



EXPORO

STAND 04.09.2019



## EXPORO BESTAND

Quartalsweise  
Ausschüttungen

Beteiligung an der  
Wertentwicklung

Grundschild über  
Sicherheitentreu-  
händer

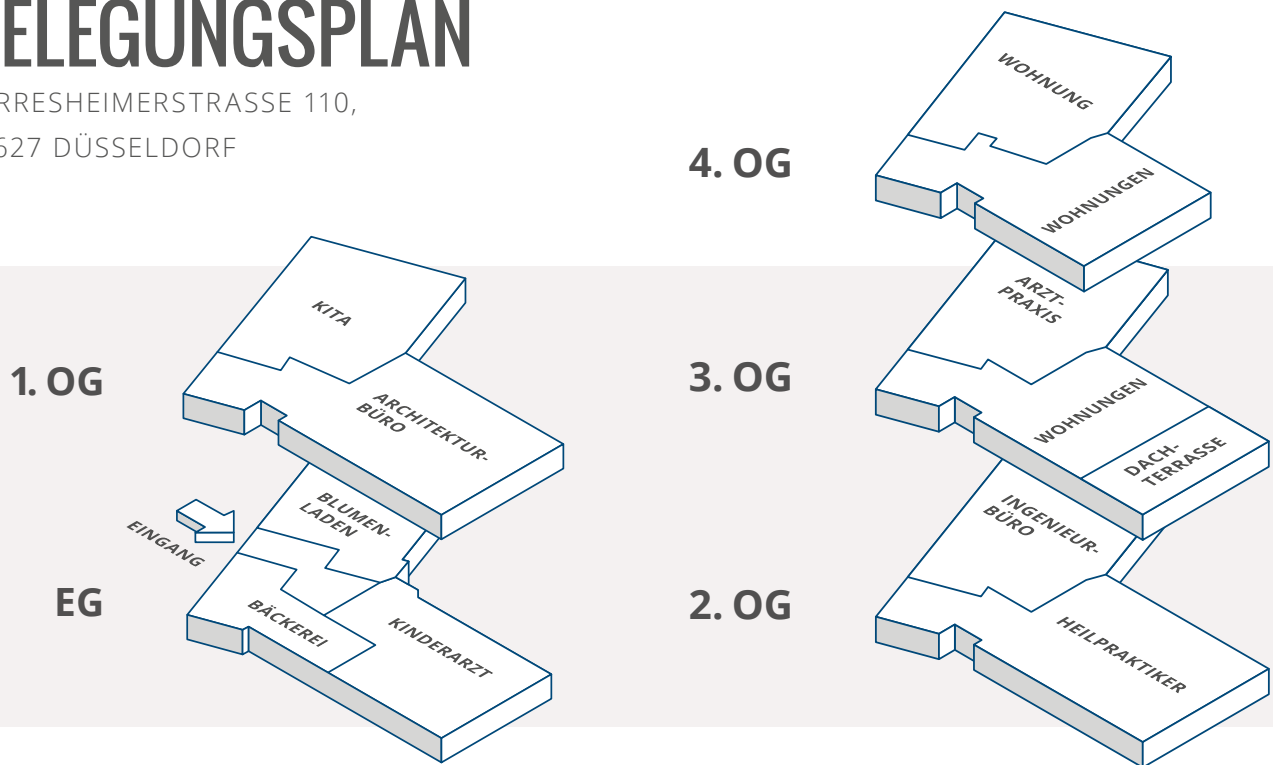
IMMOBILIENINVESTMENT

# STADTTTEILZENTRUM UNTERBACH

**DÜSSELDORF**

# BELEGUNGSPLAN

GERRESHEIMERSTRASSE 110,  
40627 DÜSSELDORF



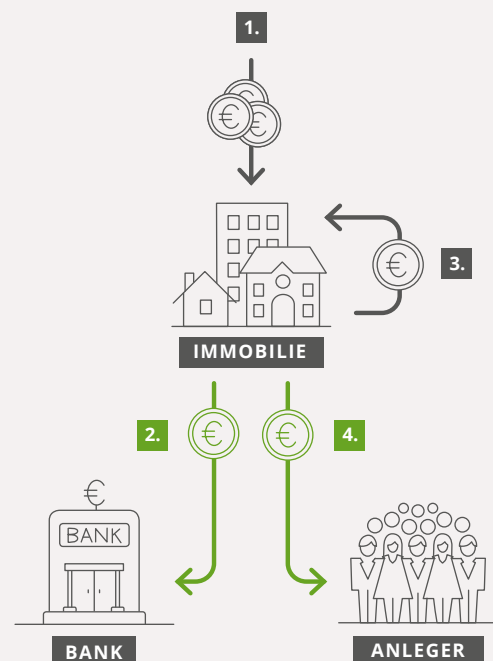
## PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG\* (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
<b>1.</b> NETTOMIETEINNAHMEN	244.000 €
<b>2.</b> ZINSAHLUNGEN (1,06 %)	- 25.000 €
<b>3.</b> MANAGEMENT + INSTANDHALTUNGSKOSTEN	- 56.000 €
<b>ERGEBNIS DER IMMOBILIE</b>	<b>163.000 €</b>
<b>2.</b> TILGUNGSZAHLUNGEN (1,5 %)	- 39.000 €
<b>4.</b> AUSSCHÜTTUNG	<b>124.000 €</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

