



EXPORO

STAND: 11.11.2020



EXPORO
FINANZIERUNG

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

IMMOBILIENINVESTMENT

Office Frankfurt Eschborn

ESCHBORN

WARNHINWEIS

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





Office Frankfurt Eschborn

ESCHBORN

IN ZAHLEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P. A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 8 Monate)

30.06.
2021

Maximallaufzeit bis
(ca. 20 Monate)

30.06.
2022

Mindestanlage-
summe

1 €
BIS 25.000 €

Exporo-Klasse²



DIE KEYFACTS

- ✔ Die Exporo Projekt 154 GmbH hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe.
- ✔ Wohninvest Holding GmbH als sehr erfahrener und bekannter Projektentwickler, mit dem Exporo bereits 6 Projekte erfolgreich finanziert und 4 bereits zurückgezahlt hat.
- ✔ Rund 65 % der Mieteinnahmen werden vom bonitätsstarken Hauptmieter – der VR Smart Finanz AG – generiert; ein neuer Mietvertrag über 10 Jahre wurde bereits geschlossen.
- ✔ Guter und gepflegten Objektzustand, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen am Objekt sind durch den Verkäufer im Rahmen der Verkaufsabwicklung durchzuführen.
- ✔ Etablierter Mikrostandort im Einzugsgebiet Frankfurts mit guter Verkehrsanbindung.

DAS PROJEKT

- ✔ Ankauf und Optimierung eines 6-geschossigen Bürogebäudes aus dem Jahr 1994 mit einer Nutzfläche von insgesamt rd. 22.406 m².
- ✔ In der Tiefgarage sind 365 Stellplätze untergebracht.
- ✔ Der Leerstand soll über überregionale Maklerbüros innerhalb der kommenden 12 Monate merklich reduziert werden.
- ✔ Nach Vollvermietung wird das Objekt entweder an einen institutionellen Anleger verkauft oder langfristig im Bestand der Wohninvest-Gruppe bleiben und umfinanziert werden.

DIE LAGE

- ✔ Sehr gute Lage inmitten eines von fünf Gewerbegebieten Eschborns.
- ✔ Knappheit und hohe Mieten im Zentrum Frankfurts führen zu starker Nachfrage in den umliegenden Standorten.
- ✔ Die Leerstandsquote für Büroflächen sind in den vergangenen Jahren in Frankfurt am Main auf historisch niedrigem Niveau.
- ✔ In Eschborn haben sich bereits über 4.000 Unternehmen, u.a. die Deutsche Börse und Ernst & Young, angesiedelt.
- ✔ Optimale Verkehrsanbindung: Nur 15 Minuten bis zum Hauptbahnhof und ins Zentrum von Frankfurt; S-Bahn und Autobahnanbindungen befinden sich in nächster Nähe.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.06.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.06.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 8 Monate bis zum 30.06.2021 verkürzen.

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



BESTANDSIMMOBILIE

Finanzmieter in Finanzmetropole

BÜROGEBÄUDE BEI FRANKFURT AM MAIN

Die Wohninvest Holding GmbH ist Eigentümerin des Bürogebäudes an der Hauptstraße 131 - 137 in 65760 Eschborn, dessen Hauptmieter die VR Smart Finanz AG ist und sich durch sowohl starke Bonität als auch Gesellschafterhintergrund auszeichnet (Dachorganisation: Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken). Mit dem Hauptmieter ist ein langfristiger Mietvertrag (10 Jahre) geschlossen.

Das Objekt wurde im Jahre 1994 erbaut und hat eine Nutzfläche von insgesamt rd. 22.406 m², die sich in 18.310 m² Bürofläche, 2.248 m² Lagerfläche und 1.847 m² Allgemeinfläche unterteilt. In der Tiefgarage sind 365 Stellplätze untergebracht. Die IST-Nettokaltmiete beläuft sich bei Übergabe des Objektes auf rd. 2,4 Mio. € p.a. und die SOLL-Nettokaltmiete beträgt rd. 3,7 Mio. €. Der Hauptmieter im Objekt mit rd. 65 % der Mieteinnahmen ist die VR Smart Finanz AG (100% der Anteile werden durch die DZ BANK AG gehalten), die zum Konzernverbund des Verkäufers gehört und eine ausgezeichnete Bonität aufweist.

