



EXPORO

STAND 21.11.2019



EXPORO BESTAND

Quartalsweise
Ausschüttungen

Beteiligung an der
Wertentwicklung

Grundschild über
Sicherheitentreu-
händer



IMMOBILIENINVESTMENT

WOHNTRIO

HANNOVER & BERLIN

HANNOVER

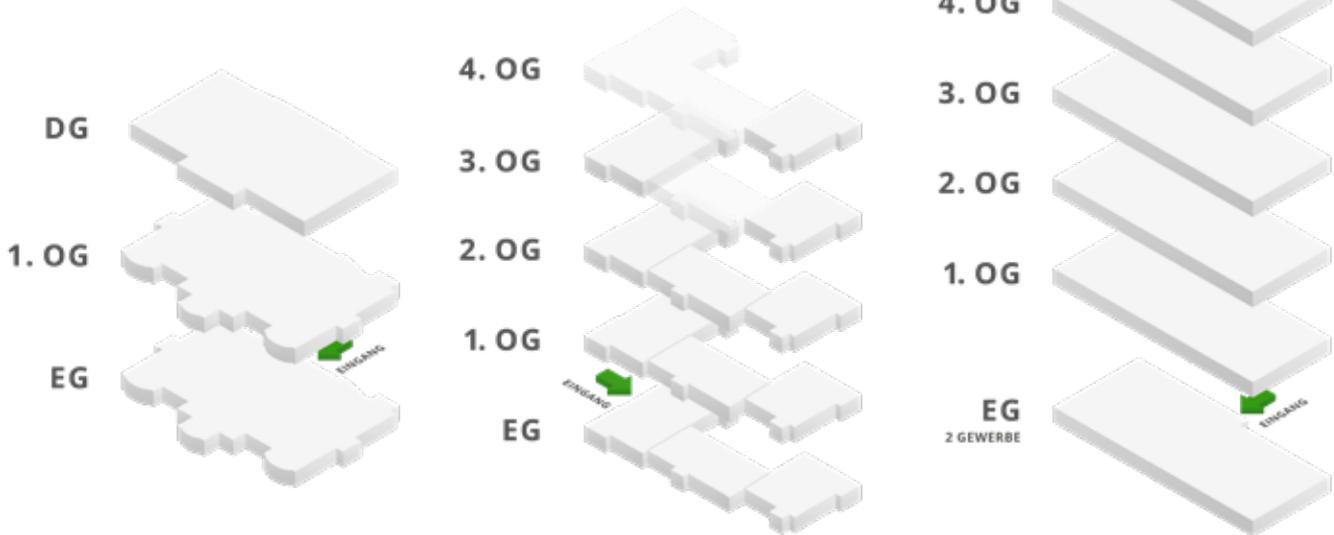


BERLIN



BELEGUNGSPLAN

HOHEFELDSTRASSE 6 (LINKS)
 VAHRENWALDER STRASSE 87 (RECHTS)
 NIEDERSACHSENRING 22 (MITTE)



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

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	458.000 €
2. ZINSAHLUNGEN (1,17 %)	-73.000 €
3. INSTANDHALTUNG + MANAGEMENT	-95.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	290.000 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,0 %)	-69.000 €
4. AUSSCHÜTTUNG	221.000 €

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. Zahlen werden gerundet.



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

WOHNTRIO

HANNOVER & BERLIN

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

IN ZAHLEN

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. 4,6 %
P.A.*

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(1. volles Jahr)

CA. 4,1 %
P.A.*

Erwartete
Gesamtrendite**

CA. 5,6 %
P.A.*

1. Zinstermin

15.04.2020

Laufzeit***

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

DIE BESONDERHEITEN

- Drei attraktive Wohnobjekte in sehr guten Lagen von zwei Top-Städten.
- Sehr guter Vermietungsstand: Alle drei Immobilien sind zu 100 % vermietet.
- Sehr guter und gepflegter Zustand: alle Objekte wurden regelmäßig instand gehalten und modernisiert (das Objekt in der Vahrenwalder Straße 87 erhält in Kürze eine neue Fassade).
- Gute Einkaufskonditionen: Der Verkehrswert der Immobilien liegt ca. 400.000 € über dem Kaufpreis.

DIE IMMOBILIEN & IHRE LAGE

Niedersachsenring 22/ Witzendorffstr. 7 in Hannover

- Mehrfamilienhausensemble mit 24 Wohnungen und 5 Garagen.
- Für das Objekt besteht eine Mietgarantie über 2 Jahre.
- Gelegen im beliebten Stadtteil Vahrenwald-List, welcher eine dreimal höhere Bevölkerungsdichte aufweist als der Städtedurchschnitt.

Vahrenwalder Straße 87 in Hannover

- Wohn- und Geschäftshaus mit 13 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten im bevölkerungsstarken Stadtteil Vahrenwald, unmittelbar neben der Innenstadt Hannovers gelegen.
- Sehr guter Zustand – das Objekt erhält in Kürze eine neue Fassade.

