



EXPORO

STAND 26.10.2020



EXPORO
BESTAND

- ✓ Quartalsweise Ausschüttungen
- ✓ Beteiligung an der Wertentwicklung
- ✓ Nachrangige Grundschuld

IMMOBILIENINVESTMENT

Drogerie- und Gesundheitszentrum in der Schloßstraße

MÜLHEIM AN DER RUHR

WARNHINWEIS

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



LAGE DES OBJEKTES "DROGERIE- UND GESUNDHEITZENTRUM IN DER SCHLOSSSTRASSE"



Das Objekt in Kürze

SCHLOSSSTRASSE 8-10, 45468 MÜLHEIM

IN ZAHLEN

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. **5,6 %**
P. A.¹

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(1. volles Jahr)

CA. **5,1 %**
P. A.¹

Erwartete
Gesamtrendite

CA. **5,9 %**
P. A.²

1. Zinstermin

15. JANUAR
2021

Laufzeit³

FLEXIBEL
HANDELBAR³
(MAX. 10 JAHRE)

Investmentart

ANLEIHE
(TOKENBASIERT)

Verkehrswert
lt. Gutachten

CA. **7.210.000 €**

Nutzen-Lasten-Wechsel:

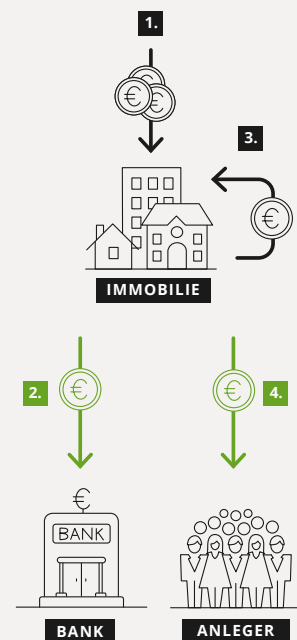
01.12.2020

DIE KEYFACTS

- ✓ Attraktives Objekt mit gemischter Handels- Praxis- und Wohnnutzung in der Innenstadt Mülheims
- ✓ Stabiler Cashflow durch bonitätsstarken Hauptmieter und diversifizierten Mietermix aus 28 weiteren Mietparteien
- ✓ Im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rd. 5,10 Mio. Einwohnern, welche den Rang Nr. 3 in Westeuropa nach London und Paris belegt
- ✓ Gute lfd. Instandhaltung; Objekt im guten Ausbaustandard und 2019 umfassend energetisch saniert.
- ✓ Eines der Top-Objekte im Teilmarkt Innenstadt.

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG¹ (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	425.138 €
2. ZINSAHLUNGEN (0,9 %)	-40.213 €
3. INSTANDHALTUNG + MANAGEMENT	-110.394 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	274.531 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,50 %)	-74.987 €
4. AUSSCHÜTTUNG	199.544 €



¹ Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

² Die erwartete Gesamtrendite berücksichtigt sowohl die Mietausschüttungen als auch den Verkaufserlös am Ende der Laufzeit.

³ Die Anleihe ist bei Kaufinteresse eines Dritten flexibel über den Expro Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.

Immobilie

- ✓ **MIETERMIX: 19 WOHNUNGEN, 8 PRAXEN/BÜRO, 1 EZH**
- ✓ **GROSSZÜGIGE EINZELHANDELSFLÄCHE IM EG**

- ✓ **EINES DER TOP-OBJEKTE IM TEILMARKT INNENSTADT**
- ✓ **GEPFLEGTER ZUSTAND DURCH UMFASSENDE MODERNISIERUNG IN 2017-2019**



Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 7-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, welches ca. im Jahr 1960 erbaut wurde. In den Jahren 2011 bis 2013 wurden das Erd- und Untergeschoss für den Hauptmieter, die Drogeriemarktkette Rossmann, kernsaniert. Des Weiteren wurde zwischen 2017 und 2019 die Fassade im rückwertigen Bereich saniert sowie im vorderen Bereich komplett ausgetauscht. Die Mieteinheiten in den Obergeschossen wurden saniert und modernisiert, so dass die Immobilie als qualitativ hochwertig renoviertes Objekt in idealer Innenstadtlage repositioniert wurde.

