



IMMOBILIENINVESTMENT

Schulbehörde der Landeshauptstadt

HANNOVER – LANDESHAUPTSTADT NIEDERSACHSEN

WARNHINWEIS

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



Absicherung gegen Inflation

INDEXMIETVERTRAG ALS AUSGLEICH

Die Inflation steigt und viele Anleger fragen sich, wie diese bei Immobilieninvestitionen abgefangen werden kann. Eine gute Möglichkeit ist die Investition in Immobilien mit einem Indexmietvertrag. Bei diesem orientiert sich die zukünftige Miete am Verbraucherpreisindex für private Haushalte¹, daher der Zusatz Index. Dieser Zusatz wird auch Wertsicherungsklausel, Preisklausel oder Gleitklausel² genannt.

Bei dem Indexmietvertrag orientiert sich die zukünftige Miete am amtlichen Verbraucherpreisindex für private Haushalte, also der sogenannten Inflationsrate. Durch diese Koppelung des Mietvertrages an den Index steigt die Miete in gleichem Maße wie die Inflationsrate. Diese Vereinbarung wird meistens bei Gewerbeimmobilien angewandt und bezieht sich rein auf die vereinbarte Grundmiete und schließt Betriebs- und Nebenkosten nicht ein.²

Damit ist der Indexmietvertrag ein gutes Instrument, um Immobilieninvestitionen gegen die steigende Inflation abzusichern. Das Anlageobjekt "Schulbehörde der Landeshauptstadt" ist mit solch einem Mietvertrag ausgestattet.

¹ <https://ratgeber.immowelt.de/a/indexmietvertrag-wenn-die-inflation-die-miete-in-die-hoehe-treibt.html>

² <https://www.immoexperten.de/ratgeber/artikel/wertsicherungsklausel-im-gewerbemietvertrag/>





Das Objekt in Kürze

BRÜDERSTRASSE 6, 30159 HANNOVER

IN ZAHLEN

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. **4,0 %**
P. A.¹

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(1. volles Jahr)

CA. **3,4 %**
P. A.¹

Erwartete
Gesamtrendite

CA. **5,0 %**
P. A.²

1. Zinstermin

31. OKTOBER
2021

Laufzeit³

FLEXIBEL
HANDELBAR³
(MAX. 10 JAHRE)

Investmentart

ANLEIHE
(TOKENBASIERT)

Verkehrswert
lt. Gutachten

6,1 MIO. €

vrs. Nutzen-Lasten-Wechsel:

15.08.2021

HIGHLIGHTS

- ✓ Zentrale Lage in der Innenstadt von Hannover
- ✓ Langfristig zu 100% an die Landeshauptstadt Hannover vermietet
- ✓ Etablierter Behördenstandort
- ✓ Immobilie befindet sich in äußerst gepflegtem und instandgehaltenen Zustand
- ✓ Hohes Entwicklungspotential der bestehenden Miete
- ✓ Zusätzliche Wertsteigerung durch Entwicklung eines Stadtquartiers im Umfeld
- ✓ Niedrige Verwaltungskosten durch Kostenpauschale

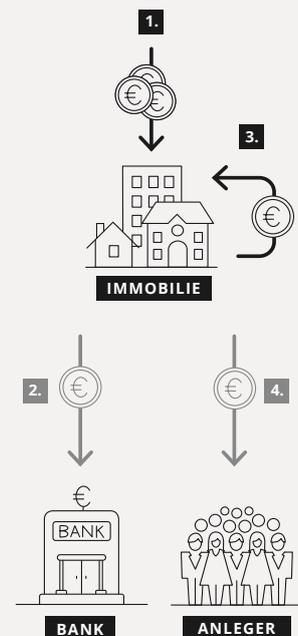
PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG¹ (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	290.906 €
2. ZINSAHLUNGEN	-47.782 €
3. INSTANDHALTUNG + MANAGEMENT	-55.237 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	187.887 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,0 %)	-38.618 €
4. AUSSCHÜTTUNG	149.269 €

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



Immobilie

✓ **VERWALTUNGSGEBÄUDE MIT
AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS**

✓ **ETABLIERTER
BEHÖRDENSTANDORT**

✓ **FASSADE 2012 VOLLSTÄNDIG ERNEUERT**

✓ **ZENTRALE LAGE IN DER
HANNOVERANER INNENSTADT**



Bei diesem Objekt handelt es sich um ein mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude, das 1910 gebaut und nach dem Krieg wiedererrichtet wurde.

Das Gebäude wurde zudem seit 2012 laufend saniert: Umbau des Erdgeschosses, Ausbau des Dachgeschosses sowie Errichtung einer neuen Fassade. Damit befindet sich das Objekt technisch und baulich in einem altersbedingten, aber angemessen guten Zustand - innen wie außen.