Hohefeldstraße 6 in Berlin

- Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten auf einer Gesamtmietfläche von 1.358 m².
- Im grünen und gutbürgerlichen Ortsteil Hermsdorf gelegen, mit sehr guten ÖPNV- Verbindung zur Berliner Innenstadt.
- Sehr hochwertige Ausstattung mit großzügigen Balkonen.
- Für diese Immobilie wurde aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Mietpreisdeckelung keine Mietsteigerung einkalkuliert.

* 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 jederzeit 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-hannover-berlin) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

DIE IMMOBILIEN

WOHNTRIO

HANNOVER & BERLIN

VAHRENWALDER STRASSE 87 IN HANNOVER

Art der Immobilie: Wohn- und Gewerbeimmobilie**Nutzung:** 13 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten**Baujahr:** 1963**Wohn-/Nutzfläche:** ca. 720,86 m²**Gewerbefläche:** ca. 73 m²**Vermietungsstand:** voll vermietet**Letzte Modernisierung:** geplant 2019/2020

Das vollständig vermietete Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1963 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Insgesamt verfügt das Objekt über 13 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten auf einer ca. 721 m² großen Gesamtmietfläche. Die Wohnungen sind größtenteils modernisiert und die letzten großen Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2009 durchgeführt. Hierbei wurden der Eingangsbereich, das Treppenhaus, die Klingelanlage, die Briefkästen sowie die Fassade erneuert.

Für das Jahr 2019 sind neben einer Erneuerung der Außenfassade noch weitere Modernisierungsmaßnahmen geplant. Darüber hinaus besteht bei dem Objekt das Entwicklungspotenzial eines Dachgeschossausbaus.



NIEDERSACHSENRING 22/ WITZENDORFFSTR. 7 IN HANNOVER

Grundstücksgröße: 1.578 m²**Art der Immobilie:** zwei zusammenhängende Mehrfamilienhäuser**Nutzung:** 24 Wohneinheiten, 5 Garagen**Baujahr:** 1957**Gesamtmietfläche:** ca. 1.451 m²**Vermietungsstand:** voll vermietet mit einer Mietgarantie für 2 Jahre**Gebäudestruktur:** 3-4-geschossig**Letzte Modernisierung:** 2019

Das gepflegte Gebäudeensemble aus dem Jahr 1957 besteht aus zwei zusammenhängenden Gebäuden mit jeweils drei und vier Geschossen. Insgesamt umfasst der Mehrfamilienhauskomplex 24 Wohnungen und 5 Garagen auf einer Gesamtmietfläche von ca. 1.451 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 61 m². Außerdem sind die Wohnungen kompakt geschnitten und verfügen jeweils über einen eigenen Balkon. Im Jahr 2019 wurden Sanierungen bzw. Wärmedämmarbeiten ausgeführt.

DIE IMMOBILIEN

WOHNTRIO

HANNOVER & BERLIN

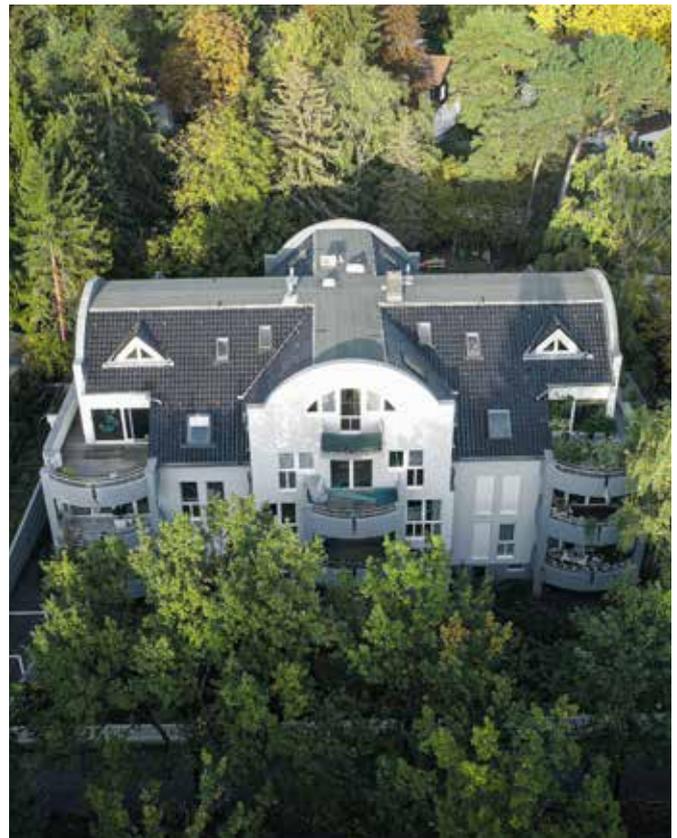
HOHEFELDSTRASSE 6 IN BERLIN:

