



EXPORO

STAND 07.01.2021



EXPORO FINANZIERUNG

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

IMMOBILIENINVESTMENT

Seniorenresidenz am Jadebusen II

WILHELMSHAVEN

WARNHINWEIS

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



IMMOBILIENINVESTMENT

Seniorenresidenz am Jadebusen II

WILHELMSHAVEN

IN ZAHLEN

Fester Zinssatz
(endfällig)

5,5 %
P. A.

Geplante
Minimallaufzeit bis
(ca. 9 Monate)

30.09.
2021¹

Geplante
Maximallaufzeit bis
(ca. 15 Monate)

31.03.
2022¹

Mindest- / Maximal-
anlagesumme

1 €
BIS 25.000 €

Exporo-Klasse²



DIE KEYFACTS

- ✔ Die Exporo Projekt 156 GmbH hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben von der Darlehensehmerin (Terragon AG) in Höhe von 800.000 €.
- ✔ Sehr erfahrener Projektentwickler im Bereich Service-Wohnprojekte mit großem Track Record und insgesamt 600 Mio. € abgewickeltem Projektvolumen.
- ✔ Die Asset-Klassen betreutes, altersgerechtes oder Service-Wohnen sind beliebte und attraktive Investment-Alternativen.
- ✔ Es besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für eine reine Wohnimmobilie ohne nutzungsbezogene behördliche Auflage.
- ✔ Es liegt bereits eine unverbindliche Interessensbekundung für das zu realisierende Objekt (Forward-Deal) vor.

DAS PROJEKT

- ✔ Ankauf eines Grundstücks (als Share Deal) mit 5.630 m² im Süden von Wilhelmshaven (über Exporo-Tranche 1 wurde anteilig bereits der Ankauf finanziert).
- ✔ Auf dem Projektierungsgrundstück soll eine hochwertige Senioren-Wohnanlage errichtet werden.
- ✔ Exporo begleitet bei diesem Projekt zunächst die Projektierung, also den Ankauf (Tranche 1 – bereits ausgezahlt) und die Baurechtschaffung (Tranche 2).
- ✔ Der Bauantrag soll spätestens Q2 2021 eingereicht und bis Q4 2021 genehmigt werden.
- ✔ Die Rückführung der Exporo-Finanzierungsmittel in der Phase 1 ist durch eine ablösende Finanzierung geplant.

DIE LAGE

- ✔ Wilhelmshaven ist mit rund 80.000 Einwohnern die zweitgrößte Mittelstadt Niedersachsens und liegt an der Nordwestküste des Jadebusens, einer großen Meeresbucht an der Nordsee.
- ✔ Wilhelmshaven profitiert vom Tourismus an der Nordseeküste - die Stadt zieht mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und ihren touristischen Einrichtungen zahlreiche Feriengäste an.
- ✔ Ungefähr jeder vierte Bürger von Wilhelmshaven ist derzeit über 65 Jahre alt.
- ✔ Die Nähe zum Wasser bietet für alle Generationen hervorragende Möglichkeiten zur Naherholung.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.09.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.03.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 9 Monate bis zum 30.09.2021 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.

Hochwertige Seniorenwohnanlage

Die Terragon AG, Berlin erwirbt im Rahmen eines Share-Deals ein Grundstück (Projektierungsgrundstück) mit einer Gesamtgröße von 5.630 m² in Wilhelmshaven, welches sich bereits im Eigentum der Projektgesellschaft befindet. Auf dem Projektierungsgrundstück soll eine hochwertige Senioren-Wohnanlage mit 157 gehobenen betreuten 4* Service-Wohnungen, Gemeinschaftsflächen (Foyer mit Rezeption, Clubräume mit Kamin, Klavier und Bibliothek, Wellnessbereich mit Pool und Wellnessanlagen, Verwaltung), einer Tagespflege und ca. 25 Betten sowie 68 Stellplätze errichtet werden. Die Angaben entsprechen der jetzigen Planung und können sich im Laufe des Bauantragsverfahren noch angepasst werden.

