



EXPORO

STAND-09.02.2021



EXPORO BESTAND

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

IMMOBILIENINVESTMENT

Gesundheitszentrum am Hasselbachplatz

MAGDEBURG

WARNHINWEIS

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



Das Objekt in Kürze

BREITER WEG 251, 39104 MAGDEBURG

IN ZAHLEN

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. **4,6 %**
P. A.¹

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(1. volles Jahr)

CA. **3,3 %**
P. A.¹

Erwartete
Gesamtrendite

CA. **6,4 %**
P. A.²

1. Zinstermin

30. APRIL
2021

Laufzeit³

FLEXIBEL
HANDELBAR³
(MAX. 10 JAHRE)

Investmentart

ANLEIHE
(TOKENBASIERT)

Verkehrswert
lt. Gutachten

4.599.000 €

Nutzen-Lasten-Wechsel

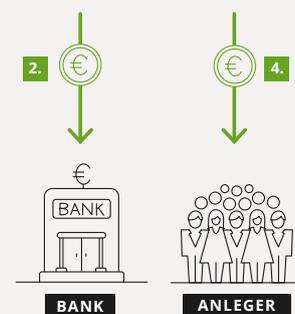
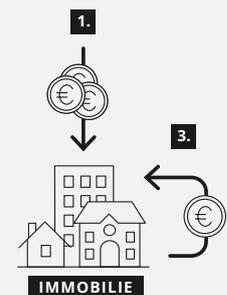
01. MÄRZ
2021

DIE KEYFACTS

- ✔ Objekt ist ein hochfrequentiertes Gesundheitszentrum am Hasselbachplatz
- ✔ Steigendes Mietpreisniveau durch die Top-Lage
- ✔ Zentral gelegen südlich des Stadtzentrums
- ✔ Magdeburg ist ein bedeutender Forschungs- und Bildungsstandort
- ✔ Hervorragende Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- ✔ Wichtiger Binnenhafen an Europas größter Wasserstrassenkreuzung

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG¹ (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	246.315 €
2. KOSTEN	- 56.099 €
3. KREDITZINSEN (1,2 %)	- 29.560 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	160.656 €
2. KREDITTILGUNG (1,5 %)	- 42.530 €
4. AUSSCHÜTTUNG	118.126 €



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 Exporo Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.