# STADTTEILZENTRUM UNTERBACH

DÜSSELDORF

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

## IN ZAHLEN

Erwartete  
Ausschüttungsrendite  
(10-Jahres-Durchschnitt)

**CA. 4,5 %**  
P.A.\*

Erwartete  
Ausschüttungsrendite  
(1. volles Jahr)

**CA. 4,0 %**  
P.A.\*

Erwartete  
Gesamtrendite\*\*

**CA. 5,7 %**  
P.A.\*

1. Zinstermin

**ENDE JANUAR  
2020**

Laufzeit\*\*\*

**HANDELBAR  
AB Q1/2020  
(MAX. 10 JAHRE)**

## DIE BESONDERHEITEN

- Top-7-Standort Düsseldorf: Hervorragende Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung.
- 100 % vermietetes Stadtteilzentrum mit 18 Mietparteien.
- Nachgefragte Mieter: U.a. eine Kita, Arztpraxen und ein Physiotherapeut sowie Wohnungen.
- Hohe örtliche Bekanntheit: Das Objekt hat die Funktion als Stadtteilzentrum von Unterbach mit langjährigen Mietern.
- Voll unterkellertes Gebäude inkl. Tiefgarage inmitten des von Einfamilienhäusern geprägten Düsseldorfer Stadtteils.

## DIE IMMOBILIE

- 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1980, das 2009 umfangreich modernisiert wurde.
- Insgesamt 2.208 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche zzgl. 31 PKW-Stellplätzen.
- Aufteilung nach Jahresnettokaltmiete: 22 % Wohnen, 21 % Praxis, 19 % Büro, 16 % Einzelhandel, 11 % Kita, 11 % Antennen & Parkplätze.
- Hohe Diversifikation durch sehr ausgeglichenen Mietermix, der die Nahversorgung breit abdeckt.

## DIE LAGE

- Hoher Wohnwert: Lage im Speckgürtel Düsseldorfs mit einmaliger Naherholung.
- Unterbach ist ein wachsender Stadtteil im Südosten von Düsseldorf (+8 % seit 2010).
- Knappheit und hohe Mieten im Zentrum Düsseldorfs führen zu starker Nachfrage in den äußeren Bezirken.
- Nur 20 Autominuten bis zum Hauptbahnhof und dem Zentrum von Düsseldorf.
- Hervorragende Naherholungsmöglichkeiten durch den 2,5 km langen Unterbacher See und das Naturschutzgebiet Eller Forst.

\* 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 ab Q1/2020 über den Exporo Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.

## 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-projekt98](http://www.exporo.de/ir-projekt98)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.



DIE IMMOBILIE

# STADTTEILZENTRUM UNTERBACH

GERRESHEIMER LANDSTRASSE 110,  
40627 DÜSSELDORF

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

In der Gerresheimer Landstraße 110, in markanter Ecklage der Hauptverkehrsstraße des Stadtteils Düsseldorf-Unterbach, befindet sich das 1980 errichtete, 5-geschossige Gebäude. 2009 wurde das Objekt modernisiert und über die Jahre laufend instandgehalten. Auf dem 1.133 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist damit ein wichtiges Stadtteilzentrum entstanden, das für die rund 8.000 Bewohner des Stadtteils ein wichtiger Anlaufpunkt ist.

Auffällig ist die Fassadengestaltung des "Stadtteilzentrum Unterbach": Das massiv errichtete Gebäude ist ein Fliesenhaus, das von außen mit Fliesen gestaltet ist und damit einen hohen Wiedererkennungswert hat.

Zum größten Teil verfügen die 18 Mieteinheiten über einen Balkon. Das gesamte Objekt ist mit einem Aufzug ausgestattet und besitzt insgesamt 31 PKW-Stellplätze, von denen sich 17 in der Tiefgarage befinden.

## MIETER UND BESONDERHEITEN

Das Bestandsobjekt ist für die Unterbacher eine von zwei zentralen Anlaufstellen, das viel der täglichen Nahversorgung abdeckt.

In dem 5-geschossigen Gebäude befinden sich u.a. verschiedene Arztpraxen, eine Kindertagesstätte und ein Physiotherapeut. Zusätzlich sind mit einem Blumenladen und einer Bäckerei stark frequentierte



## ZAHLEN UND DATEN AUF EINEN BLICK

NUTZUNG (BÜRO)	CA. 19 %
NUTZUNG (WOHNEN)	CA. 22 %
NUTZUNG (PRAXIS)	CA. 21 %
NUTZUNG (KITA)	CA. 11 %
NUTZUNG (EINZELHANDEL)	CA. 16 %
EINHEITEN (STELLPLÄTZE)	31 (17 TG)
GESAMTMIETFLÄCHE	2.208 M <sup>2</sup>
BAUJAHR	1980 (MODERNISIERUNG 2009)
KAUFPREIS (O. NEBENKOSTEN)	4.250.000 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN*	227.800 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN**	244.000 €
WOHNMIETE PRO M <sup>2</sup>	CA. 7,10 €
GEWERBEMIETE PRO M <sup>2</sup>	CA. 8,70 €
VERKEHRSWERT LT. GUTACHTEN	4.350.000 €

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

Einzelhändler im Erdgeschoss des zentral gelegenen Objekts anzufinden. Hinzu kommen ein Ingenieurbüro und sechs Wohnungen, die durch den angespannten Düsseldorfer Immobilienmarkt besonders nachgefragt sind.