Der Leerstand soll über überregionale Maklerbüros innerhalb der kommenden 12 Monate merklich reduziert werden. Die Neuvermietung soll mindestens zu 15,00 €/m²-Büro und 75,00 €/Stellplatz erfolgen. Nach Vollvermietung wird das Objekt entweder an einen institutionellen Anleger verkauft oder langfristig im Bestand der Wohninvest-Gruppe bleiben und umfinanziert werden.

AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	OFFICE FRANKFURT ESCHBORN
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	01.11.2020
PROJEKTENTWICKLER	WOHNINVEST HOLDING GMBH
DARLEHENSNEHMER	WOHNINVEST HOLDING GMBH
MITTELVERWENDUNG	AUFVERMIETUNG & OPTIMIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF (ALTERNATIV: UMFINANZIERUNG)

FAKTEN

PROJEKTART	ANKAUF & OPTIMIERUNG
NUTZUNGSART	BÜRO
MIETFLÄCHE	22.406 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	10.401 m ²
BÜROFLÄCHE	18.310 m ²
LAGERFLÄCHE	2.248 m ²
ALLGEMEINFLÄCHE	1.847 m ²
IST-NETTOKALTMIETE	RD. 2.400.000 €
SOLL-NETTOKALTMIETE	RD. 3.700.000 €
ANKERMIETER	VR SMART FINANZ AG

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



1.979.000 €
EIGENKAPITAL
(Projektentwickler)

5.455.000 €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo-Anleger)

48.750.000 €
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)



ESCHBORN

Optimaler Bürostandort

IN METROPOLREGION FRANKFURT

Die Stadt Eschborn ist ein aufstrebender Wirtschaftsstandort mit einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft pro Haushalt (63.160 € / Haushalt, Stand 2017) in der Metropolregion Frankfurt am Main. In der Stadt Eschborn sind mehr als 4.350 Unternehmen mit über 35.000 Mitarbeitern ansässig. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu Frankfurt, sodass 90 % der Arbeitnehmer im Dienstleistungsbereich angesiedelt sind. Viele Arbeitnehmer sind in den Groß- und Einzelhandelsunternehmen im Osten und Westen des Stadtbezirks und im Gewerbegebiet Süd beschäftigt. Zu den bekanntesten Unternehmen, die in Eschborn ansässig sind, gehören Vodafone, die Deutsche Bank, die Deutsche Börse, Siemens, Telekom, Ernst & Young, IBM, SAP u.v.m..

ESCHBORN

Stadtregion Frankfurt

21.435
Einwohner (2018)

4.350
Unternehmen

30.589 €
Kaufkraft je Einwohner (2018)

± 3,2 %
Einwohnerzuwachs (2005-2018)

Quelle: www.eschborn.de



NACHBARSCHAFT

Die Nachbargemeinden von Eschborn sind im Norden die Städte Kronberg und Steinbach im Taunus, im Osten und Süden die kreisfreie Stadt Frankfurt/Main und im Westen die Stadt Schwalbach am Taunus. Die nächstgrößeren Städte wichtiger Bedeutung sind Frankfurt am Main (die Innenstadt liegt rund 7 km südöstlich), Wiesbaden (rund 25 km südwestlich), Mainz (rund 25 km südwestlich) und Darmstadt (rund 30 km südlich).



VERKEHRSANBINDUNGEN

Von der kombinierten S-Bahn- sowie Bushaltestelle ist eine Anbindung an die nähere Umgebung, u. a. in die Frankfurter Innenstadt, gewährleistet. Der nächste Bahnhof mit überregionalen Anbindungen ist der HBF Frankfurt, welcher in ca. 15 Minuten zu erreichen ist. Die nächstgelegene Autobahnanbindung wird durch die fast unmittelbar an das Objekt anliegende Landstraße L3005 sichergestellt, die rund 5 km südöstlich eine Verbindung zu den Autobahnen A66 und A5 hat.