Im Rahmen der geplanten Projektentwicklung soll zunächst für das Projektierungsgrundstück eine rechtskräftige Baugenehmigung erwirkt werden (Phase 1) und im Anschluss der Hochbau der Maßnahme beginnen (Phase 2). Anzumerken ist, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan für eine reine Wohnimmobilie ohne nutzungsbezogener behördlicher Auflage besteht. Der Bauantrag soll spätestens Q2 2021 eingereicht und bis Q4 2021 genehmigt werden. Insgesamt soll das Vorhaben voraussichtlich Q4 2023 fertiggestellt und nach Pre-Opening in Q3 2024 an den Endinvestor übergeben werden.

Im Zuge dieses Finanzierungsprojekts begleitet Exporo zunächst den Ankauf (Exporo-Tranche 1) und die Projektierung (Exporo-Tranche 2). In der Projektierungsphase wird der Bauantrag erstellt, beim Amt eingereicht und die Baugenehmigung schlussendlich erwirkt. Es liegt bereits eine unverbindliche Interessensbekundung zum Kauf des Objektes vor.

Die Rückführung der Exporo-Finanzierungsmittel in der Phase 1 ist durch eine ablösende Finanzierung geplant.

AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	SENIORENRESIDENZ AM JADEBUSEN II
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	15.01.2020
PROJEKTENTWICKLER	TERRAGON AG
DARLEHENSNEHMER	TERRAGON AG
PROJEKTGESELLSCHAFT	PROJEKTGESELLSCHAFT VIRCHOWSTRASSE MBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND PROJEKTIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	ABLÖSUNG DURCH WEITERFÜHRENDE FINANZIERUNG

FAKTEN

PROJEKTART	PROJEKTIERUNG
NUTZUNGSART(EN)	SENIORENWOHNEN
SERVICE-WOHNUNGEN	157
TAGESPFLEGE-BETTEN	25
MIETFLÄCHE (SERVICE-WOHNUNGEN)	CA. 10.597 M ²
MIETFLÄCHE (TAGESPFLEGE)	CA. 383 M ²
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN	CA. 865 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	5.630 M ²
STELLPLÄTZ	68
SOLL-NET TOKALTMIETE	CA. 2,6 MIO. €
ANKERMIETER (GEPLANT)	AGAPLESION GRUPPE

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



800.000 €
EIGENKAPITAL
(Gestundete Rechnungen)

700.000 €
EIGENKAPITAL
(Gesellschafterdarlehen)

1.283.000 €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo-Anleger Tranche 1)

3.495.000 €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo-Anleger Tranche 2)

3.000.000 €
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)



WILHELMSHAVEN

NIEDERSACHSEN

WILHELMSHAVEN

Maritimes Flair

IN DER AUFSTREBENDEN HAFENSTADT

WILHELMSHAVEN

Niedersachsen

ca. 800.000

Einwohner

486 PFLEGEBEDÜRFTIGE

je 10.000 Einwohner

Deutschland: 348

46,1

Durchschnittsalter

Deutschland: 44,25

Niedersachsen: 44,4

26.264 (32 %)

Einwohner über 60 Jahre

63 m²

Erholungsfläche je Einwohner

Deutschland: 54 m²

ANBINDUNG

A 29, Regionalexpress

BESONDERHEITEN

Hafenstadt,

Größter Marinestützpunkt

Wilhelmshaven ist eines der Oberzentren des Landes Niedersachsen und liegt direkt an der Nordsee und der großen Meeresbucht "Jadebusen". Die Hafenstadt Wilhelmshaven ist der größte Standort der Bundeswehr mit rund 9.000 Arbeitsplätzen. Der Hafen der Stadt ist international von Bedeutung, vor allem da hier sogar die größten Containerschiffe der Welt ihre Ladungen "löschen" können, wie es in der Fachsprache heißt.