FAKTEN

FAKTEN	
ART DER IMMOBILIE	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
GESAMTMIETFLÄCHE	3.173 m ²
KAUFPREIS O. NK	7.060.000 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	17,4
EINHEITEN (BÜRO/PRAXIS)	8
EINHEITEN (EINZELHANDEL)	1
EINHEITEN (WOHNEN)	19
BAUJAHR	1960
SANIERUNG	FORTLAUFEND

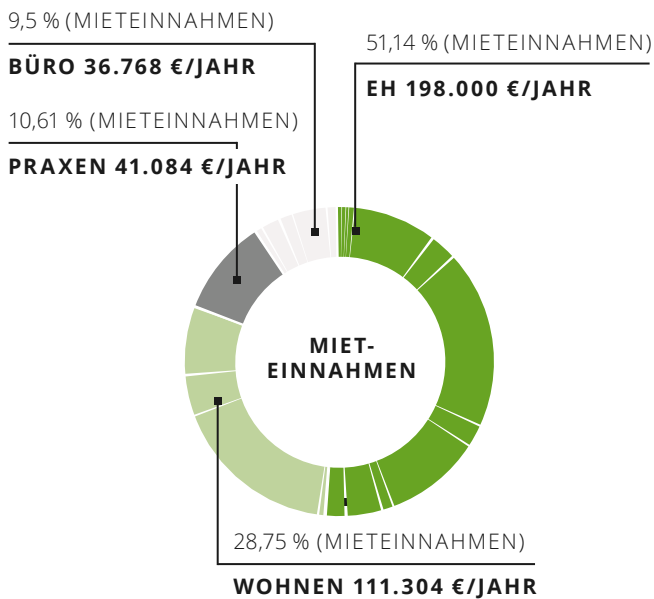
Mietsituation

✓ **BONITÄTSSTARKER HAUPTMIETER GENERIERT 50 % DER MIETEINNAHMEN**

✓ **HOHES NACHVERMIETUNGSPOTENZIAL DURCH IDEALE INNENSTADTLAGE**

✓ **ATTRAKTIVER MIETERMIX: EINZELHANDEL, PRAXEN/BÜRO, WOHNEN**

✓ **MIETEN AUF MARKTÜBLICHEM NIVEAU**



MARKTSITUATION IN MÜLHEIM

In dieser Lage in Mülheim liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Gewerbeflächen bei ca. 9,50 €/m². Für Ladenmieten in 1-a-Lage werden im Durchschnitt 40,00 €/m² verlangt (Quelle IVD-Immobilienpreisspiegel 2019/2020). Die Büros und Praxen in der Immobilie sind derzeit im Schnitt zu einem Mietpreis von 8,41 €/m² vermietet. Die Einzelhandelsfläche zu 20,02 €/m².

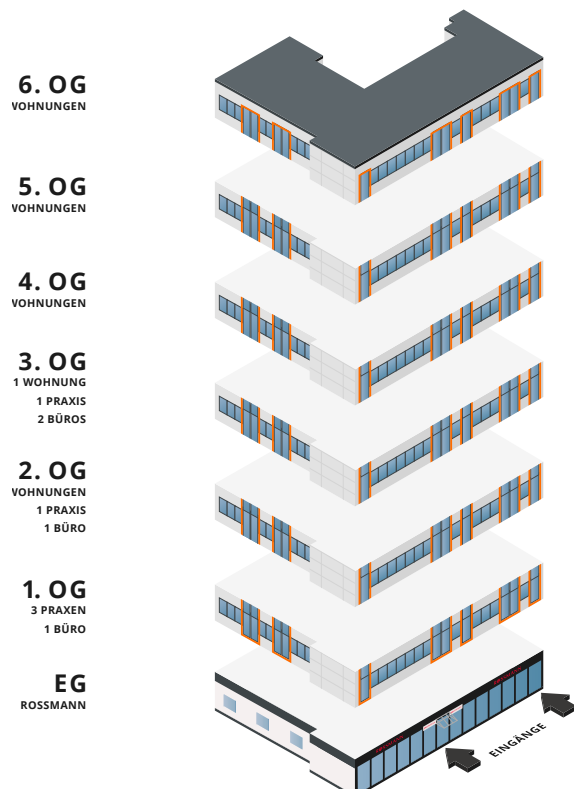
Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen in Mülheim beläuft sich gemäß IVD Immobilienpreisspiegel auf ca. 7,50 €/m². Die Wohnungen im Objekt sind aktuell zu einem Mietpreis von 6,85 €/m² vermietet. Somit liegen alle Mietpreise bei diesem Objekt auf dem marktüblichen Niveau.