Grundstücksgröße: 2.322 m²**Art der Immobilie:** Mehrfamilienhaus**Nutzung:** 13 Wohneinheiten, 17 TG-Stellplätze**Baujahr:** 1997**Mietfläche:** 1.358 m²**Vermietungsstand:** voll vermietet**Gebäudestruktur:** 3-geschossig**Ausstattung:** hochwertige Ausstattung, großzügige Balkone, Personenaufzug

Das umfangreich sanierte Objekt umfasst 13 Wohneinheiten auf ca. 1.358 m² Gesamtmietfläche und 17 Tiefgaragenstellplätze. Auf drei Geschossen verteilt, verfügen alle Wohnungen über großzügige Balkone und eine hochwertige Ausstattung. Ein Personenaufzug schafft eine barrierefreie Verbindung vom 2. UG bis ins DG.

Die weitflächige Gartenanlage steht den Mietern zur freien Benutzung zur Verfügung. Insgesamt befindet sich das Objekt in einem sehr guten und gepflegten Zustand – die letzte umfassende Modernisierung der Balkone sowie von Teilen der Fassade wurde 2018/2019 vorgenommen.

Für das Wohnobjekt in der Bundeshauptstadt Berlin wurde aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Mietpreisdeckelung keine Mietsteigerung einkalkuliert.



ZAHLEN UND DATEN FÜR ALLE OBJEKTE

EINHEITEN (WOHNEN)	50
EINHEITEN (GEWERBE)	2
EINHEITEN (STELLPLÄTZE)	22
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	3.457 M ²
MIETFLÄCHE (GEWERBE)	73 M ²
GESAMTMIETFLÄCHE	3.530 M ²
KAUFPREIS (O. NEBENKOSTEN)	9.668.000 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN*	431.856 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN **	458.000 €
WOHNMIETE PRO M ²	10,20 €
GEWERBEMIETE PRO M ²	15,26 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	22,4-FACH
VERKEHRSWERT LT. GUTACHTEN	10.010.000 €

* für das erste volle Jahr

** 10-Jahre-Schnitt



DIE IMMOBILIEN

PROFESSIONELLE PRÜFUNG

DURCH EXTERNE SPEZIALISTEN

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

DEKRA GUTACHTEN

Die DEKRA hat eine technische Analyse der Immobilien durchgeführt und in den Bereichen Grundstück/Lage, Zustand des Gebäudes und technische Vorgaben/Richtlinien keine besonderen Risiken festgestellt.



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 erfolgtem Ankauf der Bestandsobjekte hat Exporo ein unabhängiges Verkehrswertgutachten für die Immobilien beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilien vor Ort besichtigt und den Wohnmarkt in Berlin sowie Hannover untersucht, um nach bestem Wissen und Gewissen den tatsächlichen Wert der Immobilien zu ermitteln. Für die Wertermittlung sind besonders die aktuelle Mietsituation und die gemäß den Gutachterausschüssen angefallenen und zu erwartenden Einkünften aus den Mieten maßgeblich.

Die **Objekte in Hannover** überzeugen durch einen gepflegten Zustand, welcher fortlaufend gut instandgehalten wurde, z. B. durch Renovierungen sowie teilweise Sanierungen in 2018/2019.

Bei dem **Objekt in Berlin** handelt es sich um ein insgesamt standorttypisches, zeitgemäßes Wohngebäude in sehr gutem Instandhaltungszustand.

Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilie bei ca. 10.010.000 € liegt.

BERLIN UND HANNOVER

ZWEI GROSSSTÄDTE MIT HOHEM BEVÖLKERUNGSWACHSTUM



MAKROLOGIE HANNOVER

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 trägt zum hohen Naherholungswert bei.

MAKROLOGIE BERLIN

Berlin ist mit rd. 3,754 Mio. Einwohnern die größte Stadt Deutschlands. Regierungssitz, Bundeshauptstadt und Zentrum zahlreicher kultureller, wissenschaftlicher und politischer Einrichtungen. Darüber hinaus bildet Berlin mit rund 6 Mio. Einwohnern den Mittelpunkt der Metropolregion Berlin-Brandenburg und besitzt eine hohe Anziehungskraft für regierungsnahen Institutionen, Zukunftsunternehmen sowie Künstler und Kreative. Berlin verzeichnet seit einigen Jahren eine bemerkenswerte Einwohnerentwicklung. Die Stadt hat zwischen 2011 und 2015 so viele Einwohner hinzugewonnen, wie Hamburg, Köln, Frankfurt und Düsseldorf zusammen. Treibende Kraft hierbei sind die hohen Zuzüge von außerhalb. Aber auch die konstant positive Geburtenrate der letzten Jahre trägt zum Wachstum der Einwohnerzahl bei.



