



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)
5,5 %
GEPLANTE MINIMALLAUFZEIT BIS
31.05.2022
GEPLANTE MAXIMALLAUFZEIT BIS
28.02.2023
MINDESTANLAGESUMME
500 €
MAXIMALANLAGESUMME
25.000 €
EXPORO KLASSE
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.
- Gepflegter Zustand des Portfolios; notwendige Instandhaltungsmaßnahmen an den Objekten sind einkalkuliert.
- Abstraktes Schuldanerkenntnis 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).

¹ 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.

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 einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter: 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 m². Alleiniger Mieter des Objektes ist ein Penny Markt (Rewe Konzern) mit einer angemieteten Fläche von 945 m², davon beinhalten 770 m² 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 m². Ankermieter ist die Penny GmbH und ergänzt wird der Markt durch eine Landmetzgerei. Die vermietete Fläche beträgt insgesamt 1.120 m². 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 m² und die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 1.293 m². Die Restlaufzeit des Mietvertrages beträgt noch 5,75 Jahre.
4. **Thüringen (Schönbrunn):** 1992 wurde das Objekt mit einer Grundstücksgröße von 2.000 m² 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 m², davon sind 570 m² 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 m². Eine Photovoltaik-Anlage ergänzt das Objekt, welches rund EUR 20.000 p.a. Erträge (Einspeisevergütung) einbringt. Die Mietfläche beträgt 1.086 m². 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

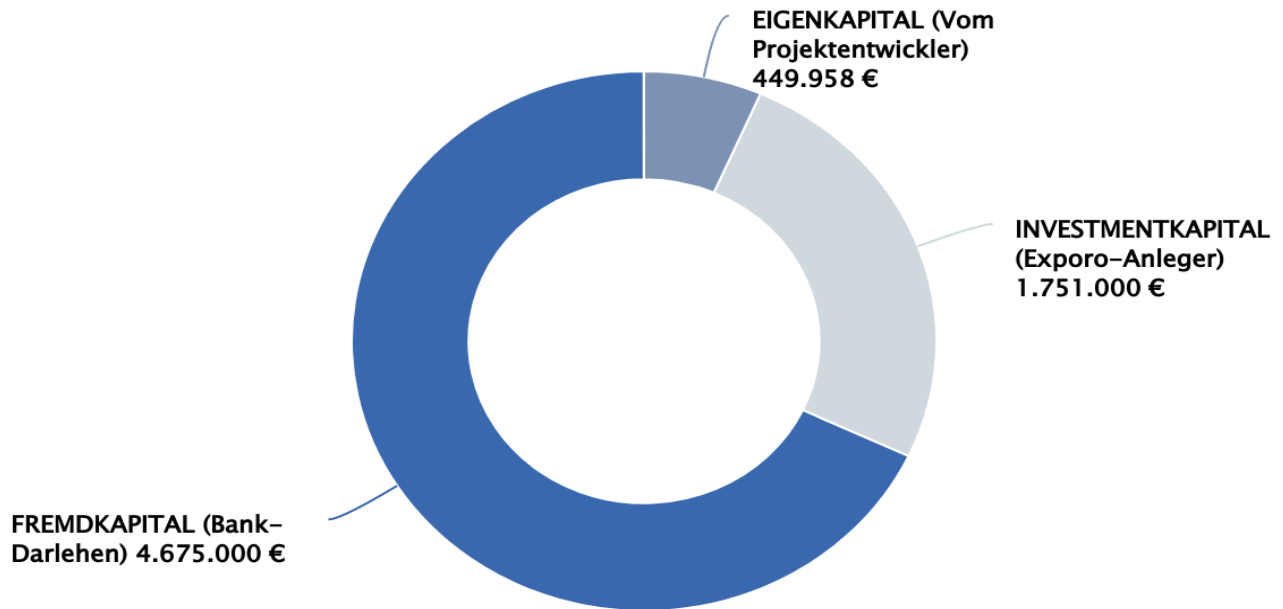
PROJEKTNAME	Das Supermarkt-Portfolio
VERMITTLER	Exporo Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	Exporo Projekt 176 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	30.08.2021
PROJEKTENTWICKLER	Wohninvest Holding GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	WI Objektgesellschaft 100 GmbH & Co. KG, WI Objektgesellschaft 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
NUTZUNGSARTEN	Retail Portfolio
EINHEITEN	5
PROJEKTÜBERSCHUSS	ca. 1.124.042 €