Immobilie

- ✓ 16 EINHEITEN MIT PRAXEN, APOTHEKE, WOHNEN
- ✓ SEHR GUTER ZUSTAND DURCH SANIERUNGEN 1996 UND 2008

- ✓ ZENTRALE LAGE SORGT FÜR HOHE AUSLASTUNG BEI DEN GEWERBETREIBENDEN
- ✓ OBJEKT BESTEHT AUS VORDER- UND HINTERHAUS

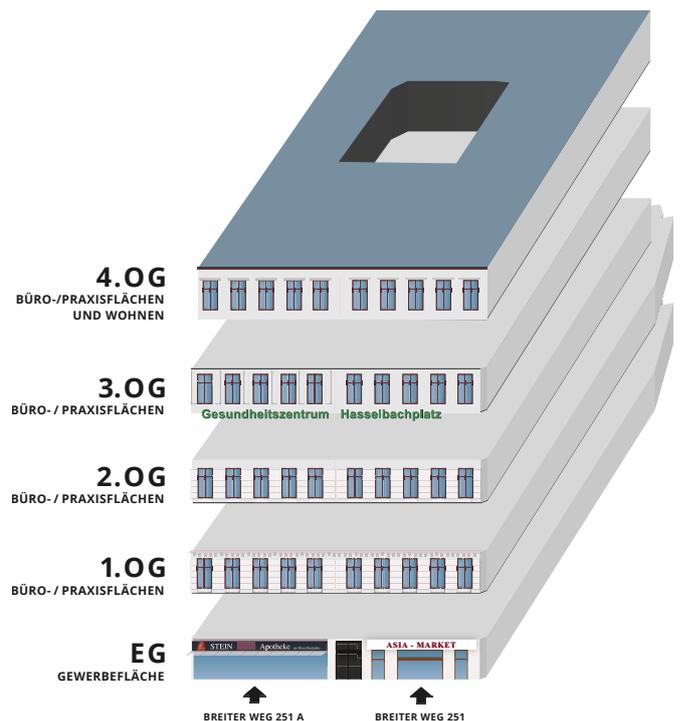


Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 5-geschossiges Geschäftshaus, 1895 erbaut und unter Denkmalschutz gestellt. 1996 sowie 2008 wurde das Objekt teilsaniert und befindet sich in sehr gutem Zustand.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Apotheke sowie eine weitere Gewerbefläche. Die oberen Stockwerke sind an Mediziner und Therapeuten aus allen Fachbereichen vermietet. Die Top-Lage des Gebäudes am hochfrequentierten Hasselbachplatz sorgt bei den Mietern für sehr hohe und stabile Patienten- bzw. Kundenbesuche. Auch werden die beiden Wohneinheiten im 4. OG dadurch zu beliebten Mietflächen.

FAKTEN

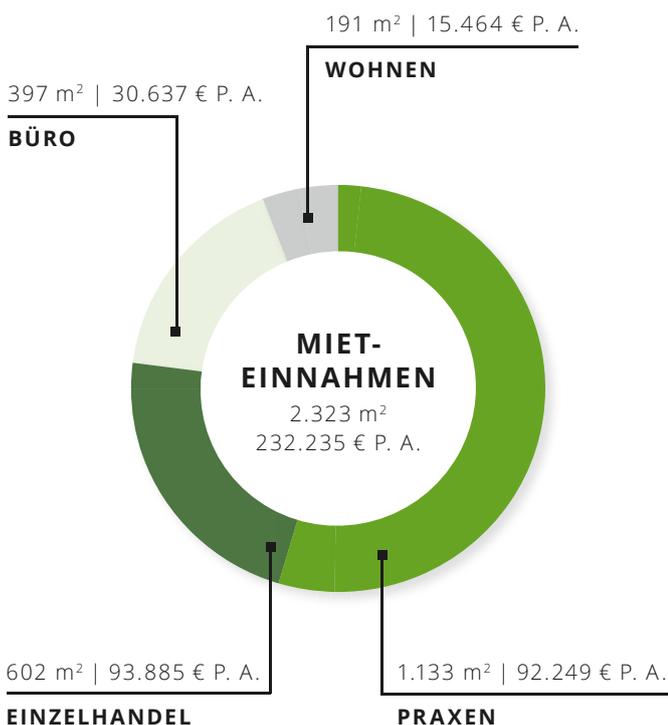
ART DER IMMOBILIE	GESCHÄFTS- UND WOHNHAUS	
GESAMTFLÄCHE	2.323 m ²	
KAUFPREIS O. NK	4.450.000 €	
NETTOKAUFPREISFAKTOR	19,4	
EINHEITEN (BÜRO/PRAXIS)	12	
EINHEITEN (GEWERBE)	2	
EINHEITEN (WOHNEN)	2	
BAUJAHR	1895	
SANIERUNG	1996 UND 2008	



Marktsituation in Magdeburg

- ✓ **HOHES MIETENPOTENTIAL DURCH IDEALE ZENTRUMSLAGE**
- ✓ **MIETEN UNTER MARKTÜBLICHEM NIVEAU**
- ✓ **STARKES INTERESSE DER MIETER AN LÄNGERFRISTIGER BINDUNG DURCH INDIVIDUELLE UMBAUTEN**
- ✓ **40 % DER MIETEINNAHMEN VON VERSCHIEDENEN ARZTPRAXEN**

In dieser Lage in Magdeburg liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Gewerbeflächen bei 8,00 €/m². Für Ladenmieten in Top-Lagen ca. 16,00 €/m² (Quelle: Verkehrswertgutachten). Die Praxen und Büroeinheiten dieser Immobilie sind zurzeit durchschnittlich für einen Mietpreis von 7,5 €/m² vermietet. Die Einzelhandelsflächen zu 13,00 €/m² und Wohnungen zu 5,97 €/m². Damit liegen die Mieten leicht unter dem Mietniveau, was das Entwicklungspotenzial der Immobilie aufzeigt.



MIETSITUATION

Die Einheiten in den oberen Etagen sind an Ärzte und Therapeuten aller Fachbereich vermietet und erwirtschaften ca. 40 % der Nettokaltmieten. Die Mieter haben ihre Praxen an ihre jeweiligen Bedürfnisse angepasst und haben daher langfristige Mietverträge in diesem Objekt abgeschlossen.