HANNOVER

Einwohner (2018)
535.603

Bevölkerungsentwicklung
CA. + 4,3 % (SEIT 2012)

Leerstand
1,8 % (2017)

Infrastruktur
A2, A7, A37, A352, B3, B6, ICE, FLUGHAFEN HANNOVER-LANGENHAGEN

BERLIN

Einwohner (2018)
3,748 MIO.

Bevölkerungsentwicklung
CA. + 11% (SEIT 2011)

Leerstand
0,9 % (2017)

Infrastruktur
A10 A11, A13, A113, A100, ICE INT. FLUGHÄFEN TEGEL, SCHÖNEFELD



Mikrolage Hohefeldstr. im Stadtteil Hermsdorf

MIKROLAGE

Niedersachsenring 22/ Witzendorffstr. 7 in Hannover

Die Immobilie liegt im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Vahrenwald-List, der zu den bevölkerungsstärksten Stadtbezirken Hannovers (ca. 70.720 Einwohner) zählt. Hannover Vahrenwald ist ein traditioneller Industriestandort, der durch seine sehr zentrale Lage derzeit eine starke Aufwertung erfährt. Ein Indiz für die Attraktivität des Stadtbezirks ist der unter dem Durchschnitt liegende Wohnungsleerstand von 1,7 %. Durch die optimale Infrastruktur der Vahrenwalder Straße sind der Hauptbahnhof, der Flughafen oder die Innenstadt in weniger als 15 Minuten erreichbar. Diverse Anbindungen an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel liegen ca. 1 Minute vom Objekt entfernt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Nähe.

Vahrenwalder Straße 87 in Hannover

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage im Stadtteil Vahrenwald. Der durch sein Gewerbegebiet im Norden profitierende Stadtteil bietet zahlreichen Arbeitgebern wie z. B. der Continental AG oder der Bundeswehr einen zentralen Standort in Hannover. Die Immobilie befindet sich direkt auf der Vahrenwalder Straße, gegenüber des Vahrenwalder Bades. Durch die unmittelbare Straßenbahnanbindung vor dem



Die Hannoveraner Objekte liegen unmittelbar neben der Innenstadt

Objekt, gelangt man in nur 10 Minuten in die Innenstadt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Durch die Nähe zur Leibniz Universität ist die Wohnlage besonders bei Studenten beliebt, die in ca. 15 Minuten den Hauptcampus erreichen.

Hohefeldstraße 6 in Berlin

Im Norden von Berlin liegt der Ortsteil Hermsdorf, ein ruhiger und grüner Stadtteil der Hauptstadt. Zum nördlichen Berliner Bezirk Reinickendorf gehörend, befindet sich das Objekt in einer gutbürgerlichen Wohnanlage mit hohem Grünflächenanteil. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- oder Mehrfamilienwohnhäusern. Die Nahversorgung erfolgt durch ein kleines Ortsteilzentrum am S-Bahnhof Hermsdorf, welches in ca. 450 m zu erreichen ist. Das Objekt ist gut an den ÖPNV mit Bussen (ca. 140 m) und S-Bahn (ca. 500 m) angebunden. Die Bundesstraße 96 ist in ca. 600 m zu erreichen.

Mit ca. 86 Einwohner/ha liegt die Bevölkerungsdichte der Stadtteile Vahrenwald und Vahrenwald-List über dem dreifachen des Städtedurchschnitts.