MIETSITUATION

Das Objekt befindet sich in einer sehr guten und stark frequentierten Lage in der Fußgängerzone von Mülheim. Die Einzelhandelsfläche im EG ist an die Drogeriemarktkette Dirk Rossmann bis Ende 2023, mit einer Mietverlängerungsoption von jeweils drei Jahren, vermietet. Als Hauptmieter generiert Rossmann über 50 % der Nettokaltmiete.

Zu den weiteren Mietern zählen Ärzte und ein Physiotherapeut in den Praxis- und Büroeinheiten. Zusammen generieren diese ca. 20 % der Mieteinnahmen. Diese Mieter haben nach BGB kündbare Mietverträge abgeschlossen. Die anderen Mietverträge beinhalten Festlaufzeiten plus teilweise Mietvertragsverlängerungsoptionen von mehreren Jahren.

Aktuell befinden sich in der Immobilie zwei Einheiten in der aktiven Vermietung, so dass zeitnah von einer Vollvermietung ausgegangen werden kann.



Externe Prüfung

✓ **TECHNISCHE PRÜFUNG ZEIGTE KEINE BESONDEREN RISIKEN**

✓ **VERKEHRSWERT ÜBER KAUFPREIS**

✓ **GUTER INSTANDHALTUNGSZUSTAND**

✓ **LANGFRISTIG POSITIVE PERSPEKTIVE FÜR DAS OBJEKT**

Die Immobilie wurden von der Emittentin und externen Fachleuten vor Ort eingehend begutachtet.

GUTACHTEN DER W+S REAL ESTATE SERVICES GMBH

Die W+S Real Estate Services GmbH hat eine technische Analyse der Immobilie durchgeführt und in den Bereichen Bauwerk, technische Gebäudeausrüstung, Brandschutz und Gebäudeschadstoffe keine besonderen Risiken festgestellt.



W+S REAL ESTATE SERVICES GMBH

Die **W+S Real Estate Services GmbH** bietet als inhabergeführtes Unternehmen bundesweit Projektmanagement- und technisch-wirtschaftliche Beratungs- und Managementleistungen im gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Dabei umfasst das Leistungsspektrum unter anderem folgende Tätigkeitsschwerpunkte: Technische Due Diligence, Technische Bestandsprüfung und -bewertung sowie Instandhaltungsmanagement.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Im Rahmen des Ankaufsprozesses des Bestandsobjektes hat Exporo ein unabhängiges Verkehrswertgutachten für die Immobilie beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilie vor Ort besichtigt und den Immobilienmarkt in Mülheim untersucht, um nach Vorgaben der deutschen Wertermittlungsverordnung den Verkehrswert der Immobilie zu ermitteln. Für die Wertermittlung sind insbesondere die aktuelle Mietsituation, die zu erwartenden Einkünfte aus den Mieten sowie das lokale Marktgeschehen bei Transaktion maßgeblich.

Bei dem Bestandsobjekt "Drogerie- und Gesundheitszentrum in der Schloßstraße" kommt der Gutachter über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert bei ca. 7.210.000 € liegt.