Eine weitere Besonderheit sind die drei Antennen auf dem Dach des Objekts, die an Telekommunikationsanbieter vermietet sind und mit denen allein rund 20.000 € Mieteinnahmen pro Jahr generiert werden.

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 sowie 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 das Objekt vor Ort besichtigt und den Wohn- und Gewerbemarkt in Düsseldorf untersucht, um nach bestem Wissen und Gewissen den tatsächlichen Wert der Immobilie zu ermitteln.

Für die Wertermittlung sind besonders die aktuelle Miet-situation und die gemäß den Gutachterausschüssen angefallenen und zu erwartenden Einkünfte aus den Mieten maßgeblich. Laut Gutachter ist das Objekt in einem gepflegten Zustand und hat die Funktion eines Stadtteil-zentrums für Düsseldorf-Unterbach mit hoher örtlicher Bekanntheit.

**Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilie bei ca. 4.350.000 € liegt.**



## LAGEBESCHREIBUNG

# STADT LAND SEE

## DÜSSELDORF - UNTERBACH - NAHERHOLUNG

Das Objekt befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Unterbach, der überregional für sein großes Naherholungsgebiet rund um den ca. 2,5 km langen Unterbacher See bekannt ist. Prägend für die Lage ist allerdings in erster Linie der bundesweite Top-7-Immobilienstandort Düsseldorf, der durch seine hohe Wirtschafts- und Kaufkraft sowie einem florierenden Immobilienmarkt besticht.

**MAKROSTANDORT**

Der Wirtschaftsstandort Düsseldorf ist in einer herausragenden Verfassung. Das spiegeln die aktuellen Zahlen zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Verhältnis zur Einwohnerzahl wider, die vom Statistischen Bundesamt herausgegeben werden. Demnach liegt die Landeshauptstadt in Nordrhein-Westfalen auf Platz 1 und belegt im Gesamt-Vergleich mit anderen deutschen Großstädten Platz drei. Im Gesamtranking landet Düsseldorf nur knapp hinter Stuttgart und Frankfurt und vor Metropolen wie Hamburg, München und Köln. Zudem wuchs das Bruttoinlandsprodukt in der Stadt im vierten Jahr infolge. Somit lag die Düsseldorfer Wirtschaft im Bemessungsjahr 2016 fast auf dem Niveau des Rekordjahres 2008.

Der hohe Lebensstandard und Wohnwert am Rhein drückt sich regelmäßig in Studien aus. Laut aktueller Mercer Studie liegt Düsseldorf auf Platz 6 der Städte mit der höchsten Lebensqualität weltweit.