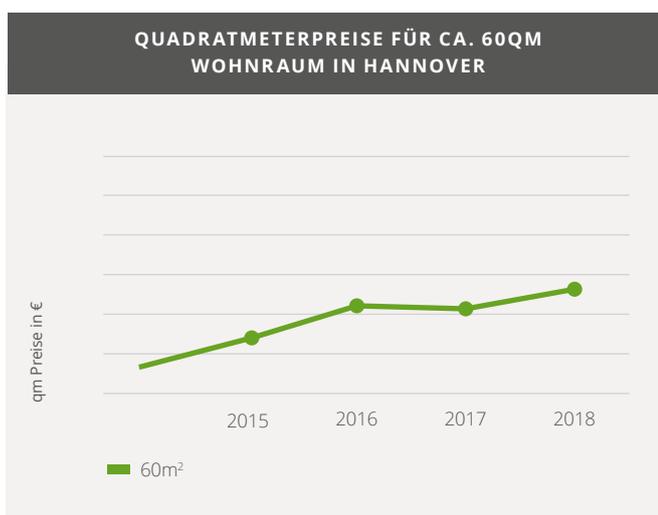
IMMOBILIENMARKT

STÄDTE-KOMBINATION FÜR MEHR DIVERSIFIZIERUNG

HANNOVER

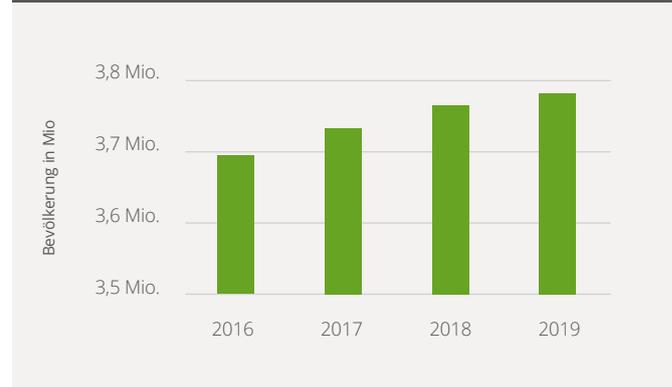
Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führt zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt in Hannover. In den letzten Jahren (seit 2013 bis Ende 2017) ist die Bevölkerung in der Stadt Hannover um etwa 17.300 Menschen (plus 3,3%) auf rund 536.000 Menschen gewachsen. In den Stadtteilen Vahrenwald und Vahrenwald-List überwiegen mittlere und gute Wohnlagen.

Der Wohnungsmarkt Hannovers ist nach wie vor von einem starken Nachfrageüberhang geprägt, sodass teils deutliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen waren und sind. So sind für Bestandswohnungen die Mieten in den letzten 3 Jahren über alle Lagen hinweg um ca. 1,5 % gestiegen.



Quelle: Mietspiegel_Hannover_2019

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER BUNDESHAUPTSTADT BERLIN ZUM 31.12



Quelle: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2019/SB_A01-05-00_2019h01_BE.pdf

BERLIN

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist sehr lageabhängig und auch nach Objektarten sowie Baujahren zu differenzieren. Allgemein ist eine starke Verknappung preisgünstigen Wohnraums in nachgefragten, zentralen Lagen zu verzeichnen. Es findet teils eine Verdrängung in die Außenbezirke und in das Berliner Umland statt, wobei auch hier sehr teure Wohnstandorte liegen. So ist auch Hermsdorf, nördlicher Ortsteil im Bezirk Reinickendorf, insgesamt hochpreisig einzustufen, sofern es sich auch um grüne Wohnanlagen mit guter Infrastruktur handelt. Die stetig steigende Bevölkerungsanzahl (siehe Grafik) sorgt also für einen starken Nachfrageüberschuss nach attraktivem Wohnraum.

Für das Wohnobjekt in der Bundeshauptstadt Berlin wurde aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Mietpreisdeckelung keine Mietsteigerung einkalkuliert. Durch die Erfahrungen der bereits erfolgreich finanzierten Bestandsimmobilien in der Landeshauptstadt Hannover, konnten unsere Immobilienexperten dieses Objekt also ideal um zwei weitere exzellente Wohnobjekte ergänzen.



