



EXPORO



IMMOBILIENINVESTMENT

# Das Supermarkt-Portfolio

Bayern / Sachsen-Anhalt / Thüringen

## WARNHINWEIS

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

# Das Supermarkt-Portfolio

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG) <b>5,5 %</b>
GEPLANTE MINIMALLAUFZEIT BIS <b>31.05.2022</b>
GEPLANTE MAXIMALLAUFZEIT BIS <b>28.02.2023</b>
MINDESTANLAGESUMME <b>500 €</b>
MAXIMALANLAGESUMME <b>25.000 €</b>
EXPORO KLASSE <b>B</b>

## DIE KEYFACTS

- Sehr erfahrener Entwickler (Wohninvest Gruppe), mit dem Exporo bereits 12 Projekte erfolgreich finanziert hat, von denen 6 schon zurückgezahlt worden sind.
- Der Markt des klassischen Lebensmitteleinzelhandel ist stabil und laut Handelsimmobilien-Report sind Objekte mit Schwerpunkt Nahversorgung sehr gefragt.
- Etablierte und starke Mieter mit konstantem Cashflow, die während der Pandemie keinerlei Einbußen hatten.
- Mieten sind auf Marktniveau und die Mietverträge sind indexiert; durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt 8 Jahre.
- Gepfleger Zustand des Portfolios; notwendige Instandhaltungsmaßnahmen an den Objekten sind einkalkuliert.
- Abstraktes Schuldnerkenntnis in Höhe des Darlehensbetrages

## DAS PROJEKT

- Erfolgreicher Ankauf eines Nahversorgungs-Portfolios im Dezember 2020
- Die fünf Supermärkte werden von namhaften Lebensmitteleinzelhandelsketten (Rewe Konzern, Edeka Gruppe, Tegut) gemietet.
- Vermietungsstand des Portfolios beträgt 100 % bei einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit (WAULT) von 8 Jahren.
- Ziel des Ankaufs ist der Weiterverkauf nach entsprechenden Sanierungsmaßnahmen an Investoren.
- Die Rückführung des Exporo-Darlehens erfolgt durch den weiteren Einsatz von Eigenkapital oder durch Umfinanzierung des gesamten Portfolios.

## DIE LAGE

- Die fünf Supermärkte befinden sich in den drei Bundesländern Bayern (Bad Brückenau), Sachsen-Anhalt (Seehausen und Aken) und Thüringen (Brotterode und Schönbrunn).

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.05.2022 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 28.02.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung ca. bis zum 31.05.2022 verkürzen.

<sup>2</sup> 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 einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter: [www.exporo.de/investment-klasse](http://www.exporo.de/investment-klasse)

# Das Supermarkt-Portfolio

Der uns bekannte Projektentwickler, die Wohninvest Holding GmbH, hat im Dezember 2020 ein Nahversorgungsportfolio erworben, welches aus fünf Supermärkten besteht. Diese sind zu 100 % an namhafte Lebensmittelhändler (Rewe Konzern, Edeka Gruppe, Tegut) vermietet und verfügen Mietverträge mit einer durchschnittliche Restlaufzeit von 8 Jahren. Die Mieten sind marktüblich und die Mietverträge sind indexiert.

Im Folgenden werden die Eckdaten zu den fünf Märkten zusammenfassend aufgeführt:

1. **Sachsen-Anhalt (Aken):** Errichtet wurde das Objekt 1991 und 2018 vollumfänglich saniert. Die Grundstücksgröße der Liegenschaft beträgt 4.720 m<sup>2</sup>. Alleiniger Mieter des Objektes ist ein Penny Markt (Rewe Konzern) mit einer angemieteten Fläche von 945 m<sup>2</sup>, davon beinhaltet 770 m<sup>2</sup> die Verkaufsfläche. Die restliche Mietvertragslaufzeit beträgt 9,7 Jahre.
2. **Sachsen-Anhalt (Seehausen):** Errichtet wurde das Objekt 1995 und im Jahr 2016 umgebaut. Die Grundstücksgröße beträgt 6.091 m<sup>2</sup>. Ankermieter ist die Penny GmbH und ergänzt wird der Markt durch eine Landmetzgerei. Die vermietete Fläche beträgt insgesamt 1.120 m<sup>2</sup>. Die restliche Mietvertragslaufzeit beträgt hier 7 Jahre.
3. **Thüringen (Brotterode):** 2005 wurde das Objekt gebaut und seitdem ist die Edeka GmbH Mieter des Objektes. Die Grundstücksgröße beträgt 4.662 m<sup>2</sup> und die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 1.293 m<sup>2</sup>. Die Restlaufzeit des Mietvertrages beträgt noch 5,75 Jahre.
4. **Thüringen (Schönbrunn):** 1992 wurde das Objekt mit einer Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> errichtet. Ankermieter ist hier die Firma Tegut und ergänzt wird der Supermarkt durch einen Friseursalon. Der Mietvertrag hat noch eine Laufzeit von ca. 2,6 Jahren. Die vermietbare Fläche beträgt hier 781 m<sup>2</sup>, davon sind 570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
5. **Bayern (Bad Brückenau):** Baujahr des Objektes ist Jahr 2010. Alleiniger Mieter ist ein Netto Markt (Edeka Konzern) mit einer Grundstücksgröße von 4.339 m<sup>2</sup>. Eine Photovoltaik-Anlage ergänzt das Objekt, welches rund EUR 20.000 p.a. Erträge (Einspeisevergütung) einbringt. Die Mietfläche beträgt 1.086 m<sup>2</sup>. Die restliche Mietvertragslaufzeit beträgt 4,4 Jahre + 3 x 5 Jahre Option. Die Wohninvest Holding GmbH möchte das Bestandsobjekt mittel- bis langfristig im Bestand behalten.

Ziel des Ankaufs ist der Weiterverkauf nach entsprechenden Sanierungsmaßnahmen. Konkret bedeutet dies eine Sanierung nach Bedarf sowie eine Veräußerung nach derer erfolgreichen Durchführung an Investoren. Die Gesamtinvestitionskosten liegen bei insgesamt rund EUR 6.875.958 und sollen über Fremdkapital-Mittel in Höhe von EUR 4.675.000, Exporo-Mittel in Höhe von EUR 1.751.000 und Eigenkapital in Höhe von EUR 449.958 finanziert werden.

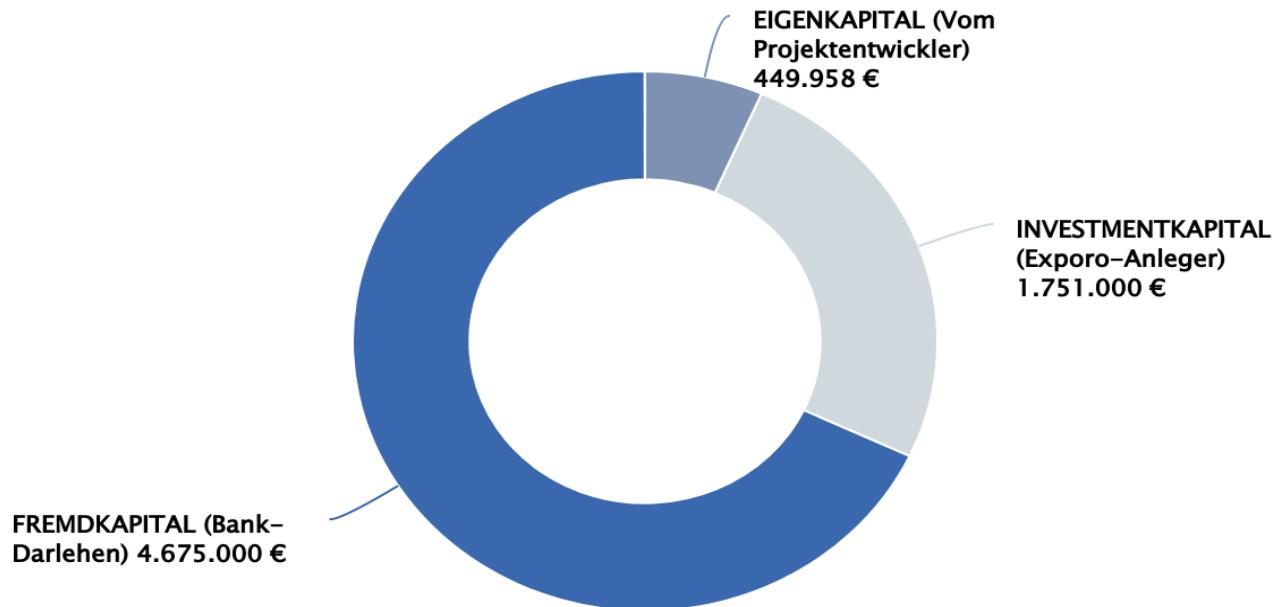
Die Rückführung des Exporo-Darlehens erfolgt durch den weiteren Einsatz durch Eigenkapital oder durch Umfinanzierung des gesamten Portfolios.