Foto: Mapics, Shutterstock

**■ DÜSSELDORF**

Einwohner (2018)  
**642.304**

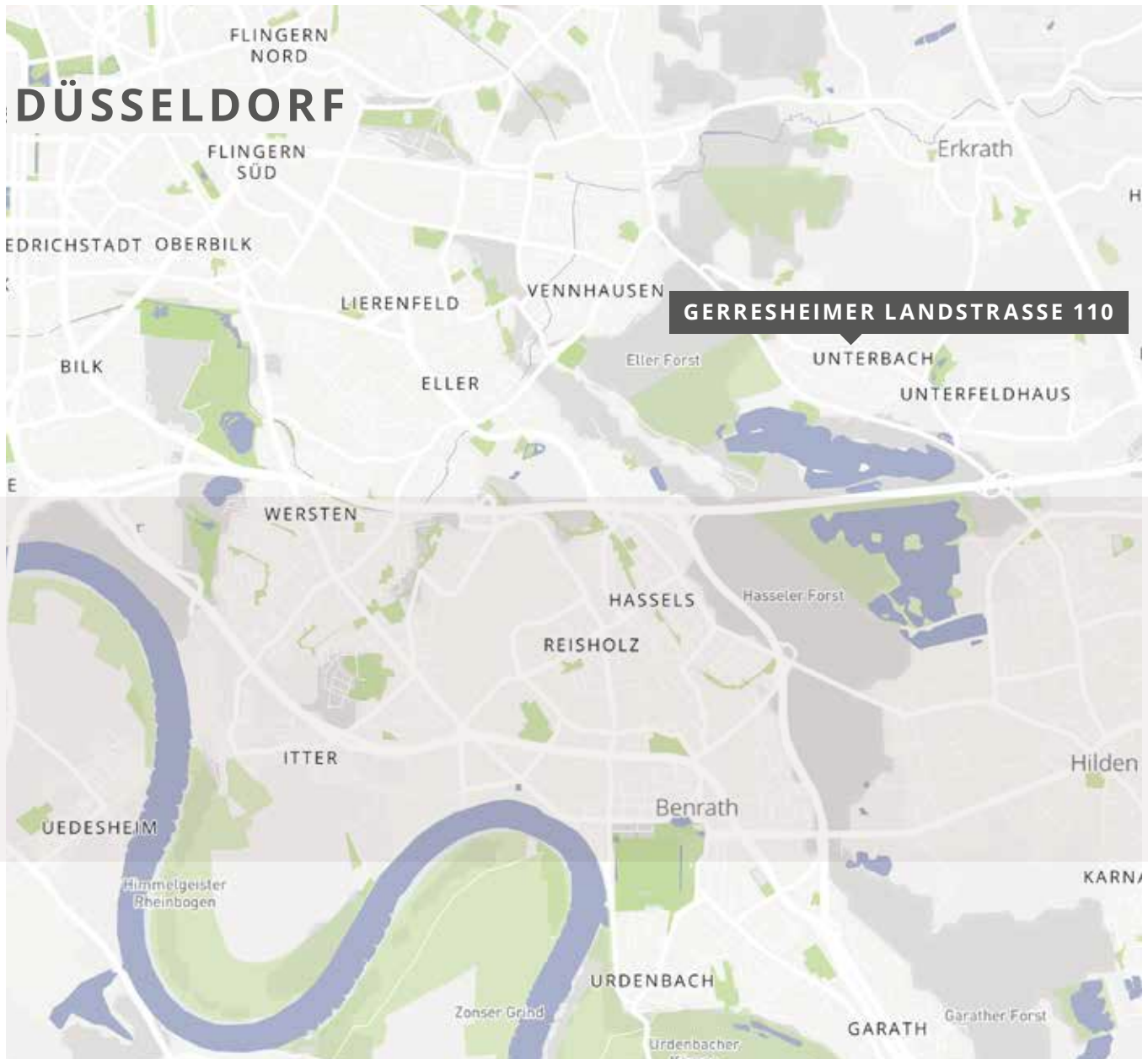
Bevölkerungsprognose (2040)  
**+ 14 %**

Leerstand (Wohnen, 2017)  
**1,4 %**

Kaufkraftindex (2018)  
**117 (BRD=100)**

Quelle: <https://www.mercer.de/newsroom/quality-of-living-2019.html>





### MIKROSTANDORT

Das Objekt "Stadtteilzentrum Unterbach" befindet sich im Südosten von Düsseldorf und ist mit einer Fläche von 9,12 km<sup>2</sup> flächenmäßig der fünftgrößte Stadtteil Düsseldorfs. In Unterbach herrscht eine aufgelockerte Bebauung vor, mit vielen Einfamilienhäusern und einem hohem Wohnwert für die ca. 8.000 Einwohner.

An der wichtigen Durchgangsstraße Gerresheimer Landstraße ist das Bestandsobjekt als Stadtteilzentrum von Unterbach bekannt. Die Umgebungsbebauung besteht aus kleinteiligen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Insgesamt ist der Mikrostandort gut durch den

öffentlichen Personennahverkehr angebunden und mit dem Auto bestehen durch die nahegelegenen Autobahnen A3 und A46 hervorragende Anbindungen ins Rheinland, die Düsseldorfer Innenstadt (20 Autominuten) sowie weitere Großstädte der Region.

Düsseldorf-Unterbach weist seit Jahren ein kontinuierliches Wachstum seiner Bevölkerung auf. Wie in anderen Metropolregionen und Großstädten, profitiert auch der Stadtteil Unterbach sehr von den stark wachsenden Innenstädten, wodurch immer mehr Menschen in die Randbezirke bzw. den Speckgürtel ziehen.