ALLE INFORMATIONEN

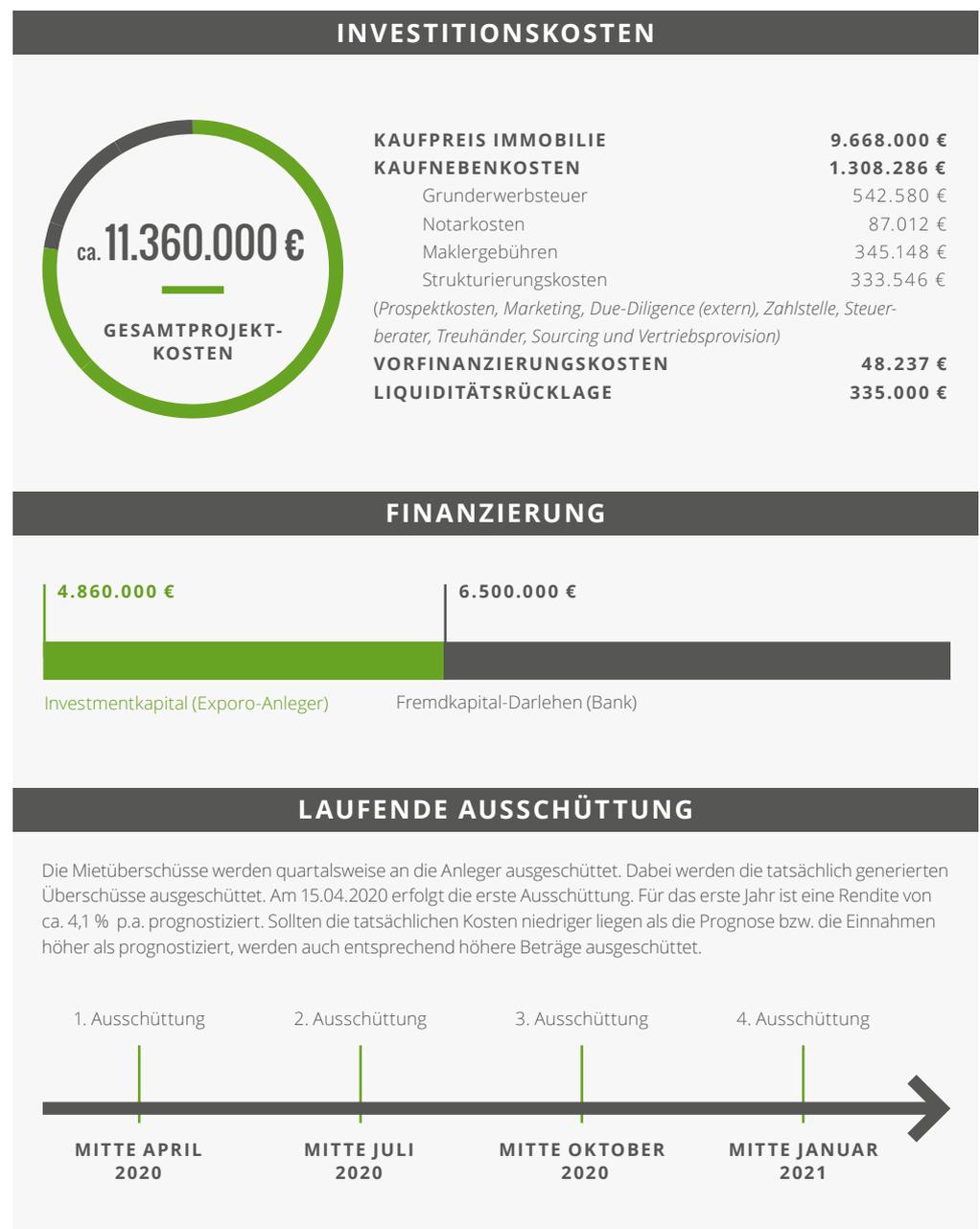
ZU IHREM INVESTMENT

AUF EINEN BLICK



FINANZKENNZAHLEN

Insgesamt wurden bei dem Immobilieninvestment Investitionen von ca. 11.360.000 € getätigt. Dabei werden ca. 6.500.000 € über ein Bankdarlehen und ca. 4.860.000 € 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.

Für die Nettomieteinnahmen werden im Laufe der 10 Jahre für das Objekt in Berlin keine Mietsteigerungen eingeplant. Bei den zwei Objekten in Hannover wird durch professionelles Management der Immobilien eine im marktüblichen Rahmen erhöhte Nettokaltmiete einkalkuliert.

**PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG* (10-JAHRES-DURCHSCHNITT)****EINNAHMEN / AUSGABEN**

NETTOMIETEINAHMEN	458.000 €
ANLEGERVERWALTUNG	CA. -15.000 €
Davon Steuerberater	-3.900 €
Davon Sicherheitstreuhänder	-4.900 €
Davon für Zahlstelle (Token)	-1.500 €
Davon Anlegerbetreuung	-4.900 €
STRATEGISCHE IMMOBILIENVERWALTUNG	-36.800 €
HAUSVERWALTUNG	-19.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS	-5.000 €
ZINSAHLUNGEN (1,17 %)	-73.000 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-19.000 €

ERGEBNIS DER IMMOBILIEN 290.000 €

KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	5,97 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,0 %)	-69.000 €

AUSSCHÜTTUNG 221.000 €

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)	4,6 %
---	-------

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,3 % p.a. - Verkaufsfaktor: 23,9 x)***NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIEN	11.590.000 €
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

