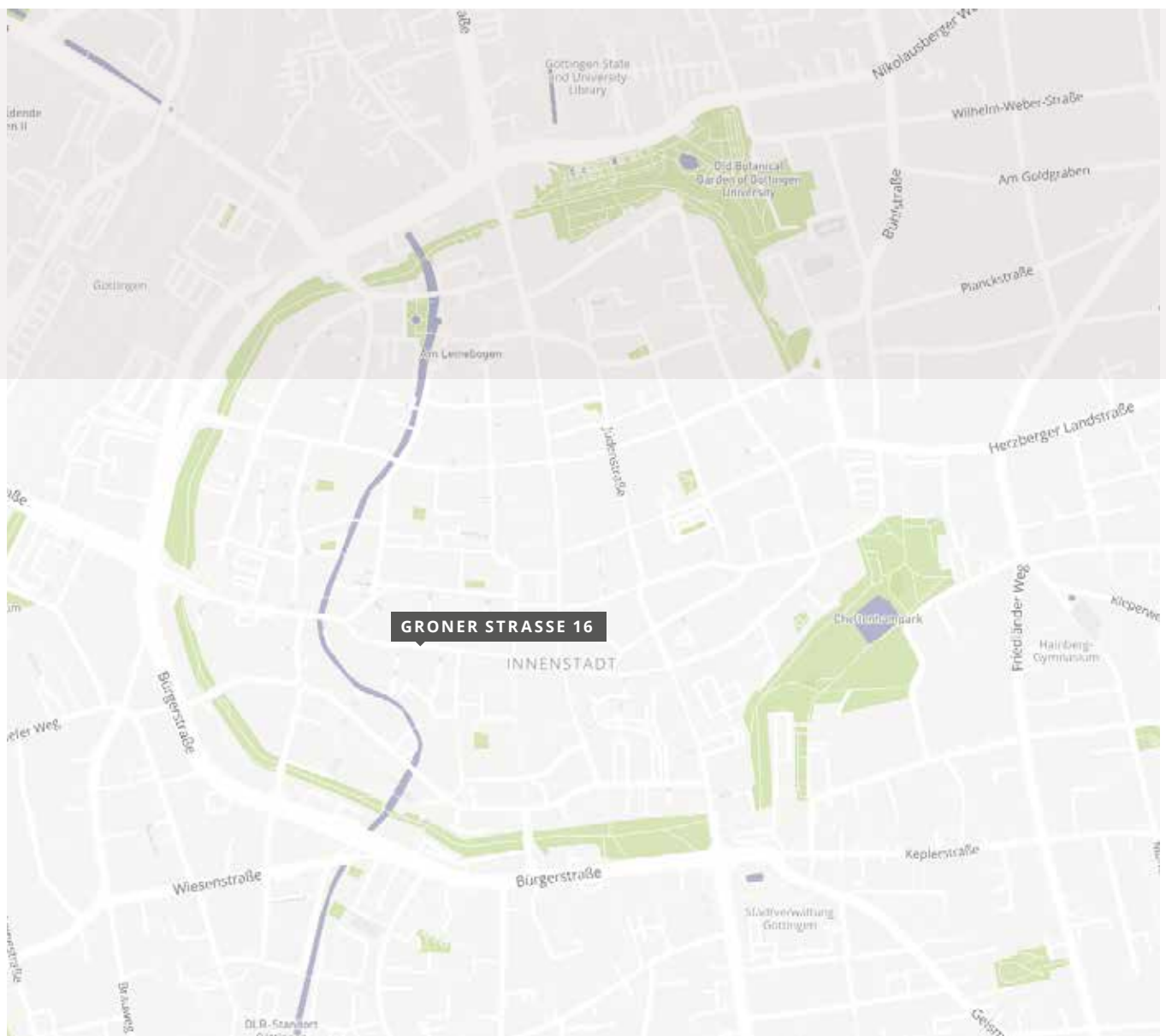
Einwohner (Stadt Göttingen)  
**134.000**