Makrolage

- ✓ **MÜLHEIM IN DER METROPOLREGION RHEIN-RUHR**

✓ **KAUFKRAFTINDEX ÜBER DURCHSCHNITT DER BRD**
- ✓ **IDEALE INNENSTADT LAGE IN DER FUSSGÄNGERZONE**

✓ **UNMITTELBARE NÄHE ZUM EINKAUFSZENTRUM FORUM CITY MÜLHEIM**

Mülheim an der Ruhr befindet sich im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt liegt an der Ruhr zwischen Duisburg und Essen sowie der nahegelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf. Mülheim gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr, dem größten Ballungsgebiet Deutschlands mit ca. 5,1 Mio. Einwohnern (Bevölkerungsentwicklung + 1,1 % seit 2011) (Quelle: Regionalverband Ruhr). Außerdem verzeichnet Mülheim die höchste Millionärsdichte der Metropole Ruhr (3,8 pro 10.000 Einwohner) Quelle: <http://www.informationsdienst.ruhr/nachrichten/detail/archiv/2019/june/artikel/mehr-millionaere-im-ruhrgebiet.html>



Die Stadt hat einen Wandel zum branchenvielfältigen Wirtschaftsstandort durchlebt und verzeichnet heute, als zentral gelegener und fünftgrößter Wirtschafts- und Wohnstandort Europas rund 172.857 (2020) Einwohner. Die hier ca. 5700 ansässigen Unternehmen, wie beispielsweise die Zentrale der Aldi Süd Dienstleistungs-GmbH & Co. oHG, beschäftigen rund 59.000 Arbeitnehmer. Rund 1/3 der Beschäftigten arbeitet im produzierenden Sektor. Der Kaufkraftindex beträgt aktuell 103,6 und liegt somit über dem deutschen Durchschnitt (Deutschland = 100). Darüber hinaus gilt Mülheim mit über 50 % Grün- und Waldflächen als ein attraktiver Wohnort im Ruhrgebiet und ist ein wachsender Wissenschaftsstandort mit zwei Max-Planck-Instituten sowie der 2009 gegründeten Hochschule Ruhr West mit ca. 6.500 Studenten. (Quelle: muelheim-business)



MÜLHEIM

(Nordrhein-Westfalen)