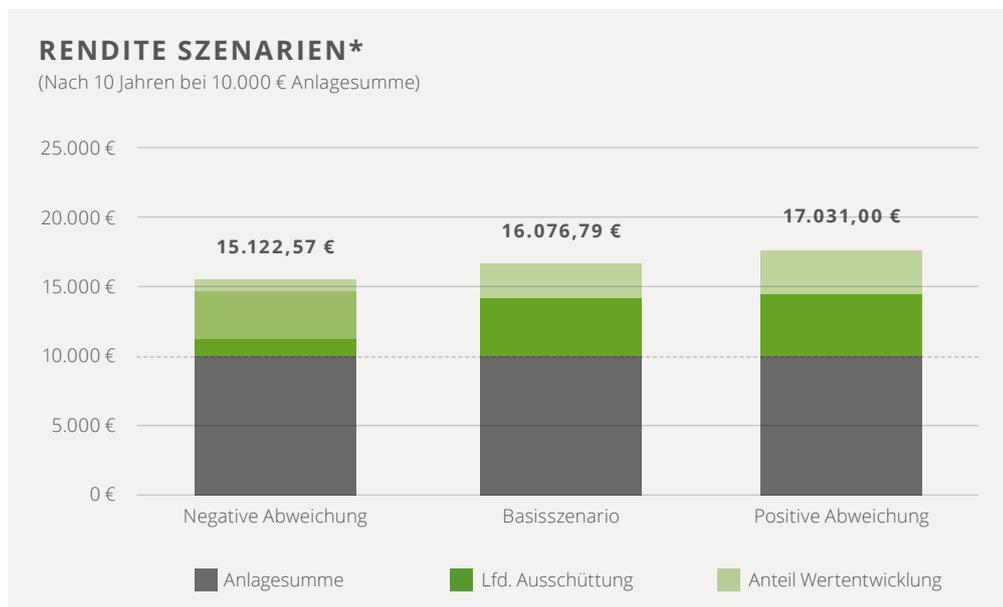
ZUR ENTWICKLUNG

IHRES INVESTMENTS



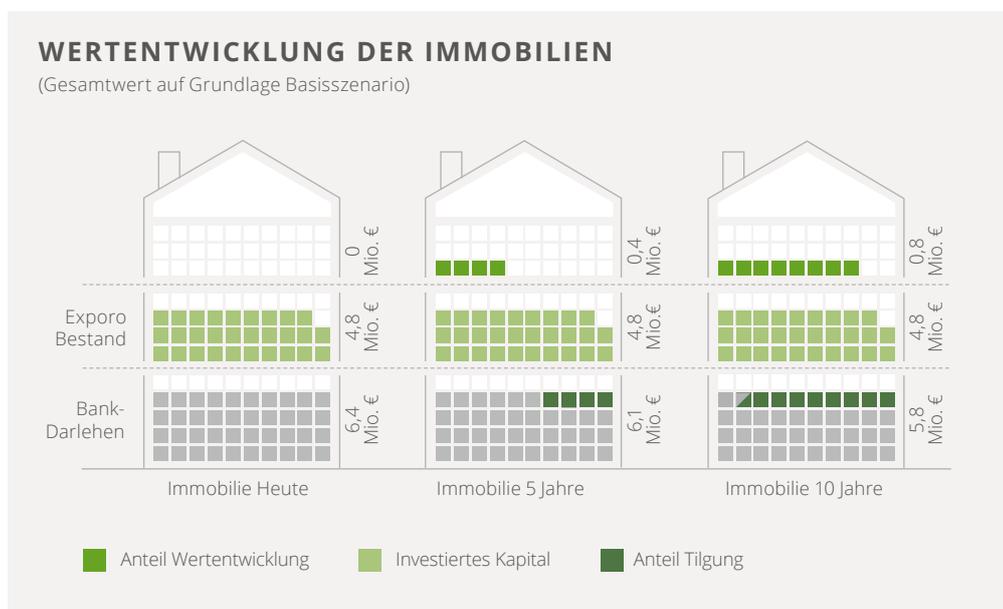
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilien "Wohntrio" in Hannover und Berlin bietet, haben wir nach bestem Wissen und Gewissen 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der

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 Immobilien langfristig von der Wertentwicklung profitieren.



RENDITE SZENARIEN

Mögliche Wertentwicklungen Ihres Investments abhängig von der Wertentwicklung der Immobilien (Abweichungsfaktor von 5 %) bei laufenden Ausschüttungen entsprechend der Prognose.



WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

Die Wertentwicklung Ihres Exporo Bestand-Anteils hängt sowohl von der Entwicklung der Immobilien selbst, als auch von der Tilgung des Bank-Darlehens ab.

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

SICHERHEITEN UND KONTROLLE

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 Hannover Berlin 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.

TREUHÄNDER

Im Sinne der Anleger wurde ein zusätzlicher Sicherheitstreuhänder, die HcmS Treuhand, freiwillig durch die Emittentin, die 'Exporo Hannover Berlin GmbH', in die Anleihe eingebunden, um die Grundschuld für die Anleger des Immobilieninvestments "Wohntrio" in Hannover & Berlin zu halten.

Mit der HmcS 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

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 an 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 wurde.



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 & 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.

Der Exporo Handelsplatz wird kontinuierlich von unseren IT- und Finanzexperten weiterentwickelt. 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 DEM IMMOBILIENINVESTMENT

WOHNTRIO

WIE EIN EIGENTÜMER INVESTIEREN

Mit dem Immobilieninvestment "Wohntrio" in Hannover & Berlin haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in ein hochwertiges Immobilienportfolio in Hannover und Berlin 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. 4,6 % pro Jahr.*
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilien.
- + 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 (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 Immobilie.
- 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.

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

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-hannover-berlin) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

DIE BETEILIGTEN

BEIM IMMOBILIENINVESTMENT WOHNTRIO IN HANNOVER & BERLIN

EXPORO



**EXPORO HANNOVER
BERLIN GMBH**
(Eigentümer)

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. BJÖRN MARONDE
PROKURIST: THOMAS LANGE

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



**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 "Wohntrio" ein.

EXTERNE BETEILIGTE

HMCS TREUHAND

Die Exporo Hannover Berlin GmbH hat mit der HmcS Treuhand einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen.