Im 4. OG befinden sich zwei Wohneinheiten, von denen sich eine in aktiver Vermietung befindet. Im Erdgeschoss ist eine Apotheke angesiedelt, welche sich gut in die Immobilie einfügt und die Mieter der Praxen und Büroräume ideal ergänzt.

Für die zweite Einzelhandelsfläche, welche aktuell noch an die Drogeriemarktkette Rossmann vermietet ist, besteht bereits ein Anschlussmietvertrag für 10 Jahre mit einem Asia Market.



Externe Prüfung

✓ **TECHNISCHE PRÜFUNG ZEIGTE KEINE BESONDEREN RISIKEN**

✓ **VERKEHRSWERT 4.599.000 €**

✓ **GUTER INSTANDHALTUNGSZUSTAND**

✓ **LANGFRISTIG POSITIVE PERSPEKTIVE FÜR DAS OBJEKT**

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

GUTACHTEN DER WITTE PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Die Witte Projektmanagement GmbH hat eine technische Analyse der Immobilie durchgeführt und in den Bereichen Bauwerk, technische Gebäudeausrüstung, Brandschutz und Gebäudeschadstoffe keine besonderen Risiken festgestellt.



WITTE PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Die Witte Projektmanagement GmbH bietet als inhabergeführtes Unternehmen bundesweit Projektmanagement- und technisch-wirtschaftliche Beratungs- und Managementleistungen. Dabei umfasst das Leistungsspektrum unter anderem den Tätigkeitsschwerpunkt der technischen Due Diligence.



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 Magdeburg 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 „Gesundheitszentrum am Hasselbachplatz“ kommt der Gutachter über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert bei ca. 4.599.000 € liegt.



Makrolage

- ✓ **WICHTIGER BINNENHAFEN AN EUROPAS GRÖSSTER WASSERSTRASSENKREUZUNG**

✓ **BEDEUTENDER FORSCHUNGS- UND BILDUNGSSTANDORT**
- ✓ **ZENTRALITÄTSINDEX ÜBER DURCHSCHNITT DER BRD**

✓ **IDEALE LAGE AM VERKEHRSKNOTENPUNKT HASSELBACHPLATZ**

MAGDEBURG

Magdeburg ist die Hauptstadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und fünftgrößte Stadt in den neuen Bundesländern. Die Großstadt mit 239.781 Einwohnern (Statistisches Landesamt, Stand Juni 2020) hat sich seit dem Mauerfall zu einer wichtigen Industrie- und Handelsstadt entwickelt. So ist der Magdeburger Hafen einer der größten Binnenhäfen Deutschland und ein wichtiger Umschlagsort für den Warenverkehr auf der Elbe. Magdeburg ist außerdem mit seinen zahlreichen Industrie- und Gewerbeparks und dem direkt an Magdeburg angrenzenden Technologiepark Ostfalen ein wichtiger und stetig wachsender Wirtschaftsstandort. Das zeigen auch die steigenden Einwohnerzahlen. Das zieht Unternehmen wie die Deutsche Bahn AG und Edeka an, die zu den größten Arbeitgebern der Stadt gehören.

Trotz des Industriestandortes bietet Magdeburg seinen Bewohner ein breites Kultur- und Freizeitangebot an. Dies und die gute wirtschaftliche Entwicklung, mit der Zentralitätskennziffer von 117,9 liegt Magdeburg vor Leipzig, sorgen für steigende Bevölkerungszahlen, die sich auch positiv auf den Immobilienmarkt auswirken und zu einem Anstieg des Mietpreinsniveau in guten Lagen führt.