Demographisch ist auch Wilhelmshaven vom Wandel geprägt: Die Einwohner werden älter und damit nimmt auch der Bedarf nach Pflegeversorgung zu. Ungefähr jeder dritte Bürger von Wilhelmshaven ist derzeit über 60 Jahre alt. Ca. 5 % der rund 76.000 Einwohner sind pflegebedürftig, in Deutschland liegt der Durchschnitt bei ca. 3,5 %. Die Nähe zum Wasser bietet für alle Generationen hervorragende Möglichkeiten zur Naherholung.



NACHBARSCHAFT

Die nächst größeren Stadtzentren Oldenburg (45 Minuten) und Bremen (80 Minuten) sind sowohl mit Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Logistisch ist man mit direkten Anschlüssen an die Autobahn A 29 und einen 16-gleisigen Vorstellbahnhof bestens an das Straßen- und Schienennetz angebunden.



WILHELMSHAVEN

VIRCHOW EBERT RHEINSTRASSE
 26382 WILHELMSHAVEN



Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

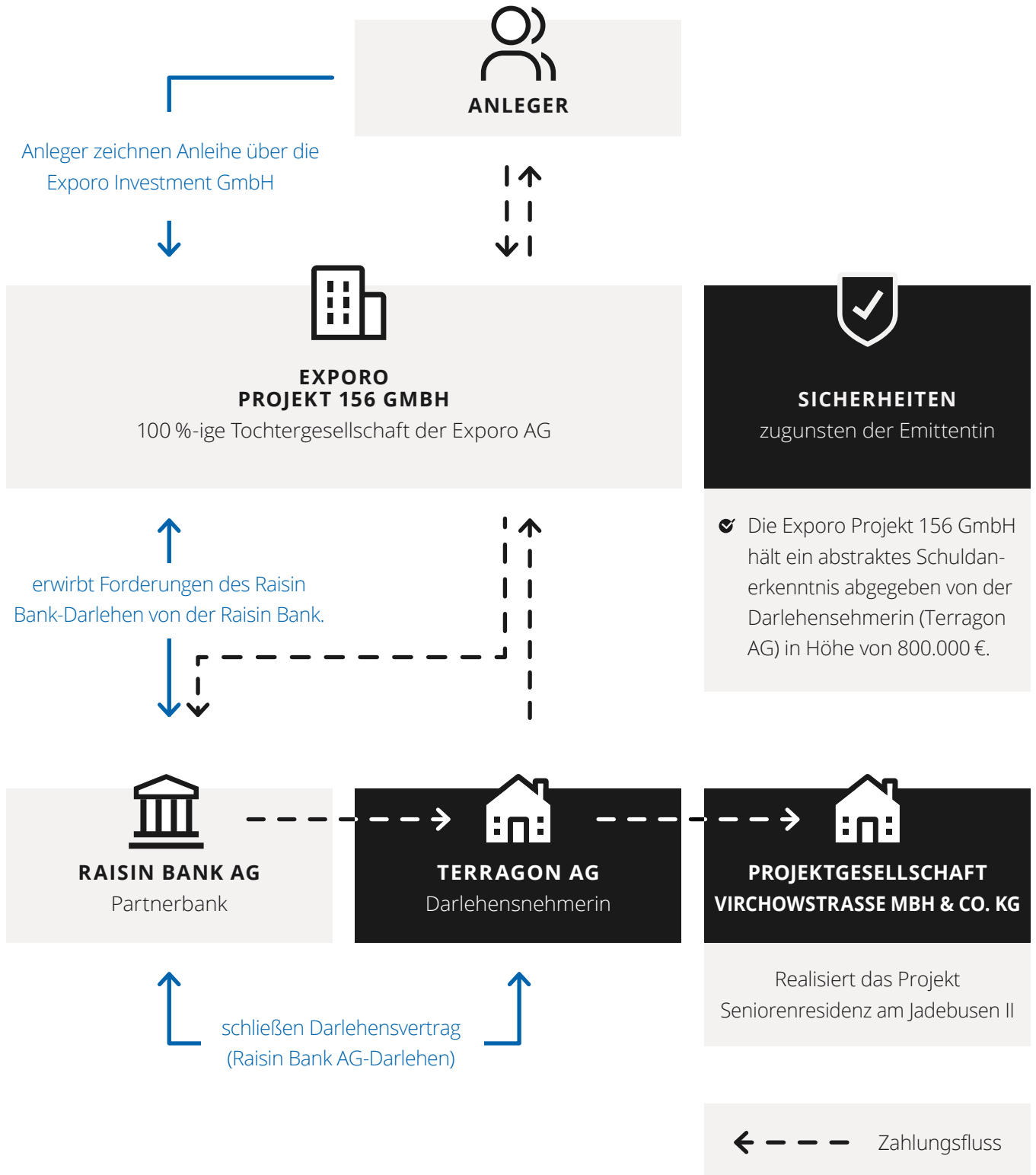
- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 9 bis maximal 15 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Seniorenresidenz am Jadebusen II. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 156 GmbH hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben von der Darlehensnehmerin (Terragon AG) in Höhe von 800.000 €.
- + 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 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.