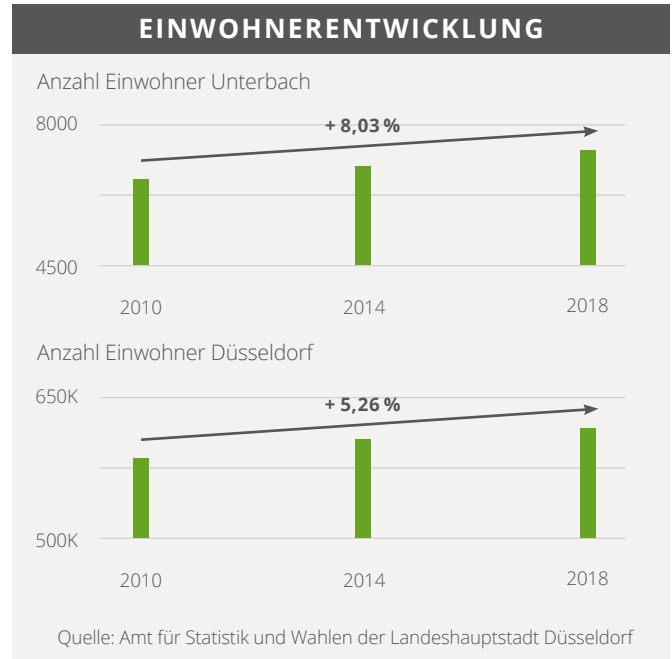
IMMOBILIENMARKT

# STANDORT DER SUPERLATIVE

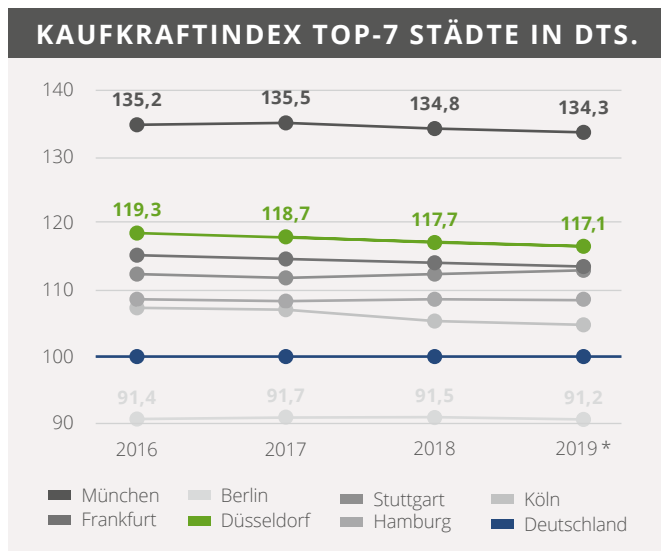
WOHN- UND GEWERBEMARKT DÜSSELDORF

Die Stadt Düsseldorf ist eines der bedeutendsten deutschen Handelszentren, zahlreiche große nationale und internationale Handelsfirmen haben hier ihren Sitz. Ebenso finden sich Industriebetriebe von Weltmarktführerformat in der Stadt und machen sie zum zweitwichtigsten Industriestandort in NRW. Bekannt ist Düsseldorf zudem für seine Mode- und Beauty-Kompetenz. Weitere wichtige Kernbranchen sind die Kreativ- und Digitalwirtschaft. Die Stadt ist auch der deutsche Spitzenstandort für Beratungsunternehmen und als Messestandort zählt die Stadt zu den stärksten in Europa. Zudem ist der Großraum Düsseldorf attraktiver Absatzmarkt, denn dort leben die zahlungskräftigsten Einwohner Deutschlands, eingebettet in einen Verdichtungsraum mit über 11 Millionen Menschen. Auch als Gewerbeimmobilienstandort zählt Düsseldorf laut dem Immobiliendienstleister JLL zu den interessantesten Märkten in Deutschland.

Von den hervorragenden Standortfaktoren der Stadt profitiert auch der Stadtteil Unterbach. Das Einwohnerwachstum ist hier insbesondere seit 2010 besonders überdurchschnittlich: In den letzten 8 Jahren stieg die Bevölkerung in Unterbach um rund 8 %. Im gleichen Zeitraum ist Düsseldorf lediglich um 5 % gewachsen.



In Düsseldorf gibt es einen ausgeprägten Wohnimmobilienmarkt, der von Gewerbeimmobilien ergänzt wird. Die vorherrschenden Mieten sind auch hier gestiegen, laut Verkehrswertgutachten herrscht neben der hohen Nachfrage an Wohnraum in Düsseldorf eine überdurchschnittliche Gewerbeflächen-Nachfrage in Unterbach vor (Nachfrage-Index 135).



Auffällig ist, dass die IST-Mieten im Objekt "Stadtteilzentrum Unterbach" im Vergleich zu den aufgerufenen Angebotsmieten vor Ort noch moderat ausfallen:

- Die durchschnittlichen Mietpreise für Wohnen in Bestandsimmobilien betragen laut Gutachter am Mikrostandort ca. 9,50 € / m<sup>2</sup>, während im Objekt "Stadtteilzentrum" die Durchschnittsmiete bei 7,07 € / m<sup>2</sup> liegt.
- Die durchschnittlichen Mietpreise für Büros und Praxen in Bestandsimmobilien betragen laut Gutachter am Mikrostandort ca. 10,45 € / m<sup>2</sup>, während im Bestandsobjekt die Durchschnittsmiete bei ca. 8,70 € / m<sup>2</sup> liegt.





ALLE INFORMATIONEN

# ZU IHREM INVESTMENT

AUF EINEN BLICK

## FINANZKENNZAHLEN

Insgesamt wurden bei dem Immobilieninvestment Stadtteilzentrum Unterbach Investitionen von ca. 5.250.000 € getätigt. Dabei werden ca. 2.500.000 € über ein Bank-Darlehen und ca. 2.750.000 € über die Exporo Anleger finanziert. Die genaue Zusammensetzung der Investitionen können Sie folgender Tabelle entnehmen:



**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	CA. 244.000 €
MANAGEMENT	- 25.000 €
Davon Steuerberater	- 3.927 €
Davon Sicherheitstreuhand HMCs Sicherheitstreuhand GmbH	- 2.749 €
Davon Zahlstelle KAS BANK	- 1.500 €
Davon Anlegerbetreuung Exporo Investment Gmb	- 2.750 €
Davon Asset Management Exporo AM GmbH	- 14.012 €
PROPERTY MANAGEMENT	- 9.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS	- 2.000 €
ZINSAHLUNGEN (1,06 %)	- 25.000 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	- 20.000 €
<b>ERGEBNIS DER IMMOBILIE</b>	<b>163.000 €</b>
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	5,93 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,50 %)	- 39.000 €
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>	<b>124.000 €</b>
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)	4,5 %

**PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG** (Mietsteigerung: 1,5 % p.a. - Verkaufsfaktor: 21-fach)\***NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIE	5.470.000 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE** (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	5,7 %

\* 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

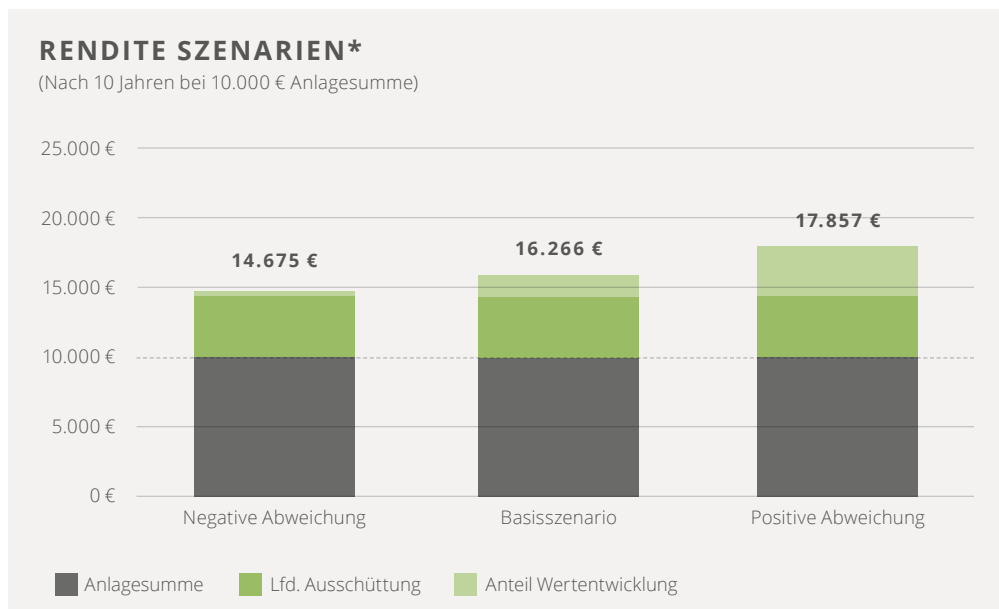
# ZUR ENTWICKLUNG

IHRES INVESTMENTS



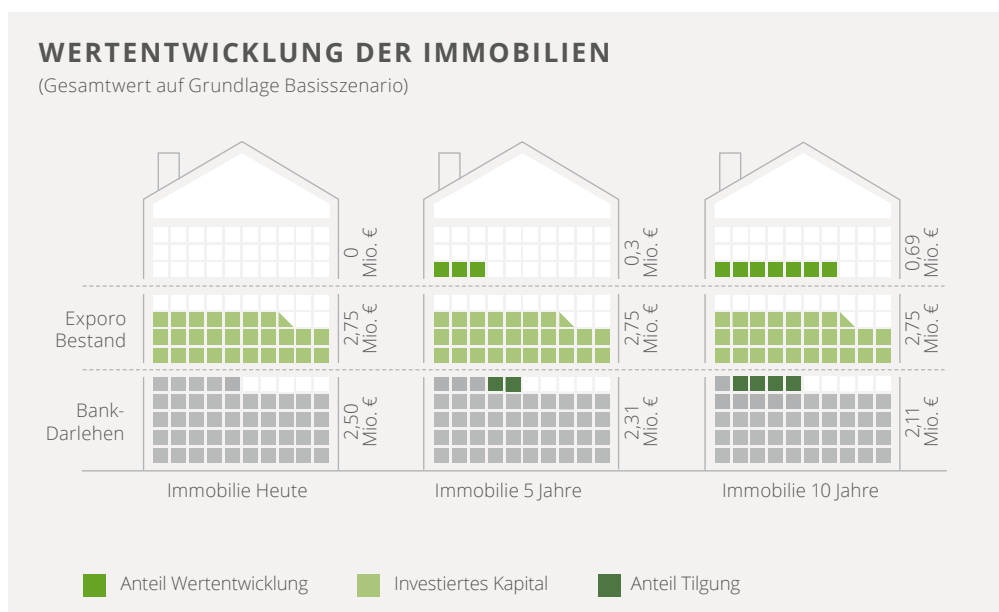
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie "Stadtteilzentrum Unterbach" bietet, haben wir nach bestem Wissen und Gewissen 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der

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

DURCH VERSCHIEDENE KONTROLLFUNKTIONEN

**NACHRANGIGE GRUNDSCHULD**

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

Die Gesellschaft 'Exporo Düsseldorf Fliesenhaus GmbH' ist als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Die Anleger werden zusätzlich im zweiten Rang, nach der finanzierenden Bank, über die Eintragung des Treuhänders durch das Grundbuch abgesichert.