VERGLEICH DES GEWERBESTEUERHEBESATZES



FRANKFURT

736.414
Einwohner

460 %
Gewerbesteuerhebesatz
2018



ESCHBORN

21.435
Einwohner

330 %
Gewerbesteuerhebesatz
2018



Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

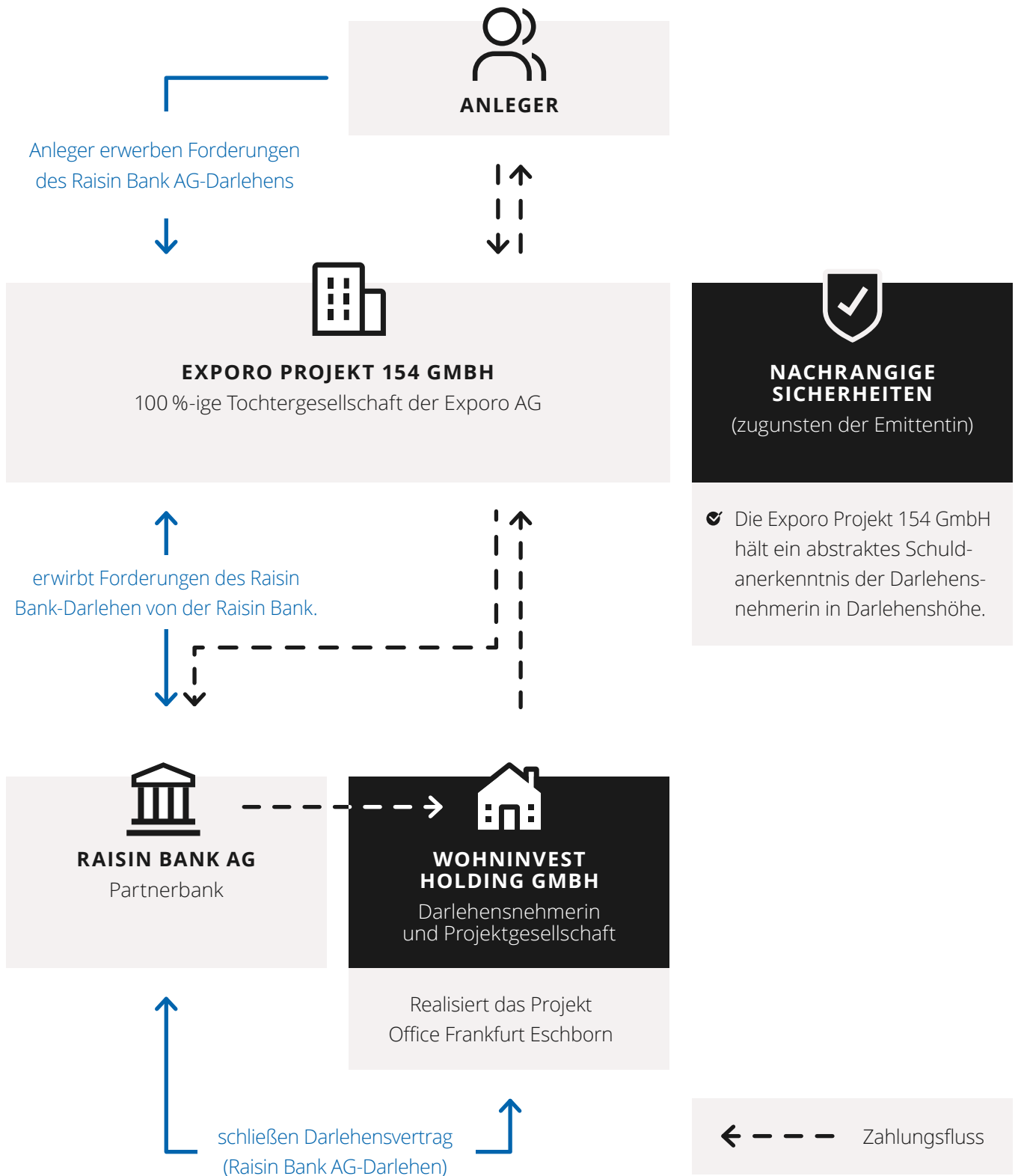
- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 8 bis maximal 20 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Eschborn. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 154 GmbH hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Darlehensnehmerin in Darlehenshöhe.
- + 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 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 im 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-projekt154).