Foto: Ulve Graf, Adobe Stock

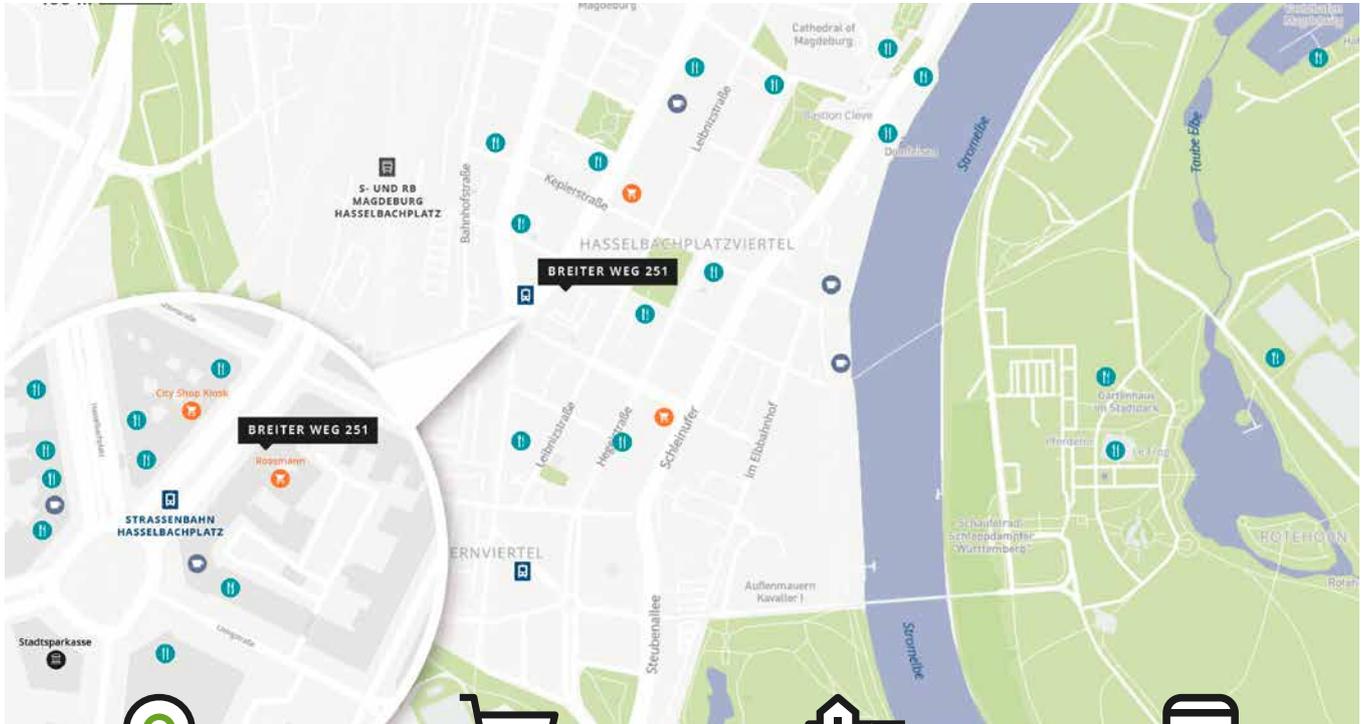
MAGDEBURG Sachsen-Anhalt

239.781
Einwohner (2020)

9,6%
Arbeitslosenquote (2020)

117,9
Zentralitätskennziffer
(Deutschland = 100)

Mikrolage



DAS VIERTEL

Das Gebäude ist zentral gelegen direkt am Hasselbachplatz, der südlich an das Stadtzentrum anschließt. Dieser Stadtteil ist hochfrequentiert durch Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

An der Kreuzung Breiter Weg und Erst-Reuter-Allee nördlich des Objekt befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, wie das Allee-Center und Ulrichhaus, die das Herz der Stadt schlagen lassen.



NAHVERSORGUNG

Nicht weit entfernt liegt das Allee-Center, das ein Tummelplatz für große Marken, ist. Aber auch bekannte Lebensmittelhandelsketten sind hier vertreten.

Das macht das Center mit seinen 25.000 m² und über 110 Geschäften zu einem beliebten Treffpunkt der Bewohner Magdeburgs und zieht auch viele Besucher aus dem Umland an. Damit profitiert die Immobilie ebenso von der Laufkundschaft.



NACHBARSCHAFT

Südlich vom Standort des Objekts befindet sich ein großes Altbauviertel mit Gründerzeit-Häusern und Barockstil, das als eine touristische Attraktion gilt.