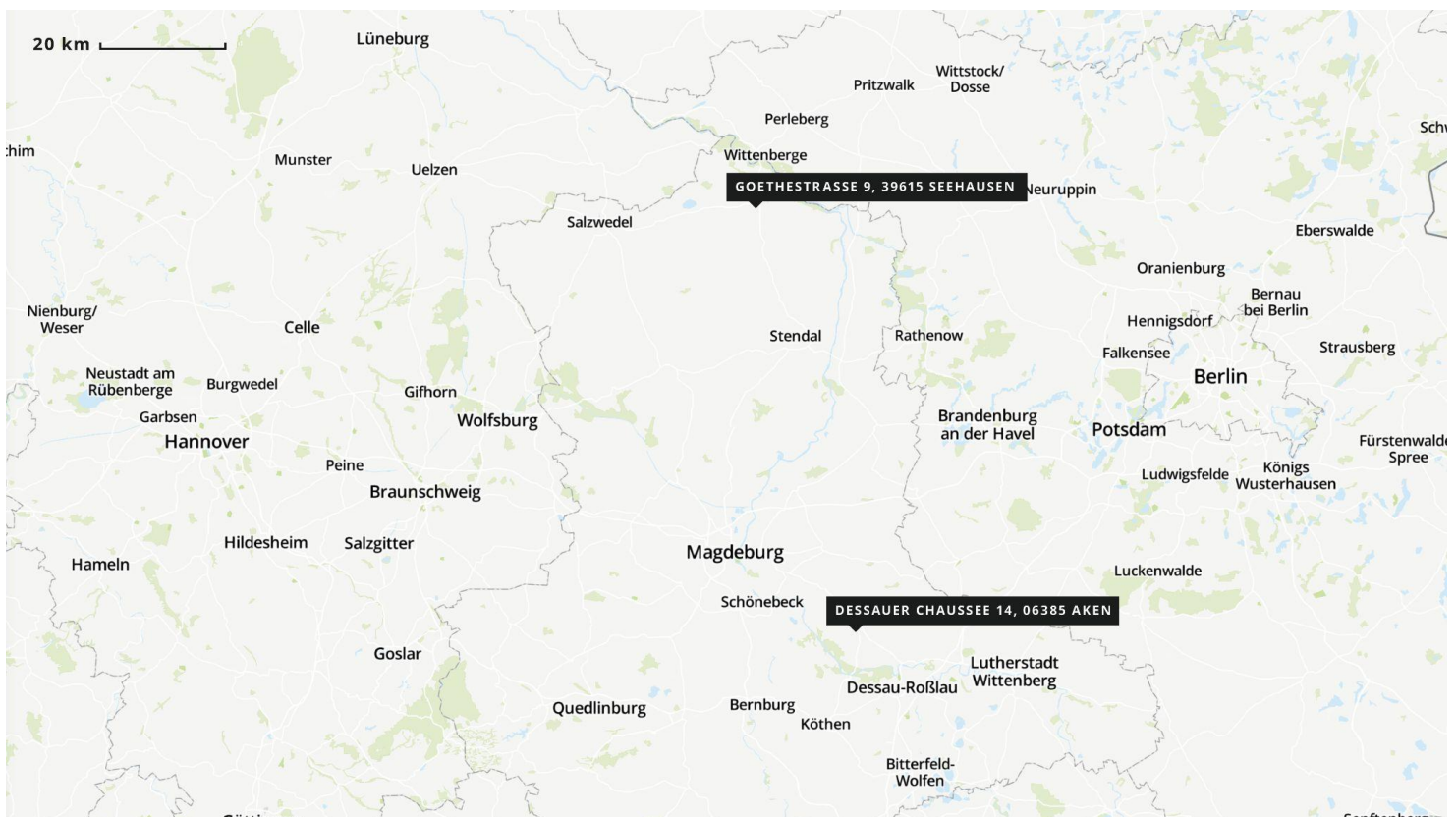
Finanzierungsstruktur

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.