**TREUHÄNDER**

Im Sinne der Anleger wurde ein zusätzlicher Sicherheitentreuhänder freiwillig durch die Emittentin, die 'Exporo Düsseldorf Fliesenhaus GmbH', in die Anleihe eingebunden, um die Grundschuld für die Anleger des Immobilieninvestments "Stadtteilzentrum Unterbach" zu halten.

Mit der HcmS hat Exporo bereits zahlreiche Immobilienfinanzierungen auf diese Weise zusätzlich besichert. Durch das Halten der Grundschuld durch den externen Sicherheitentreuhänder steht diese Sicherheit auch im Insolvenzfall den Anlegern zur Verfügung.



Foto: ganchaonan, Shutterstock

WERTPAPIER 2.0

# DIGITALES WERTPAPIER

SCHNELLER, GÜNSTIGER UND DEZENTRAL GESICHERT

## WENIGER BETEILIGTE, SCHNELLERE ABWICKLUNG UND NEUE CHANCEN

Das Investieren über exporo.de ist bereits einfach und funktioniert mit wenigen Klicks. Hinter unseren wertpapierbasierten Investitionsangeboten steckt bislang jedoch ein langwieriger, administrativer Prozess, mit vielen externen Beteiligten.

Exporo entwickelt kontinuierlich neue Methoden und Prozesse, um Ihre Beteiligung an der Immobilie so direkt, kostengünstig und einfach wie möglich zu gestalten. Mit der Einführung unserer vollständig digitalisierten Wertpapiere (tokenbasierte Schuldverschreibungen) sind wir diesem Ziel einen großen Schritt nähergekommen.

Im Zeichnungsprozess ergeben sich dadurch für Sie keine Veränderungen und Sie können Ihr Investment wie gewohnt abschließen. Neuerdings benötigen Sie dafür aber kein externes Wertpapierdepot bei einer Bank mehr, sondern verwalten Ihre Investments direkt und sicher über unser Investmentcockpit.

Quartals- und Rückzahlungen werden ohne Umwege auf das Konto Ihrer Wahl überwiesen. Wie auch bei unseren traditionellen Wertpapieren, wird jede unserer Wertpapieremissionen von den europäischen Finanzaufsichten BaFin bzw. CSSF gebilligt.

## DIE TECHNOLOGIE

Grundlegend tauschen wir einen jahrzehntealten Teil der Bankeninfrastruktur gegen ein effizienteres und transparenteres System für die Abwicklung von Finanztransaktionen aus. Hierfür verwenden wir die Technologie der Ethereum Blockchain, die bereits von Unternehmen wie der Daimler AG, der Weltbank und der Societe Generale zur Emission von Wertpapieren genutzt wird.



## VORTEILE

Neben der einfachen und direkten Kontrolle über das Investmentcockpit und geringeren Infrastrukturkosten ergeben sich mit der Einführung der neuen Wertpapiere kurz- und langfristige Vorteile für Sie als Anleger:

**Kostenvorteil:** Der Einsatz dieser innovativen Technologie führt zu einer deutlichen Senkung der Transaktionsgebühren für externe Dienstleister wie z.B. Depotbanken oder Zahlungsdienstleister. Diese Einsparungen führen mittelfristig zu höheren Renditen für Sie als Anleger.

**Transaktionsgeschwindigkeit:** Wertpapiertransaktionen können mit der neuen Technologie in weniger als einer Minute ausgeführt werden. So kommt Ihr Investment nicht nur schneller an, sondern kann auch auf dem Zweitmarkt deutlich schneller gehandelt werden.

**Liquidität:** Für Exporo ergeben sich viele spannende Möglichkeiten, den Handelsplatz weiter zu entwickeln. Unser Ziel, Ihre Investments mit hoher Liquidität wie an den großen Börsen handelbar zu machen, werden wir deutlich schneller verfolgen können. Und das zu wesentlich geringeren Kosten per Transaktion.

**Stückelung und Mindestanlagesumme:** In naher Zukunft werden wir Wertpapiere mit signifikant niedrigeren Nennbeträgen anbieten und zusätzlich die Mindestanlagesummen reduzieren können. Eine gesunde Portfolio-diversifizierung wird damit noch einfacher.

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, werden Sie ab voraussichtlich Anfang 2020 die Möglichkeit haben, Ihre Anteile über den Exporo Handelsplatz zu verkaufen. 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

# STADTTEILZENTRUM UNTERBACH

WIE EIN EIGENTÜMER INVESTIEREN

Mit dem Immobilieninvestment "Stadtteilzentrum Unterbach" haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in ein voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Düsseldorf-Unterbach 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. 4,5 % pro Jahr.\*
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung i.H.v. ca. 5,7 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 (tokenbasierte Schuldverschreibung), die in Form eines Token auf Blockchain verwahrt wird. Diese Infrastruktur bieten mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

## ⚠ 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.
- Diese Infrastruktur ist neu und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

\* 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-projekt98](http://www.exporo.de/ir-projekt98)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

# DIE BETEILIGTEN

BEIM IMMOBILIENINVESTMENT STADTTEILZENTRUM UNTERBACH

## EXPORO



**EXPORO DÜSSELDORF  
FLIESENHAUS GMBH**  
(Eigentümer)

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

Die Exporo Düsseldorf Fliesenhaus GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und dient allein dem Zweck des An- und Verkaufs des Bestandsobjekts des Immobilieninvestments "Stadtteilzentrum Unterbach".