Darüber hinaus liegt in Sichtweite der Magdeburger Dom, der für das größte Barockgeläut in Deutschland bekannt ist. Außerdem ist die Altstadt als Amüsiermeile bekannt.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Der Hasselbachplatz ist einer der zentralen Verbindungsknoten der Stadt für den Nahverkehr mit Straßenbahnen und Bussen.

Ca. 200 Meter entfernt befindet sich ein DB-Bahnhof für die S-Bahn und die Bahnstrecke Magdeburg-Leipzig. Über die B71 verfügt Magdeburg über eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen A2 und A14.

Kennzahlen

✓ **GESAMTPROJEKTKOSTEN:**
CA. 5,21 MIO. €

✓ **ERSTE AUSSCHÜTTUNG:**
ENDE APRIL 2020

✓ **ERW. AUSSCHÜTTUNGSRENDITE VON**
CA. 4,6 % P.A.

✓ **ERW. GESAMTRENDITE 6,4 % P.A.**

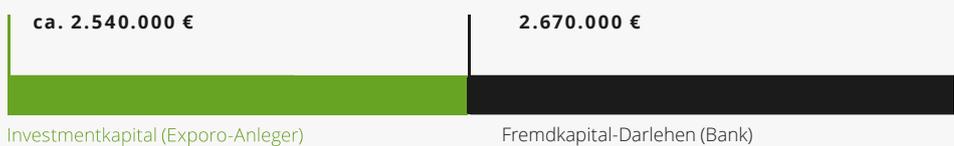


INVESTITIONSKOSTEN



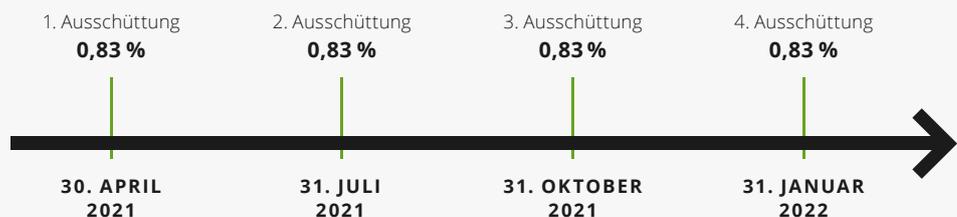
KAUFPREIS IMMOBILIE	4.450.000 €
KAUFNEBENKOSTEN	603.950 €
Grunderwerbsteuer	222.500 €
Notarkosten	37.825 €
Maklerkosten	110.000 €
Strukturierungskosten	233.625 €
<i>(Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuerberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision)</i>	
VORFINANZIERUNGSKOSTEN	25.038 €
LIQUIDITÄTSRÜCKLAGE	135.000 €

FINANZIERUNG



LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG

Die Mietüberschüsse werden quartalsweise an die Anleger ausgeschüttet. Dabei werden die tatsächlich generierten Überschüsse ausgeschüttet. Ende April 2021 erfolgt die erste Ausschüttung. Für das erste Jahr ist eine Rendite von ca. 3,3 % 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	246.315 €
KOSTEN	CA. - 56.044 €
STEUERBERATER	- 3.927 €
SICHERHEITENTREUHÄNDER	- 2.543 €
ANLEGERBETREUUNG	- 2.544 €
STRAT. IMMOBILIENVERWALTUNG	- 16.652 €
HAUSVERWALTUNG	- 9.406 €
MIETAUSFALLWAGNIS	- 2.463 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (LT. PLAN)	- 18.564 €
KREDITZINSEN (1,05 %)	- 29.560 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	160.656 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	6,35 %
KREDITTILGUNG (2,00 %)	- 42.530 €
AUSSCHÜTTUNG	118.126 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (AUSSCHÜTTUNG / ANLEIHENVOLUMEN)	4,6 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 2,3 % p.a. - Verkaufsfaktor: 20,6)¹**NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIE	5.582.487 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE ² (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	6,4 %

¹ Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

² Die erwartete Gesamtrendite 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**