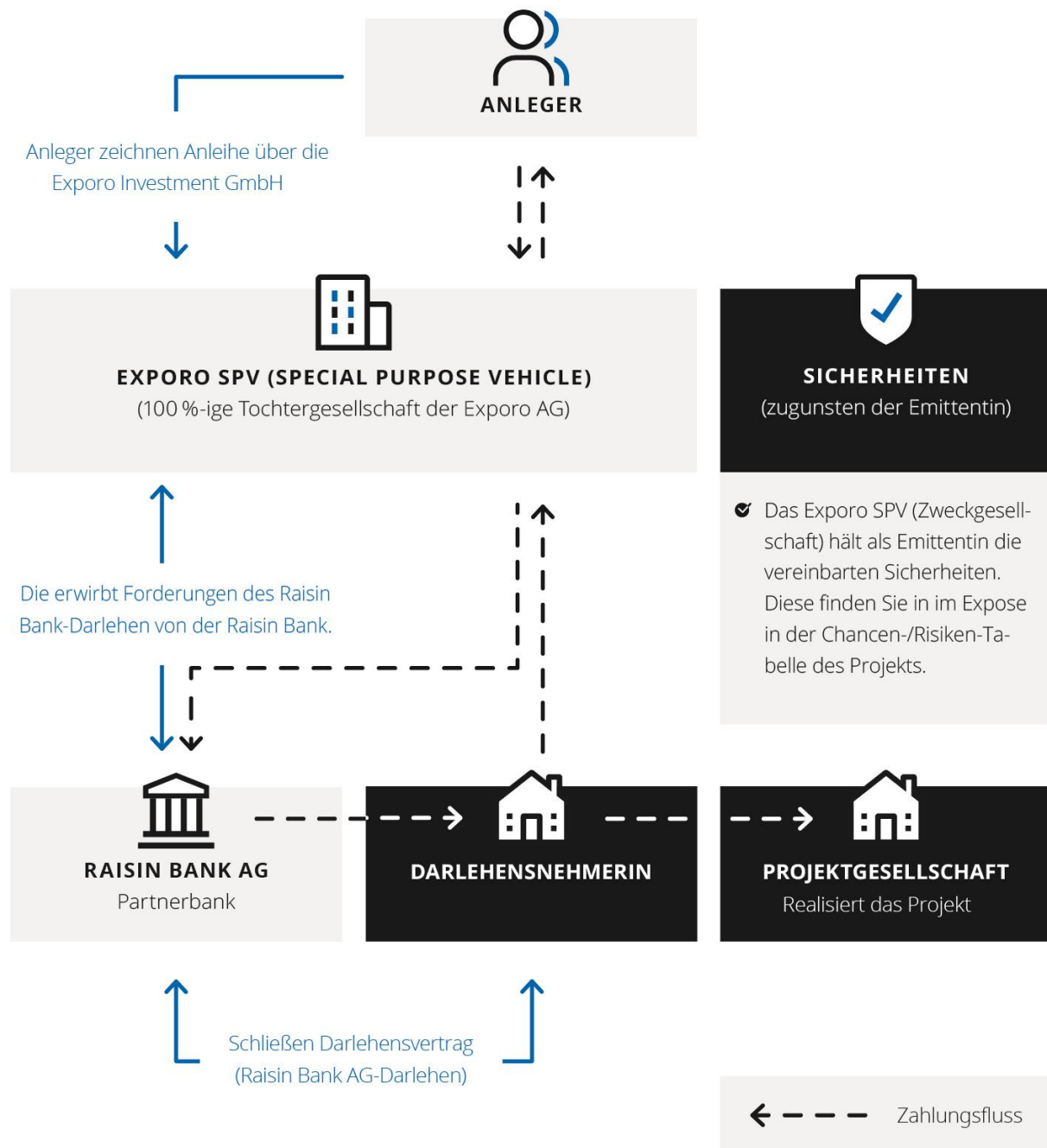


Keine Chancen ohne Risiken

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 Anleihekaptal 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 Schuldanerkenntnis 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		11

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	https://www.wohninvest.de/
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.