Sie sichert die Eintragung der Grundschuld für die Anleihegläubiger, hält die Grundschulden im Namen der Anleihegläubiger. Zudem hat sie eine Kontrollfunktion inkl. Austauschmöglichkeit der Leistungen der Exporo AM GmbH als Asset-Manager und hält, verwaltet und verwertet im Verwertungsfalle die Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger.

ETHEREUM

Ethereum ist das führende Blockchainprotokoll für die Erstellung von dezentralen Finanzanwendungen wie beispielsweise Wertpapierregister.

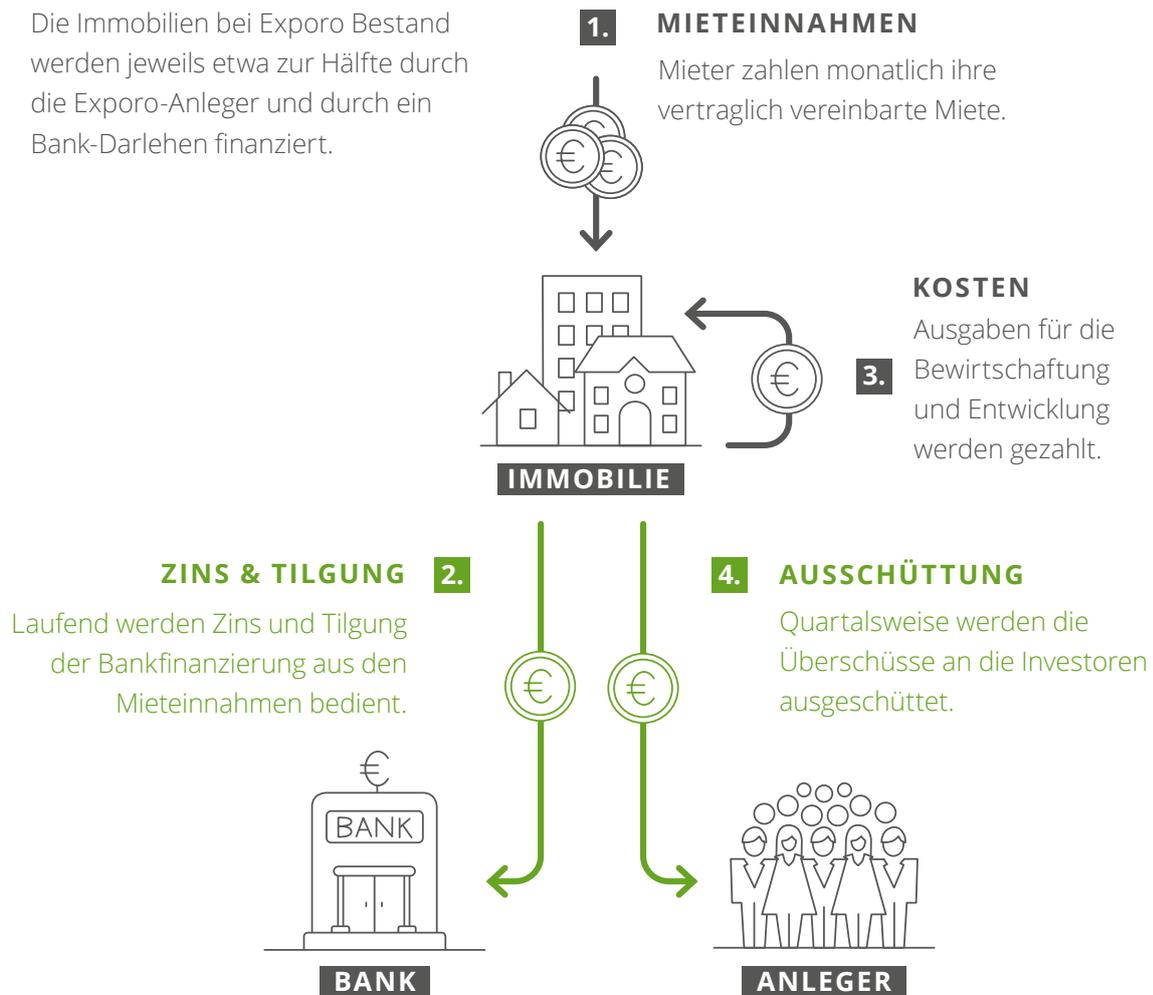
Die Entwicklung des Netzwerks wird von der schweizerischen Ethereum Stiftung geleitet. Die Technologie der Ethereum Blockchain wurde bereits von Unternehmen wie der Daimler AG, der Weltbank und der Société Générale zur Emission von Wertpapieren genutzt.

"WOHNTRIO"

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-Objekt 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

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 990 | E-Mail. 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-hannover-berlin) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.