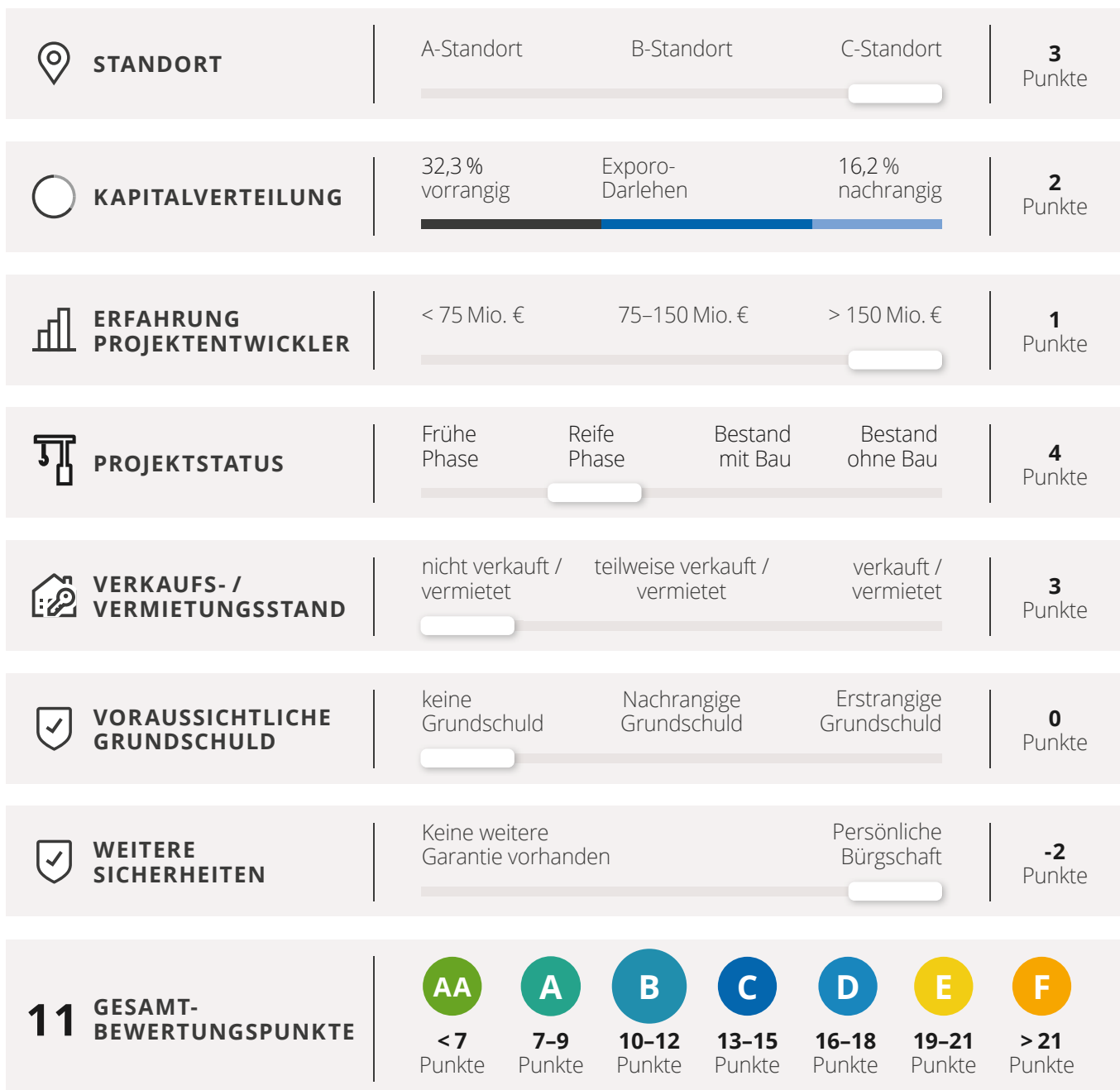
Die Struktur des Investments



SENIORENRESIDENZ AM JADEBUSEN II

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.**



DER PROJEKTENTWICKLER

Terragon AG

Terragon ist ein bundesweit führender Spezialist für die Entwicklung barrierefreier Wohnungen und qualitativ hochwertiger Senioren- und Pflegeimmobilien. In der rund 20-jährigen Unternehmensgeschichte hat Terragon 20 Senioreneinrichtungen mit mehr als 2.000 Wohneinheiten und 800 Pflegeplätzen realisiert. In die Entwicklung dieser Immobilien wurden insgesamt ca. 600 Millionen Euro investiert. Der Geschäftsführende Gesellschafter der Terragon Investment GmbH, Dr. Michael Held, verfügt über eine mehr als 25-jährige Berufserfahrung als Projektentwickler.

AUF EINEN BLICK

VORSTANDSVORSITZENDER	DR. MICHAEL HELD
HOMEPAGE	WWW.TERRAGON-AG.DE
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN	CA. 600 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	SENIORENGERECHTES WOHNEN
UNTERNEHMENSSTZ	BERLIN
GRÜNDUNG	1994