Einwohner (LK Göttingen, 2017)  
**328.000**

Arbeitslosenquote  
**5,3 %**

Leerstand  
**3,7 %**

Wirtschaftsschwerpunkte  
**BIOTECHNOLOGIE,  
MEDIZINTECHNIK,  
MESSTECHNIK, FEIN-  
MECHANIK, OPTIK,  
VERPACKUNG**



### MIKROSTANDORT

Das Bestandsobjekt "Mitten in Göttingen I" befindet sich inmitten der Einkaufsstraße "Groner Straße", die eine wichtige Durchgangsstraße darstellt. Bereits jetzt gibt es eine hohe Passantenfrequenz, hinzu kommt, dass sich die Immobilie im Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ befindet, das bis 2022 weiter saniert und aufgewertet werden soll.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über diverse Buslinien gewährleistet; die Bushaltestelle Groner Straße befindet sich unmittelbar am Objekt. Der Hauptbahnhof von Göttingen

samt zentralem Omnibus Bahnhof (ZOB) liegt ca. 900 m westlich und kann nach drei Busstationen oder in ca. 11 Gehminuten bzw. 5 Minuten Pkw-Fahrzeit erreicht werden. Die Nahversorgungssituation ist durch die Lage im innerstädtischen Einkaufsgebiet als ausgezeichnet zu bezeichnen. Durch das vielseitige Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie gastronomische Angebot sind täglicher wie auch mittel- und langfristiger Bedarf zuverlässig abgedeckt. Neben Kaufhäusern bspw. in der Groner Straße finden sich fußläufig diverse spezialisierte Ladengeschäfte. Lokale Anbieter sind dabei ebenso vertreten wie Filialisten und Discounter.

## IMMOBILIENMARKT

# HOHE NACHFRAGE IN DEN EINKAUFSTRASSEN

ZENTRALE UND SANIERTE MEILEN IN DER UNISTADT

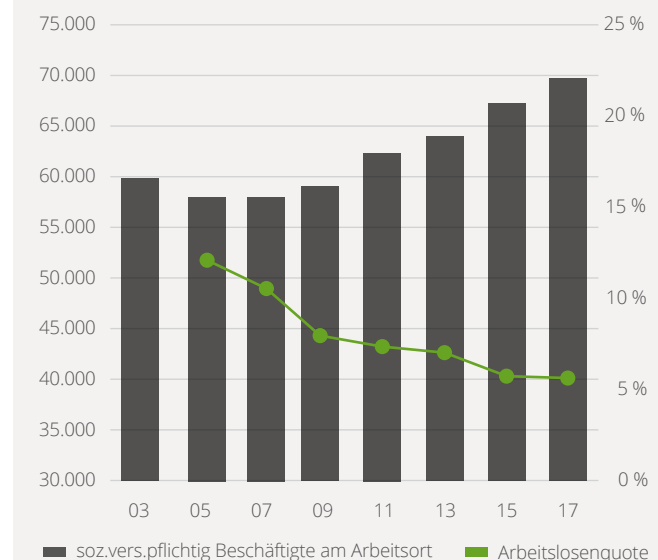
**GEWERBE / EINZELHANDEL**

Die Zentralitätskennziffer zum Einzelhandel beträgt für die Stadt Göttingen 131,8 in 2015 (Bund = 100) und markiert die Bedeutung der Stadt als Einzelhandelsstandort in der südniedersächsischen Region. Diese umfasst einen einzelhandelsrelevanten Einzugsbereich mit mehr als 616.000 Einwohnern.

Das Bestandsobjekt "Mitten in Göttingen I" befindet sich in sehr guter Lage in der Innenstadt. Diese hat einen besonderen Stellenwert für die Einzelhandelszentralität Göttingens. Während sich der großflächige Einzelhandel im Westen (Kasseler Landstraße) und Norden (Gewerbegebiet Lutteranger) der Stadt konzentriert, weist der Innenstadtbereich einen kleinteiligeren, dabei sehr dichten Einzelhandelsbesatz auf und kann bei einem Verkaufsflächenanteil von gut 32 % ca. 41 % des Gesamtumsatzes Göttingens auf sich verbuchen. Kernzone mit den höchsten Handelsdichten bilden die Weender Straße, der Kornmarkt und die Groner Straße.