OFFICE FRANKFURT ESCHBORN

Exporo-Klasse A

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

 Existierende Immobilie ohne große Baumaßnahmen
**2 PUNKTE**

B-Standort

**3 PUNKTE**

Verkaufs- / Vermietungsstand

 Objekt noch nicht verkauft
**1 PUNKT**

Erfahrung des Projektentwicklers

 über
150.000.000 €
**5 PUNKTE**

Kapitalverteilung

87,2 %
 vorrangig
 zum Exporo-Darlehen

3,4 %
 nachrangig
 zum Exporo-Darlehen
**-2 PUNKTE**

Risikenreduzierung

 Persönliche Bürgschaft
9**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

Wohninvest Unternehmensgruppe

WOHNINVEST.DE

Die mittelständische Unternehmensgruppe WOHNINVEST ist eine erfahrene Marktteilnehmerin mit mehr als 15 Jahren Investment- und Projektentwicklerexpertise für Immobilien. Das Unternehmen wird von Herrn Harald Panzer als Geschäftsführer (Chief Executive Officer) geleitet und verfügt darüber hinaus über ein Management- Board, bestehend aus den weiteren Mitgliedern Stefan Höflich (Chief Financial Officer) und Dominik Sikler (Chief Transaction Officer). Daneben besteht ein Team aus hochqualifizierten Mitarbeitern, das sämtliche Prozesse hausintern abwickelt.

Die WOHNINVEST bietet Investoren interessante Core-Immobilien und Wohnparks. In diesem Zusammenhang bereitet WOHNINVEST die Immobilien für die Weiterveräußerung auf, führt zur Vermeidung von Leerstandszeiten Mieterbindungsmaßnahmen durch und entwickelt nachhaltige Value-Add Property-Strategien zur langfristigen Aufwertung der Objekte.

AUF EINEN BLICK

wohninvest

UNTERNEHMEN

WOHNINVEST
UNTERNEHMENSGRUPPE

GESCHÄFTSFÜHRUNG

HERR HARALD PANZER
(CHIEF EXECUTIVE OFFICE)HERR DOMINIK SIKLER
(CHIEF TRANSACTION OFFICER)

HOMEPAGE

WWW.WOHNINVEST.DE

REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN

ÜBER 500 MIO. €

UNTERNEHMENSFOKUS /
SPEZIALISIERUNG

IMMOBILIEN

UNTERNEHMENSSTZ

FELLBACH

GEMEINSAME REFERENZPROJEKTE DER WOHNINVEST GRUPPE MIT EXPORO¹



PORTFOLIO DRESDEN

LAGE DRESDEN

PROJEKTART WOHNIMMOBILIEN

WOHNFLÄCHE 12.525 m²

PROJEKTVOLUMEN CA. 29,6 MIO. €



RÖMERGALERIE

LAGE LEONBERG

PROJEKTART GEWERBEIMMOBILIE

NUTZFLÄCHE 15.726 m²

PROJEKTVOLUMEN CA. 29,7 MIO. €



TAUSENDFENSTERHAUS

LAGE DUISBURG

PROJEKTART GEWERBEIMMOBILIE

NUTZFLÄCHE 12.173 m²

PROJEKTVOLUMEN CA. 11,3 MIO. €

¹ Auswahl der bereits realisierten Projekte mit Exporo

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 154 GMBH

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

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 Wertpapierprospekt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (exporo.de/ir-projekt-154) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.