Hohe Qualität, Nachhaltigkeit und Wettbewerbsfähigkeit gehören ebenso zu den zentralen Werten des Berliner Unternehmens wie das fachliche Know-how und die Weiterqualifizierung hoch motivierter Mitarbeiter. Terragon bekennt sich zur Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung – insbesondere bei der Bewältigung von Herausforderungen, die im Zuge der demografischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu lösen sind.

REFERENZPROJEKTE DER TERRAGON AG¹



RESIDENZ BETHANIEN-HÖFE

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	BETREUTES WOHNEN
BRUTTOGRUNDFLÄCHE	13.550 m ²
FERTIGSTELLUNG	2015
PROJEKTVOLUMEN	21,9 MIO. €



AGAPLESION RESIDENZ HAVELGARTEN

LAGE	BERLIN
PROJEKTART	BETREUTES WOHNEN
BRUTTOGRUNDFLÄCHE	13.700 m ²
FERTIGSTELLUNG	2011
PROJEKTVOLUMEN	19 MIO. €



SUNRISE THALKIRCHEN

LAGE	MÜNCHEN
PROJEKTART	BETREUTES WOHNEN
BRUTTOGRUNDFLÄCHE	8.400 m ²
FERTIGSTELLUNG	2007
PROJEKTVOLUMEN	14,6 MIO. €

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 156 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 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 Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (exporo.de/ir-projekt156) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.