Für den Mikrostandort Groner Str. 16, 16a wurde eine OnGeo-Auswertung zur Angebotssituation auf dem Gewerbeflächenmarkt im Zeitraum Juli 2018 bis Dezember 2018 erstellt. Im nahen Umkreis werden demgemäß

MIETWOHNUNGEN		
Lagequalität	Ø Mieten m <sup>2</sup> Bestand	Ø Mieten m <sup>2</sup> Neubau
mittlere Lage	8,60 €	10,90 €
gute Lage	9,91 €	11,73 €
sehr gute Lage	12,50 €	13,75 €

**ARBEITSMARKT**

lediglich fünf vakante Einzelhandelsflächen sowie eine Pachtfläche für Gastronomie angeboten. Die durchschnittliche Angebotsmiete pro Monat beläuft sich hierbei auf 33,07 € / m<sup>2</sup>.

**WOHNEN**

Aufgrund zunehmender Nachfrage ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren angespannt. Besonders in zentrumsnahen Lagen ist ein Mangel an Wohnraum im unteren Preisniveau zu verzeichnen.

Göttingen verfügt über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an hochqualifizierten Fachkräften: Laut "Dr Lübke & Kelber" beträgt der Anteil in Göttingen ca 32 %, während er im Ranking-Vergleich mit 111 Städten im Durchschnitt bei ca. 19 % liegt. Hinzu kommt der hohe Anteil an Studenten, der kontinuierlich steigt und ebenfalls für hohe Nachfrage sorgt.





ALLE INFORMATIONEN

# ZU IHREM INVESTMENT

AUF EINEN BLICK

## FINANZKENNZAHLEN

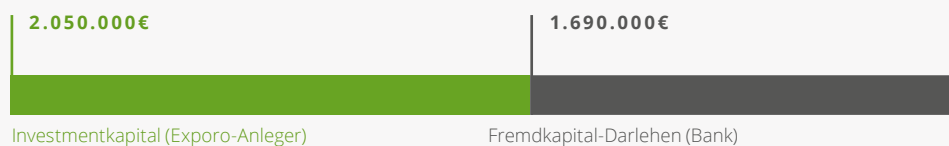
Insgesamt wurden bei dem Immobilieninvestment Mitten in Göttingen I Investitionen von ca. 3.740.000 € getätigt. Dabei werden ca. 1.690.000 € über ein Bankdarlehen und ca. 2.050.000 € über die Exporo Anleger finanziert. Die genaue Zusammensetzung der Investitionen können Sie folgender Tabelle entnehmen:

### INVESTITIONSKOSTEN



<b>KAUFPREIS IMMOBILIE</b>	<b>3.075.000 €</b>
<b>KAUFNEBENKOSTEN</b>	<b>538.740 €</b>
Gründerwerbsteuer	153.750 €
Notarkosten	26.138 €
Maklergebühren	153.750 €
Strukturierungskosten	205.103 €
<i>(Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuerberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision)</i>	
<b>VORFINANZIERUNGSKOSTEN</b>	<b>20.008 €</b>
<b>LIQUIDITÄTSRÜCKLAGE</b>	<b>98.000 €</b>

### FINANZIERUNG



### LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG

Die Mietüberschüsse werden quartalsweise an die Anleger ausgeschüttet. Dabei werden die tatsächlich generierten Überschüsse ausgeschüttet. Ende Oktober 2019 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	176.600 €
MANAGEMENT	-18.000 €
Steuerberater	-3.927 €
Sicherheitentreuhänder HMCS Sicherheitentreuhand GmbH	-2.049 €
Zahlstelle KAS BANK	-1.500 €
Anlegerbetreuung Exporo Investment GmbH	-2.050 €
Asset Management Exporo AM GmbH	-8.530 €
PROPERTY MANAGEMENT	-9.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS	-2.000 €
ZINSAHLUNGEN	-24.200 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-8.000 €

**ERGEBNIS DER IMMOBILIE 115.400 €**

KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	5,63 %
TILGUNGSZAHLUNGEN	-27.200 €

**AUSSCHÜTTUNG 88.200 €**

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

**PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG** (Mietsteigerung: 1,9 % p.a. - Verkaufsfaktor: 20,5)\***NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIE	3.930.000 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE** (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.

