



EXPORO

STAND 28.09.2020



EXPORO FINANZIERUNG

- ✓ Attraktive Verzinsung
- ✓ Kurze Laufzeiten
- ✓ Professionelle Immobilienprojekte

IMMOBILIENINVESTMENT

Office in Gerlingen

GERLINGEN

WARNHINWEIS

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



Office in Gerlingen

GERLINGEN

IN ZAHLEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,5 %
P. A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 11 Monate)

31.07.
2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 19 Monate)

31.03.
2022¹

Mindest- / Maximal-
anlagesumme

1 €
BIS 25.000 €

Exporo-Klasse²



DIE KEYFACTS

- ✔ Die Exporo Projekt 148 GmbH hält eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.
- ✔ Die Exporo Projekt 148 GmbH hält ein notariell beglaubigtes abstraktes Schuld-
anerkennnis der Muttergesellschaft in Höhe von 500.000 €.
- ✔ Sehr erfahrener Projektentwickler, mit dem Exporo bisher 3 Projekte erfolgreich
finanziert hat, die bereits alle an die Anleger zurückgezahlt wurden.
- ✔ Attraktiver Projektstatus: Das Projekt ist aktuell bereits zu rund 85% fertiggestellt
und zu ca. 60% vermietet. Die Hauptmieter (Robert Bosch GmbH und SAP SE) sind
bereits ins Gebäude eingezogen.
- ✔ Es fanden bereits Verhandlungen zum Verkauf des Objektes statt. Diese werden
bei einer Vermietungsquote von 70-75 % intensiviert fortgeführt.

DAS PROJEKT

- ✔ Neubau eines 5-geschossigen Bürogebäudes (plus Staffelgeschoss) mit Tiefgara-
gen im 1. und 2. Untergeschoss auf 12.499 m² Grundstücksfläche.
- ✔ Im Erdgeschoss sind Gewerbeeinheiten sowie Gastronomie vorhanden, in den
restlichen Geschossen befinden sie Büros.
- ✔ Es wird insgesamt eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 25.860 m² realisiert
(Büroflächen, Gewerbe, Gastronomie und soziale Räumlichkeiten).
- ✔ Die Gesamtfertigstellung der Immobilie ist bis Q1 2021 geplant.

DIE LAGE

- ✔ Gerlingen hat rund 19.800 Einwohner und befindet sich nordwestlich von Stuttgart.
- ✔ Die Stadt ist als Weinbauort bekannt und beherbergt die Hauptverwaltung der
Robert Bosch GmbH, dem größten Automobilzulieferer der Welt.
- ✔ Das Neubauobjekt befindet sich im Gewerbegebiet von Gerlingen und erhält
dank Ecklage besondere Aufmerksamkeit.
- ✔ Gerlingen ist durch die Bundesautobahn 81 an das überregionale Straßennetz
und mit der Stadtbahnlinie U6 an das Stuttgarter Nahverkehrsnetz angebunden.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.07.2021 voll verzinst und längs-
tens bis zum geplanten Laufzeitende am 31.03.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung
der Emittentin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 11 Monate bis zum
31.07.2021 verkürzen.

² Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Invest-
ment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Trotz einer inten-
siven und sorgfältigen Vorprüfung durch Fachleute ist die Anlageform jedoch mit einem
Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo
Klassen finden Sie unter www.exporo.de/investment-klasse.



BÜRO, GEWERBE UND GASTRONOMIE

Reizvolle Architektur, durchdachtes Konzept

OFFICE IN GERLINGEN

Die Darlehensnehmerin ist Eigentümerin des 12.499 m² großen Projektgrundstücks im Gewerbegebiet in Gerlingen. Dort entsteht ein 5-geschossiges Bürogebäude (plus Staffelgeschoss) mit ca. 25.860 m² vermietbarer Fläche, die für Büroflächen und Gewerbeflächen, Gastronomie und soziale Räumlichkeiten genutzt werden soll.

Im 1. und 2. Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage, die planungsgemäß 448 PKW-Stellplätze bieten soll, darüber hinaus werden noch 56 PKW-Außenstellplätze realisiert. Die Errichtung der Immobilie erfolgt in zwei Bauabschnitten, unterteilt einerseits in Bauteil Süd nebst Tiefgarage und andererseits in Bauteil Nord. Der Bau-stand liegt bei ca. 85 %, der Vermietungsstand bei ca. 60 %. Die Hauptmieter (Robert Bosch GmbH und SAP SE) sind bereits ins Gebäude eingezogen. Es fanden bereits Verhandlungen zum Verkauf des Objektes statt. Diese werden bei einer Vermietungsquote von 70-75 % intensiviert fortgeführt. Die Gesamtfertigstellung der Immobilie ist bis Q1 2021 geplant.

AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	OFFICE IN GERLINGEN
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	20.09.2020
PROJEKTENTWICKLER	GIEAG IMMOBILIEN AG
DARLEHENSNEHMER	GIEAG PROJEKT 290 GMBH
MITTELVERWENDUNG	RESTFERTIGSTELLUNG DES BAUS
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF

FAKTEN

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART(EN)	GEWERBE, BÜRO
GESAMTNUTZFLÄCHE	CA. 25.860 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	12.499 m ²
TG-STELLPLÄTZE	448
AUSSENSTELLPLÄTZE	56
BAUTENSTAND	CA. 85 %
VERMIETUNGSSTAND	CA. 60 %
GESAMTFERTIGSTELLUNG (GEPLANT)	DEZEMBER 2020

Der Projektentwickler befindet sich bereits in Verkaufsverhandlungen des Projekt, weshalb auf eine Veröffentlichung der Gesamtkosten sowie der Finanzierungsstruktur verzichtet wurde.



GERLINGEN

Lebenswert und gut angebunden

IM LANDKREIS LUDWIGSBURG

GERLINGEN

Baden-Württemberg

CA. 19800

Einwohner (2018)

17,01 km²

Fläche

BADEN-WÜRTTEMBERG

Fact 1

A 81, U6

Verkehr

ANSÄSSIGE UNTERNEHMEN

Robert Bosch GmbH, Endress-
+Hauser Conducta GmbH
(Messtechnik), Trumpf GmbH
+ Co KG (Maschinen- und
Anlagenbau)

Quelle: www.gerlingen.de

Nordwestlich an die Landeshauptstadt Stuttgart angrenzend liegt Gerlingen, eine lebenswerte Stadt mit rund 19.800 Einwohnern. Landschaftlich reizvoll inmitten von Wäldern und Streuobstwiesen gelegen, blickt Gerlingen auf eine über 1200 Jahre alte Tradition zurück.



NACHBARSCHAFT

Die Struktur der vorhandenen Gewerbebetriebe demonstriert die attraktiven Standortfaktoren Gerlingens. Von der Hauptverwaltung der Robert Bosch GmbH bis hin zu einem breitgefächerten Mittelstand haben sich über 700 Gewerbebetriebe angesiedelt, in denen mehr als 8.400 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte arbeiten.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Die Verkehrsanbindung Gerlingens an Autobahn und öffentlichem Nahverkehr ist hervorragend. Der Flughafen Stuttgart-Echterdingen ist 24 km von Gerlingen entfernt und über Schnellstraßen und die Autobahn erreichbar. Innerhalb von 27 Minuten gelangt man mit der Stadtbahn U6 vom Stuttgarter Hauptbahnhof in die Gerlinger Innenstadt.





Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

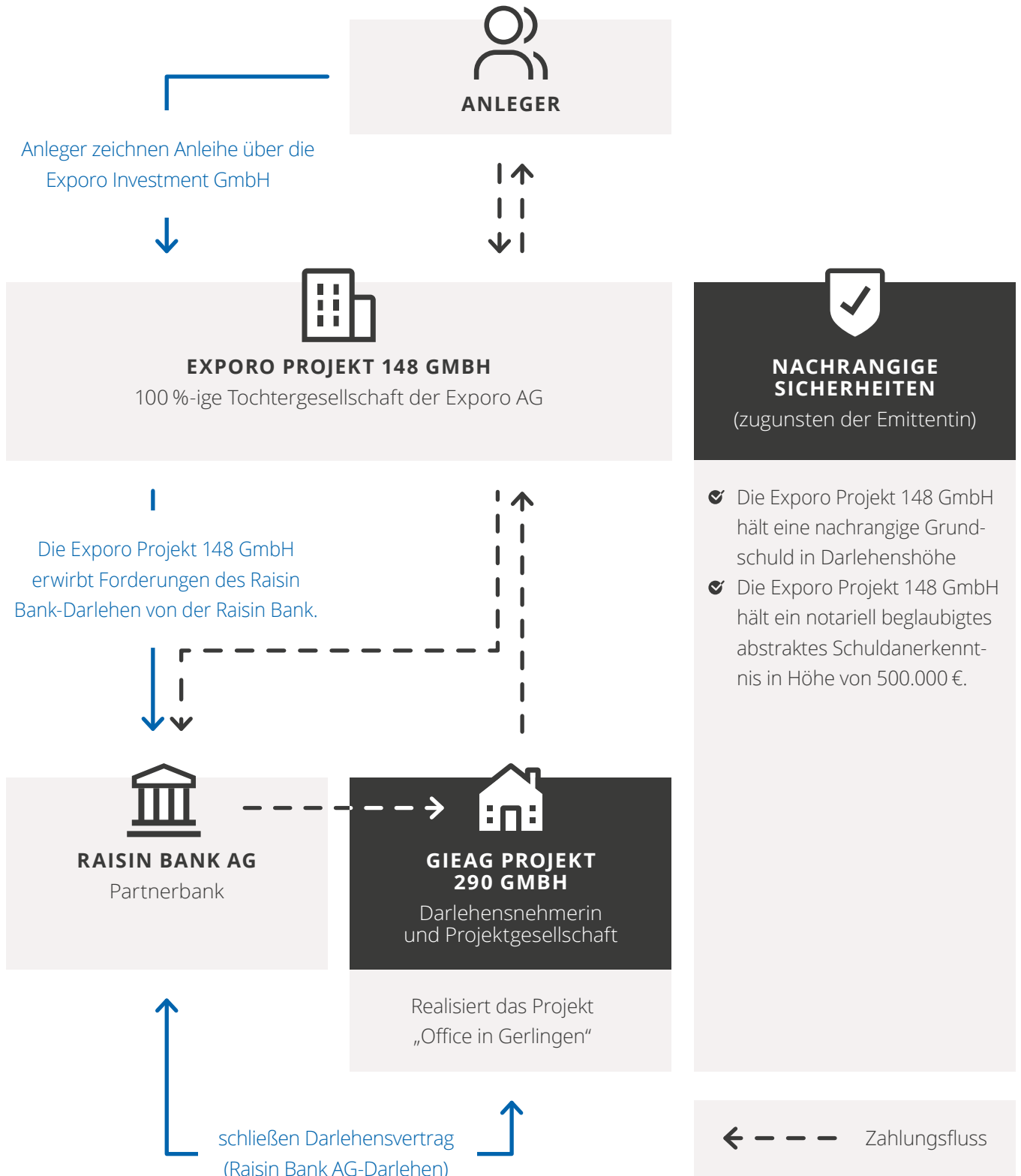
- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 11 bis maximal 19 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Office in Gerlingen. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 148 GmbH hält eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.
- + Die Exporo Projekt 148 GmbH hält ein notariell beglaubigtes abstraktes Schuldanerkenntnis in Darlehenshöhe in Höhe von 500.000 €.
- + Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.
- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
- Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie in dem Wertpapierinformationsblatt.