AUF EINEN BLICK	
PROJEKTNAMEN	Das Supermarkt-Portfolio
VERMITTLER	Exporo Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	Exporo Projekt 176 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	30.08.2021
PROJEKTENTWICKLER	Wohninvest Holding GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	WI Objektgesellschaft 100 GmbH & Co. KG, WI Objektgesellschaft 82 GmbH & Co. KG, WI Objektgesellschaft 84 GmbH & Co. KG und WI Objektgesellschaft 98 GmbH & Co. KG
DARLEHENSNEHMER	Wohninvest Holding GmbH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG (GEPLANT VOR STEUER)	Einzelverkauf

FAKten	
PROJEKTART	Bestand
NUTZUNGSAARTEN	Retail Portfolio
EINHEITEN	5
PROJEKTÜBERSCHUSS	ca. 1.124.042 €

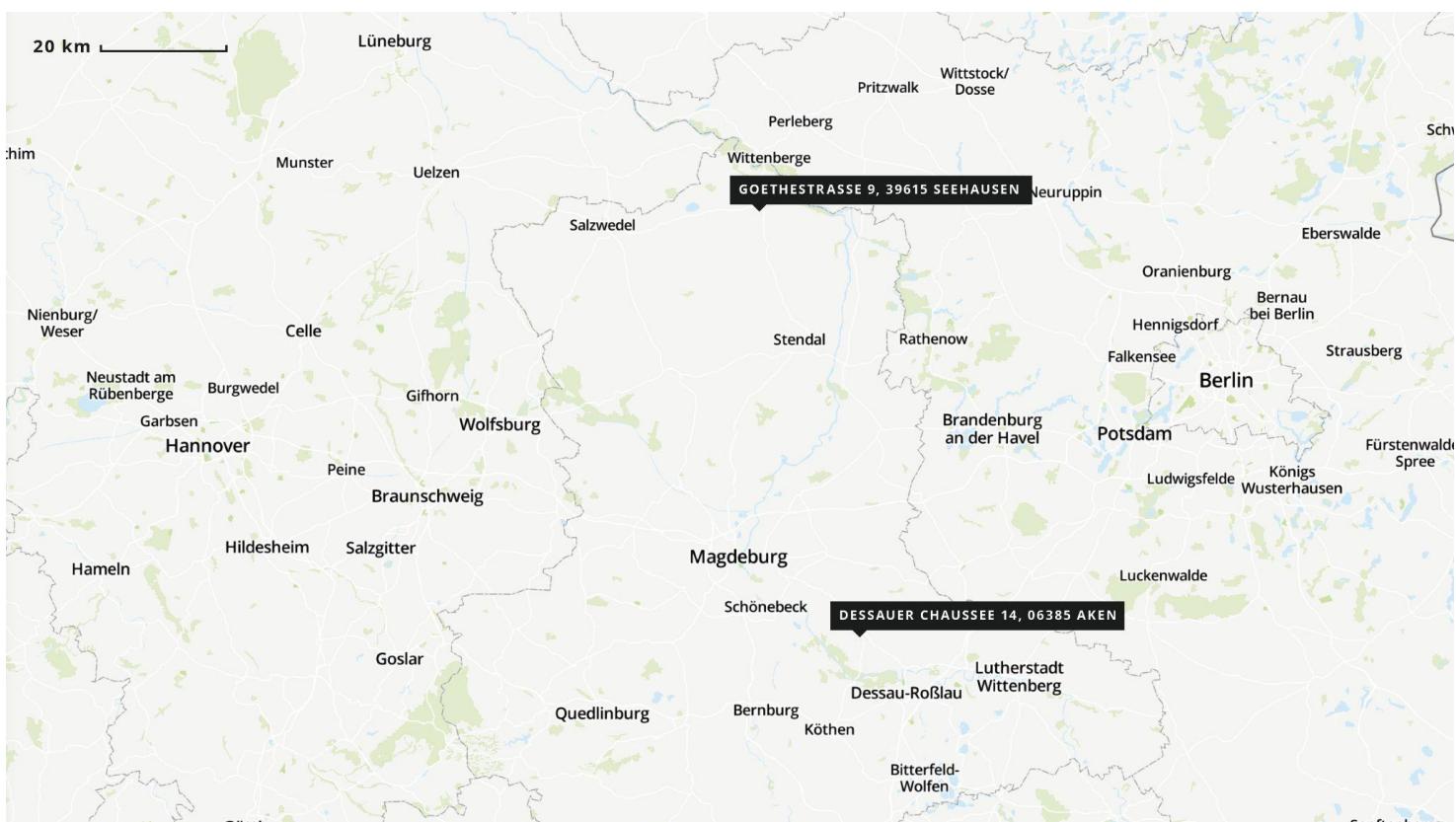
# Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten: 6.875.958 €