**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 Immobilien.



**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 Lizenz als Abschlussvermittler nimmt sie die Rolle des Vermittlers der Anleihe auch bei dem Projekt „Stadtteilzentrum Unterbach“ ein.

## EXTERNE BETEILIGTE

### HMCS TREUHAND

Die Exporo Düsseldorf Fliesenhaus GmbH hat mit der Hmcs Treuhand einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen.

Sie sichert die Eintragung der Grundsuld für die Anleihegläubiger und hält die Grundsulden im Namen der Anleihegläubiger.

### ETHEREUM

Ethereum ist eine der größten Finanztechnologien zum Anlegen, Verwalten und Ausführen von dezentralen Programmen und Smart Contracts.

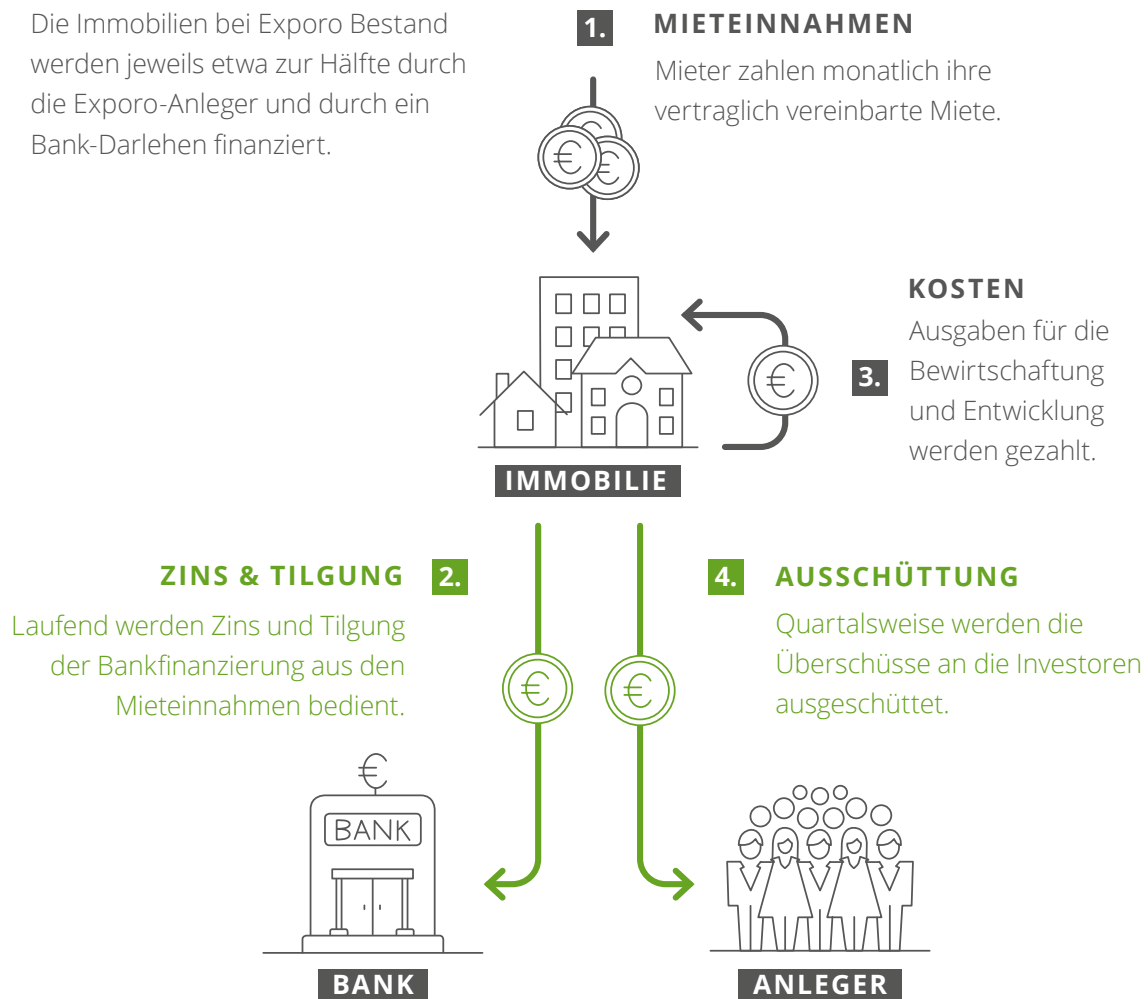
Die Entwicklung des Netzwerks wird von der schweizerischen Stiftung Ethereum geleitet. Die Ethereum Blockchain Technologie wird bereits von Unternehmen wie der Daimler AG, der Weltbank und der Societe Generale zur Emission von Wertpapieren genutzt.

"STADTTEILZENTRUM UNTERBACH"

# 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 DÜSSELDORF FLIESENHAUS 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 Emittentin noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Emittentin 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 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-projekt98](http://www.exporo.de/ir-projekt98)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.*