Die Struktur des Investments



Bitte beachten Sie die besondere Hinweise zu den Maßnahmen der Emittentin zur Absicherung der von ihr zu erwerbenden Forderungen aus dem Darlehensvertrag (kostenlos unter www.exporo.de/ir-projekt148).



OFFICE IN GERLINGEN

Exporo-Klasse B

Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Für die sechs Kriterien werden Punkte vergeben - je mehr Punkte, desto höher das hierbei eingeschätzte Risiko. Zu beachten ist, dass die Exporo-Klasse eine starke Vereinfachung von komplexen Zusammenhängen darstellt und dabei keinesfalls sämtliche Risiken, die eine Immobilie oder ein Immobilienprojekt mit sich bringt, betrachtet werden können. **Ein Anleger sollte daher die Exporo-Klasse nicht zur Grundlage für seine Entscheidung machen.**

**4 PUNKTE**

Projektstatus

Neubau (Reife Phase)

**2 PUNKTE**

B-Standort

**3 PUNKTE**

Verkaufs- / Vermietungsstand

Objekt noch nicht
verkauft / vermietet**1 PUNKTE**Erfahrung des
Projektentwicklersüber
150.000.000 €**5 PUNKTE**

Kapitalverteilung

87,4 %
vorrangig
zum Exporo-Darlehen**6,7 %**
nachrangig
zum Exporo-Darlehen**-4 PUNKTE**

Risikenreduzierung

Nachrangige Grundschuld
Abstraktes Schuldanerkenntnis**11****GESAMTWERTUNGS-
PUNKTE****AA**<7
Punkte**A**7-9
Punkte**B**10-12
Punkte**C**13-15
Punkte**D**16-18
Punkte**E**19-21
Punkte**F**> 21
Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

GIEAG Immobilien AG

Die GIEAG Immobilien AG ist ein börsennotierter Projektentwickler mit einem Fokus auf werthaltige Gewerbe- und Wohngebäude. 1999 ist die GIEAG als Projektgesellschaft gegründet worden. Heute kann das mittelständische Familienunternehmen auf eine lange Liste erfolgreich realisierter Projekte zurückblicken – und gilt als solider, verlässlicher Partner rund um die Entwicklung aussichtsreicher Immobilien.

AUF EINEN BLICK

GESCHÄFTSFÜHRER	PHILIPP PFERSCHY, THOMAS MÄNNEL
HOME PAGE	WWW.GIEAG.DE
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	LOGISTIK-, BÜRO- UND WOHNIMMOBILIEN
UNTERNEHMENSSTZ	MÜNCHEN
GRÜNDUNG	1999

REFERENZPROJEKTE DER GIEAG IMMOBILIEN AG¹



OASIS II

LAGE	STUTT GART
NUTZUNGSART	BÜRO
NUTZUNGSFLÄCHE	CA. 17.000 m ²
FERTIGSTELLUNG	2015
PROJEKTVOLUMEN	CA. 53,0 MIO. €



MARK XIII

LAGE	MÜNCHEN
NUTZUNGSART	BÜRO
NUTZUNGSFLÄCHE	CA. 10.800 m ²
FERTIGSTELLUNG	2003
PROJEKTVOLUMEN	CA. 34,1 MIO. €



BRAINLAB

LAGE	FELDKIRCHEN
NUTZUNGSART	BÜRO
NUTZUNGSFLÄCHE	CA. 16.100 m ²
FERTIGSTELLUNG	2006
PROJEKTVOLUMEN	CA. 28,6 MIO. €

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 148 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 22868699-0 | E-Mail ir@exporo.de

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen Schuldverschreibung mit vorsinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (www.exporo.de/ir-projekt148) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.