# Lage

Die fünf Supermärkte befinden sich in Sachsen-Anhalt (Seehausen und Aken), Thüringen (Brotterode und Schönbrunn) und Bayern (Bad Brückenau). Die Standorte sind zwar ländlich geprägt, verfügen jedoch dank einer konstanten Bevölkerungsentwicklung über eine gute bis sehr gute Infrastruktur.

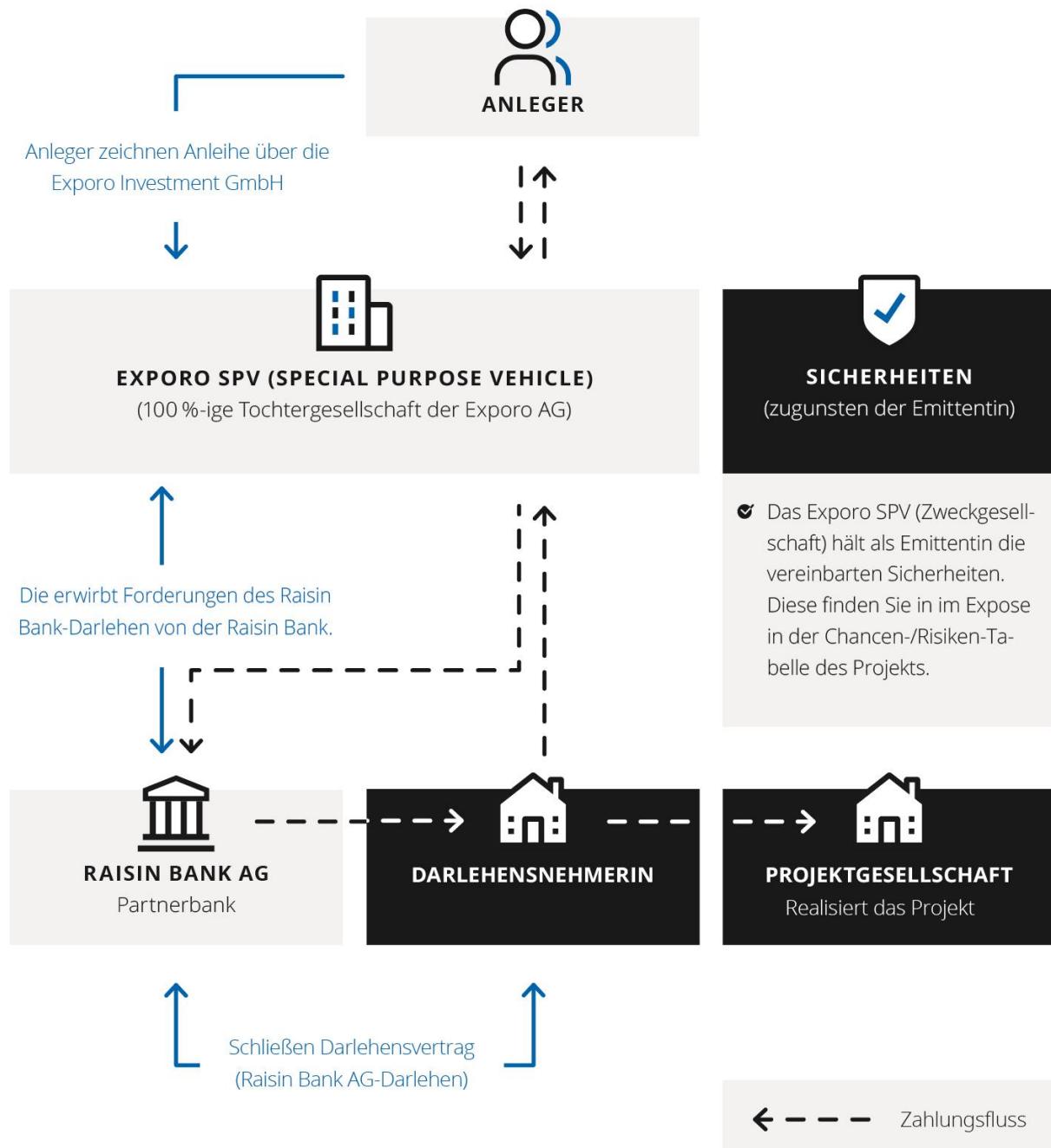


# Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit bis mindestens 31.05.2022 und maximal 28.02.2023.	Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt „Das Supermarkt-Portfolio“. Dazu wird das Anleihekапital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.	Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
Die Exporo Projekt 176 GmbH hält ein vollstreckbares abstraktes Schuldnerkenntnis in Höhe des Darlehensnominalbetrages von der Wohninvest Holding GmbH.	Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb einer „Private Blockchain“. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.	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 im Wertpapierinformationsblatt.*

# Die Struktur des Investments



# 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.

AUF EINEN BLICK		
STANDORT-BEWERTUNG	C	3
OBJEKTVERKAUF / VERMIETUNG	Objekt noch nicht verkauft	3
PROJEKTSTATUS	Existierende Immobilie mit Baumaßnahmen	2
ERFAHRUNG DES PROJEKTENTWICKLERS	ab 150 Mio Euro	1
KAPITAL VORRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN	68.49	1
KAPITAL NACHRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (%)	6.59	3