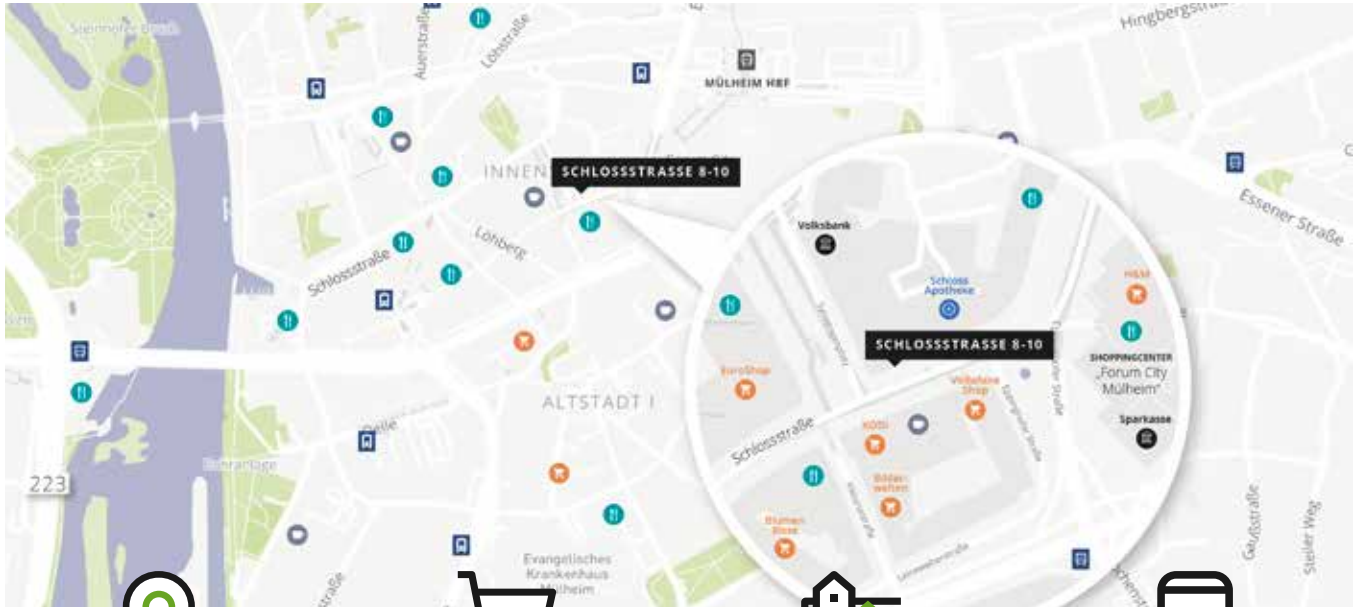
172.446 (2019)
Einwohner

8,9 % (09/2020)
Arbeitslosenquote

111,5
(DEUTSCHLAND = 100)
Zentralitätskennziffer

+ 8,56 % (2010-2017)
BIP

Mikrolage



DAS VIERTEL

Das Gebäude befindet sich in **zentraler Stadtlage** von Mülheim, unmittelbar am **Einzelhandlungsschwerpunkt des Stadtkerns**, in dem sich zahlreiche Geschäfte, Banken und Gastronomiebetriebe angesiedelt haben.

Die **Fußgängerzone** rund um die Schloßstraße, die durch eine hohe Passantenfrequenz gekennzeichnet ist, lädt zu ausgiebigen Shoppingtouren und zum gemütlichen Verweilen in Cafés und Restaurants ein.



NAHVERSORGUNG

Im direkten Umfeld und als sehr starker Frequenzbringer liegt das **Einkaufszentrum FORUM City Mülheim**, mit **direktem Zugang zum Hauptbahnhof**.

Mit rund 90 Geschäften auf einer Gesamtfläche von ca. 92.000 m², zu denen große Einzelhändler wie Edeka, TK Maxx oder H&M zählen, präsentiert sich das Einkaufszentrum als eine beliebte Umgebung für einen Einkaufsbummel und verstärkt die Gesamtattraktivität der Mülheimer Innenstadt.



NACHBARSCHAFT

In der Nachbarschaft befinden sich **weitere Quartiere**, wie z. B. die Altstadt oder der Stadthafen, die sich als beliebte Treffpunkte und Aufenthaltsorte etabliert haben.

Darüber hinaus liegt direkt gegenüber der Immobilie das **Medienhaus** mit dem Rio Filmkunsttheater. Außerdem befindet sich in nur rund 700 m Entfernung die **„Straße der Millionäre“**, die Friedrichstraße. Eine Straße, in der viele Prachtbauten von Industriellen zu finden sind.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Der Standort Mülheim ist **hervorragend ange-bunden**. Ein öffentliches Parkhaus befindet sich unterhalb der Fußgängerzone. Bus- und Bahnstationen sind fußläufig erreichbar.

Über die B223 verfügt die Stadt über eine **direkte Anbindung an die umliegenden Autobahnen** A40, A3 und A52.

Kennzahlen

- ✓ **GESAMTPROJEKTKOSTEN:**
CA. 8,38 MIO. €
- ✓ **ERW. AUSSCHÜTTUNGSRENDITE VON**
CA. 5,6 % P. A.
- ✓ **ERSTE AUSSCHÜTTUNG:**
MITTE JANUAR 2021
- ✓ **ERW. GESAMTRENDITE 5,9 % P.A**