SZENARIEN

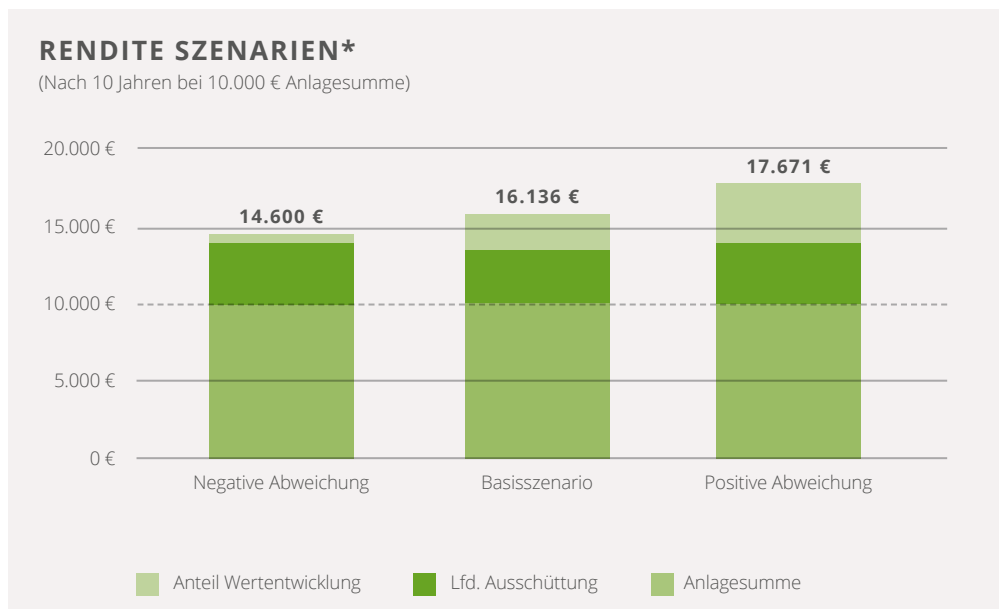
# ZUR ENTWICKLUNG

IHRES INVESTMENTS



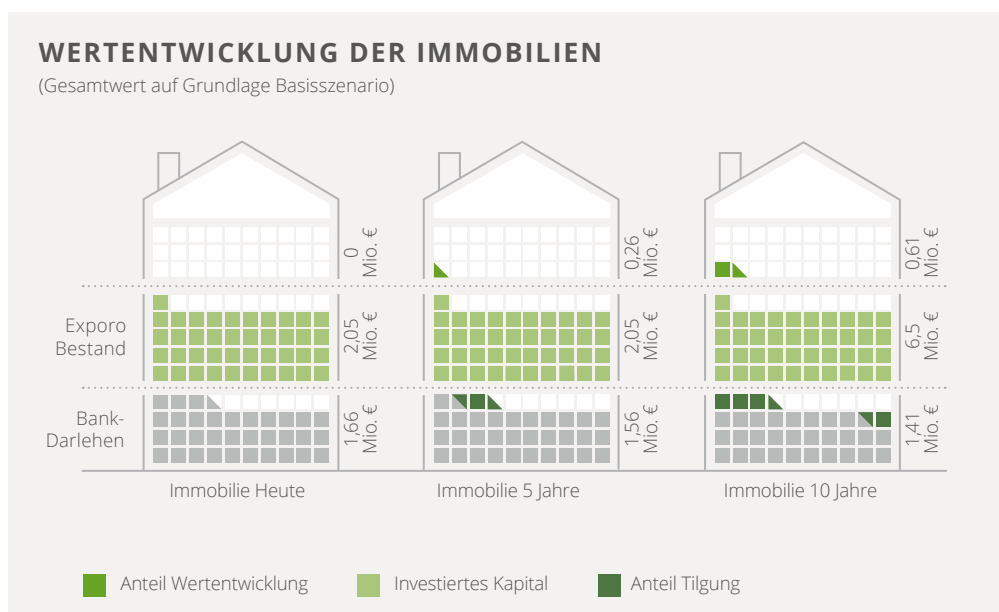
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie "Mitten in Göttingen I" bietet, haben wir nach bestem Wissen und Gewissen 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Exporo Bestand-

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 10 %) 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.

\* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

## SICHERHEITEN

# ABSICHERUNG FÜR IHR INVESTMENT

**NACHRANGIGE GRUNDSCHULD**

Mit der Grundschuld wird das Recht eines Besitzers von Grundstücken oder grundstücksähnlichem Eigentum (Immobilien) bezeichnet, die die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages zu fordern. Die Exporo-Anleger werden bei 'Exporo Bestand' über eine nachrangige Grundschuld abgesichert.

Die Gesellschaft 'Exporo Projekt 103 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.

**KONTROLLE DURCH TREUHÄNDER**

Im Sinne der Anleger wurde ein zusätzlicher Sicherheitstreuhänder freiwillig durch den Emittenten, die Exporo Projekt 103 GmbH, in die Anleihe eingebunden, um die Grundschuld für die Anleger des Immobilieninvestments "Mitten in Göttingen I" zu halten. Mit der HcmS hat Exporo bereits zahlreiche Immobilienfinanzierungen auf diese Weise zusätzlich besichert. Durch das Halten der Grundschuld durch den externen Sicherheitstreuhänder stünde diese Sicherheit auch im Insolvenzfall den Anlegern zur Verfügung.



Foto: ganchaonan, Shutterstock

Foto: wanpatsorn, Shutterstock



HANDELBARKEIT

## DER EXPORO HANDELSPLATZ

HOHE NACHFRAGE &amp; GERINGE GEBÜHREN

Die Laufzeit der Anleihe ist auf 10 Jahre angelegt. Falls Sie jedoch vor Ablauf der 10 Jahre Ihr Investment veräußern möchten, haben Sie über den Exporo-Handelsplatz jederzeit die Möglichkeit dazu. 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.

In Zukunft planen wir eine Erweiterung der einzelnen Funktionen des Exporo-Handelsplatzes, sodass wir unter anderem ermöglichen, Transaktionen schneller und effizienter zu gestalten. 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 DER IMMOBILIE

# MITTEN IN GÖTTINGEN I

WIE EIN EIGENTÜMER INVESTIEREN

Mit dem Immobilieninvestment "Mitten in Göttingen I" haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in eine hochwertige Immobilie mitten in Göttingen 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. 4,3 % pro Jahr.\*
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung i.H.v. ca. 5,6 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 (Inhaberschuldverschreibung), die handelbar ist.



## 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 Immobilien.
- 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.
- Verkauf der einzelnen Anleihen nur bei Kaufinteresse eines Dritten möglich.

\* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

### 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-projekt103](http://www.exporo.de/ir-projekt103)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

# DIE BEITEILIGTEN

BEIM IMMOBILIENINVESTMENT MITTEN IN GÖTTINGEN I

## EXPORO



**EXPORO PROJEKT  
103 GMBH**  
(Eigentümer)

**GESCHÄFTSFÜHRER: DR. BJÖRN MARONDE**  
**PROKURIST: THOMAS LANGE**

Die Exporo Projekt 103 GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und dient allein dem Zweck des An- und Verkaufs des Bestandsobjekts des Immobilieninvestments "Mitten in Göttingen I".



**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 Immobilie.



**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 KWG-Lizenz übernimmt Sie die Rolle des Vermittlers der Anleihe auch bei dem Projekt „Mitten in Göttingen I“ ein.

## EXTERNE BETEILIGTE

### HMCS TREUHAND

Die Exporo Projekt 103 GmbH hat mit der HmCS Treuhand einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen. Sie sichert die Eintragung der Grundschuld für die Anleihengläubiger, hält die Grundschulden im Namen der Anleihengläubiger.

### BAADER BANK

Die Baader Bank AG ist eine der führenden Investmentbanken im deutschsprachigen Raum. Sie ist eine familiengeführte Volksbank, die im Zuge des Investments in das Projekt "Mitten in Göttingen I" als Depot Bank dient.