GRUNDPFANDRECHT FÜR DIE EMITTENTIN	Keine Grundschuld	0
BÜRGSCHAFT, PATRONATSERKLÄRUNG, SCHULDANERKENNTNIS ODER GARANTIE	Persönliche Haftung oder Patronatserklärung	-2
GESAMTBEWERTUNGSPUNKTE		<b>11</b>

DER PROJEKTENTWICKLER

# Wohninvest Holding GmbH

Dieses Immobilienprojekt ist ein Projekt von der WOHNINVEST Gruppe, mit der Exporo 12 Projekte erfolgreich finanziert hat, davon sind bereits 6 Projekte zurückgezahlt und die weiteren befinden sich noch innerhalb der Laufzeit.

Die WOHNINVEST Unternehmensgruppe ist ein erfahrener Marktteilnehmer mit mehr als 15 Jahren Investment- und Projektentwicklerexpertise, die insbesondere mit der WOHNINVEST Unternehmensgruppe, die von Harald Panzer und Dominik Sikler geführt wird, ein besonderes Aushängeschild auf dem Immobilienmarkt vorweisen kann.

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	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	Wohninvest Holding GmbH
Homepage	<a href="https://www.wohninvest.de/">https://www.wohninvest.de/</a>
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Harald Panzer, Dominik Sikler
ABGEWICKELTES VOLUMEN	über 500 Mio. €
UNTERNEHMENSFOKUS	Immobilien
UNTERNEHMENSSITZ	Fellbach

Mehr erfahren Sie auf  
**WWW.EXPORO.DE**



**E X P O R O**

**Exporo Projekt 176 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 vorinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, das auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.