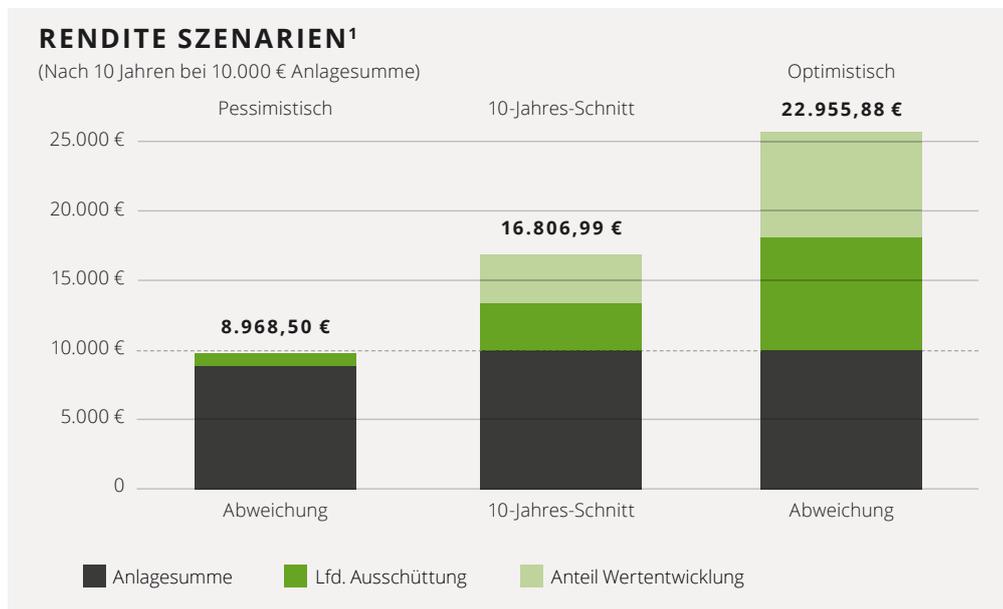
Der erwartete **Verkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis des erwarteten Verkaufspreises der Immobilie in 10 Jahren im Verhältnis zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Gesamtrendite berechnet.

Szenarien



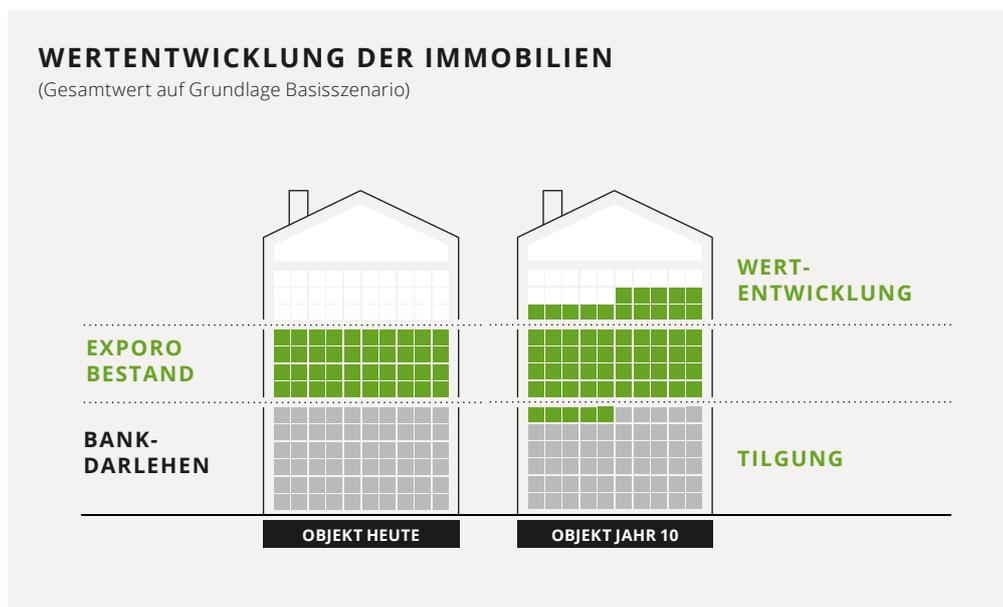
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie „Gesundheitszentrum am Hasselbachplatz“ bietet, haben wir 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Exporo Bestand-Anleger an der

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 SZENARIEN

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



WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIE

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

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 **4,6%** pro Jahr.
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung von **6,4%** 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 bieten 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 IN DEN ANGEBOTUNTERLAGEN.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 140 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 in den Angebotsunterlagen der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (www.exporo.de/ir-projekt140) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.