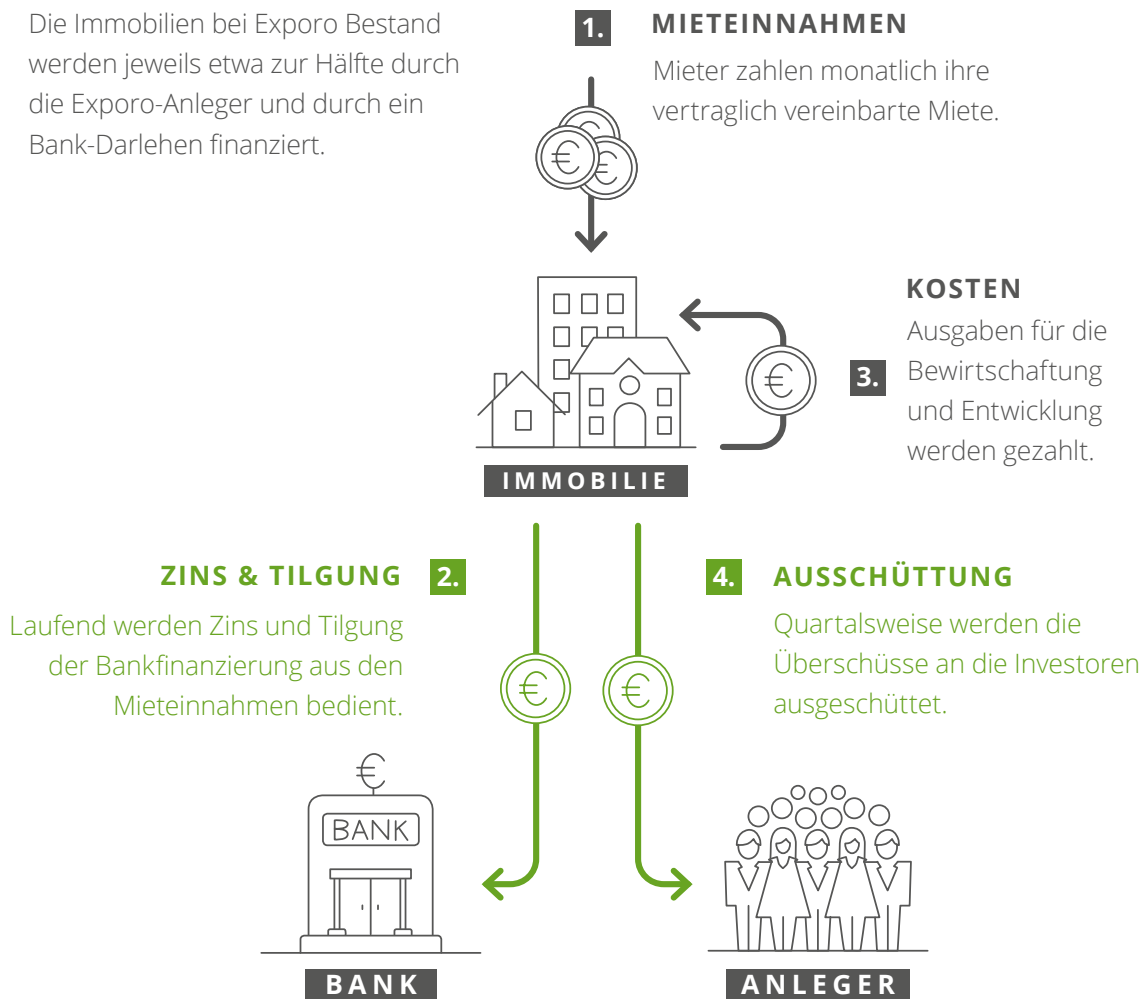
Die Exporo Anleger beauftragen dazu die Exporo Investment GmbH mit der Depoteröffnung und Einlieferung der Anleihen.

MITTEN IN GÖTTINGEN

# 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-Projekt 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 PROJEKT 103 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 990 | E-Mail. [ir@exporo.de](mailto: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 Exporo Projekt 103 GmbH noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Exporo Projekt 103 GmbH 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 Exporo Projekt 103 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 103 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 103 GmbH ([www.exporo.de/ir-projekt103](http://www.exporo.de/ir-projekt103)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.