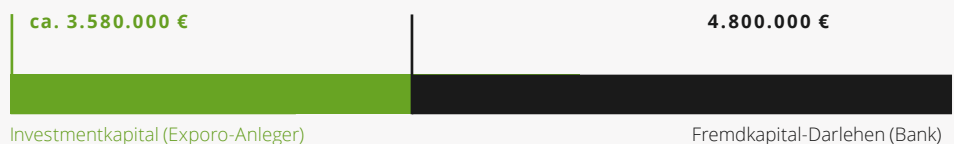


INVESTITIONSKOSTEN



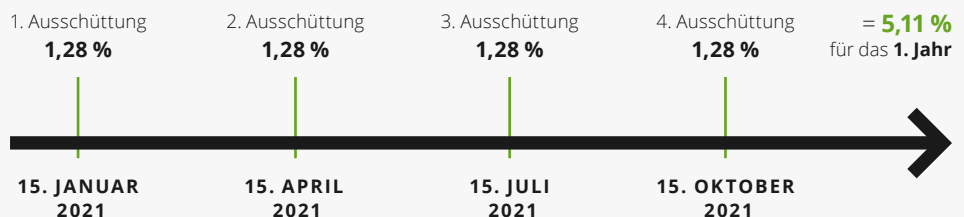
KAUFPREIS IMMOBILIE O. NK.	7.060.000 €
KAUFNEBENKOSTEN	1.323.636 €
Gründerwerbsteuer	458.900 €
Notarkosten	60.010 €
Maklergebühren	336.056 €
Strukturierungskosten	282.400 €
<i>(Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuerberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision)</i>	
VORFINANZIERUNGSKOSTEN	36.270 €
INSTANDHALTUNGS- UND LIQUIDITÄTSRÜCKLAGE	150.000 €

FINANZIERUNG



LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG

Die Mietüberschüsse werden quartalsweise an die Anleger ausgeschüttet. Dabei werden die tatsächlich generierten Überschüsse ausgeschüttet. Mitte Januar 2021 erfolgt die erste Ausschüttung. Für das erste Jahr ist eine Rendite von ca. 5,11 % p. a. prognostiziert. Sollten die tatsächlichen Kosten niedriger/höher liegen als die Prognose bzw. die Einnahmen höher/niedriger als prognostiziert, werden auch entsprechend höhere/niedrigere Beträge ausgeschüttet.



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 beinhalten bereits Puffer für Instandhaltungskosten und nicht umlagefähige Kosten. Die Nettomieteinnahmen sehen über die Laufzeit der 10 Jahre eine Erhöhung im marktüblichen Rahmen vor.

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG¹ (10-Jahres-Durchschnitt)**EINNAHMEN / AUSGABEN**

NETTOMIETEINAHMEN	425.138 €
KOSTEN DER ZWECHESELLSCHAFT	CA. - 13.000 €
Davon Steuerberater	- 3.927 €
Davon Sicherheitentreuhänder HMCS SICHERHEITENTREUHAND GMBH	- 3.579 €
Davon Zahlstelle KAS BANK	- 1.500 €
Davon Anlegerbetreuung	- 3.580 €
STRAT. IMMOBILIENVERWALTUNG	- 29.851 €
HAUSVERWALTUNG	- 17.006 €
MIETAUSFALLWAGNIS	- 12.754 €
ZINSAHLUNGEN (0,9 %)	- 40.213 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (LT. PLAN)	- 38.197 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	274.531 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	7,68 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,5 %)	- 74.987 €
AUSSCHÜTTUNG	199.544 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (AUSSCHÜTTUNG / ANLEIHENVOLUMEN)	5,6 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,0 % p.a. - Verkaufsfaktor: 17,9x)¹**NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIE	7.940.000 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE ² (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	5,9 %

¹ Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

² Die erwartete Gesamrendite beinhaltet sowohl die regelmäßigen Ausschüttungen aus Mietüberschüssen als auch den Erlös aus dem Verkauf der Immobilie am Ende der Laufzeit.

**NETTOKAUF-
PREISFAKTOR**

Der **Einkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis vom Kaufpreis der Immobilie zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Je höher der Faktor, desto geringer die Rendite.

**NETTOVERKAUF-
PREISFAKTOR**

Der erwartete **Verkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis des erwarteten Verkaufspreises der Immobilie in 10 Jahren im Verhältnis zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Gesamrendite berechnet.

Szenarien

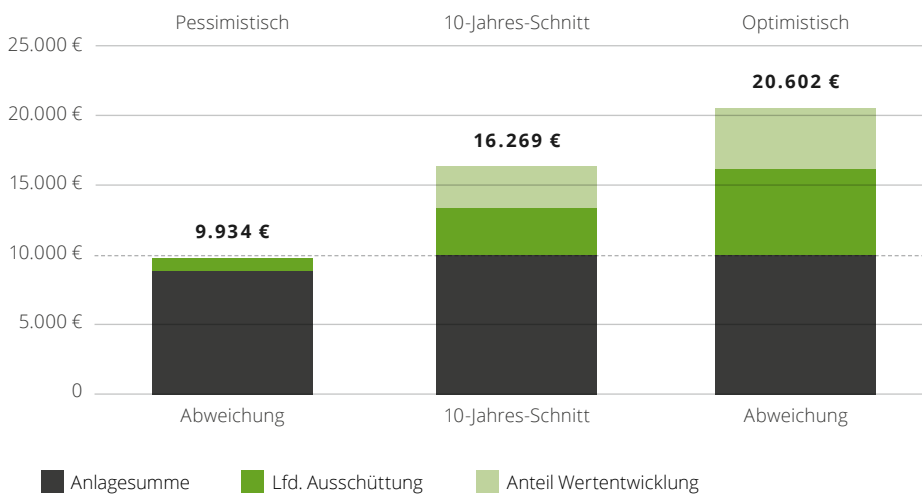


Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie „Drogerie- und Gesundheitszentrum in der Schloßstraße“ bietet, haben wir 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Exporo

Bestand-Anleger an der Wertentwicklung veranschaulicht. Zudem verdeutlicht die zweite Grafik, wie Sie als Anleger über die Tilgung des Bankdarlehens und die mögliche Wertsteigerung der Immobilie langfristig von der Wertentwicklung profitieren.

RENDITE SZENARIEN¹

(Nach 10 Jahren bei 10.000 € Anlagesumme)

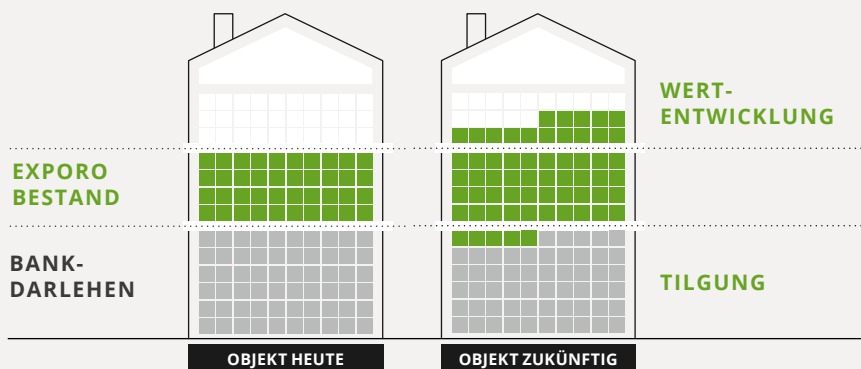


RENDITE SZENARIEN

Mögliche Wertentwicklungen Ihres Investments abhängig von der Wertentwicklung der Immobilie bei laufenden Ausschüttungen entsprechend der Prognose.

WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

(Gesamtwert auf Grundlage Basisszenario)



WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIE

Durch die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarkts und die Realisierung von Mietpotentialen wird erwartet, dass der Immobilienwert über die Laufzeit steigt. Die Tilgung reduziert die Restschuld zum Ende der Laufzeit, sodass vom Verkaufserlös mehr an die Anleger ausgeschüttet werden kann.

¹ Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.



Keine Chancen ohne Risiken

Mit dem neuen Immobilieninvestment haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in ein attraktives Bestandsobjekt 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 **5,6 %** pro Jahr.
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung von **5,9 %** 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 Tokens auf Blockchain verwahrt wird. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

RISIKEN

- Zusätzliche Kosten (z.B. Instandhaltung) können sich negativ auf die Renditeausschüttung auswirken.
- Eine Wertsteigerung der Immobilie ist nicht garantiert. Auch ein Wertverlust der Immobilie ist möglich.
- Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit.
- 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.

SIEHE HIERZU AUCH DIE WICHTIGEN RISIKOHINWEISE IM BASISINFORMATIONSBLETT.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 141 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 990 | E-Mail. ir@exporo.de



WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen tokenbasierten Anleihe mit vorinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Basisinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, welches auf der Internetseite (www.exporo.de/ir-projekt141) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.