FAKTEN

ART DER IMMOBILIE	VERWALTUNGSGEBÄUDE
GESAMTFLÄCHE	2.350 M ²
KAUFPREIS O. NK	6.000.000 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	23-fach
EINHEITEN (BÜRO)	1
BAUJAHR	1910
SANIERUNG	2012

Mietsituation

✓ **AAA-MIETER: SCHULBEHÖRDE DER LANDESHAUPTSTADT HANNOVER**

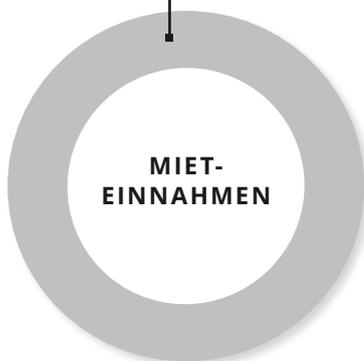
✓ **AKTUELLE MIETE LIEGT CA. 22 % UNTERHALB DER MARKTMIETE**

✓ **FLÄCHE ZU 100 % VERMIETET**

✓ **LANGFRISTIGER INDEXMIETVERTRAG MIT AUTOMATISCHER VERLÄNGERUNG**

100 % MIETEINNAHMEN

**STADT HANNOVER
(266.569 €/JAHR)**



MIETSITUATION

Die Immobilie ist aktuell an die Schulbehörde der Landeshauptstadt Niedersachsens vermietet. Dieser starke Mieter ist ein AAA-Mieter, der sich durch eine erstklassige Bonität auszeichnet. Die Schulbehörde belegt aktuell 100 % der Fläche und ist seit anfang 1987 durchgehend Mieterin dieses Objekts. Der bestehende Mietvertrag ist bis zum 31.12.2026 datiert und verlängert sich ohne Kündigung von einer der beiden Parteien um weitere fünf Jahre.

Die unter dem Marktdurchschnitt liegende Miete bietet ein hohes Steigerungspotenzial – besonders im Hinblick auf die geringe Leerstandsquote Hannovers und die zukünftige Entwicklung dieses Quartiers.

MARKTSITUATION IN HANNOVER

In dieser Lage in Hannover liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen in vergleichbarer Qualität und Ausstattung laut Verkehrswertgutachter bei 11,50 €/m². Die Büroräume in dieser Immobilie sind zurzeit zu einem Mietpreis von durchschnittlich 9,44 €/m² vermietet. Damit liegen die Mieten unter dem Marktniveau und bieten noch weiteres Steigerungspotential. Denn der Standort liegt in guter zentraler Lage und wird durch die angrenzende Entwicklung in den nächsten Jahren noch weiter aufgewertet.



Externe Prüfung

- ✓ 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.

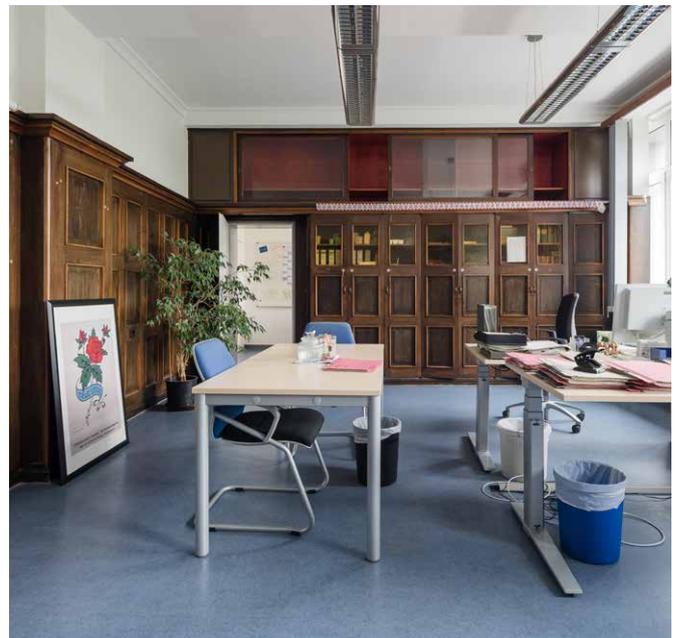
WITTE PROJEKTMANAGEMENT GMBH

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 Hannover 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 „Schulbehörde der Landeshauptstadt“ kommt der Gutachter über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert bei ca. 6,1 Mio. € liegt.



Makrolage

- ✓ **HANNOVER IST DIE GRÖSSTE UND WICHTIGSTE STADT IN NIEDERSACHSEN**

✓ **SITZ BÖRSENNOTIERTER UNTERNEHMEN**
- ✓ **ZENTRALITÄTSINDEX ÜBER DURCHSCHNITT DER BRD**

✓ **KULTURELLES UND POLITISCHES ZENTRUM DES BUNDESLANDES**

Hannover ist die Hauptstadt Niedersachsens, das mit einer Fläche von 47.600 km² das zweitgrößte Bundesland hinter Bayern ist. Mit 534.049 (12/2020) Einwohnern zählt sie zu den 15 einwohnerreichsten Städten Deutschlands. Mit elf Hochschulen und > 50.000 Studierenden ist die Stadt der bedeutendste Bildungs- und Forschungsstandort der Region.

In und bei Hannover kreuzen sich wichtige Schienen- und Straßenwege der Nord-Süd- und Ost-West-Richtung, der Hauptbahnhof und der Flughafen gehören jeweils zu den Top 10 in Deutschland. Über den Mittel-landkanal ist die Stadt mit mehreren Häfen an das Binnenschiffahrtsnetz angebunden. Als prosperierendes Zentrum profitiert Hannover von dieser zentralen Lage; wichtige DAX-Konzerne wie Continental, Volkswagen Nutzfahrzeuge oder auch Nord/LB und VHV Versicherungen haben hier Ihren Sitz. Hannover ist eine überregional bedeutende Einkaufsstadt wie Einzelhandelszentralitätskennziffer von 124,2 (Deutschland = 100) zeigt.



Foto: Adobestock.js

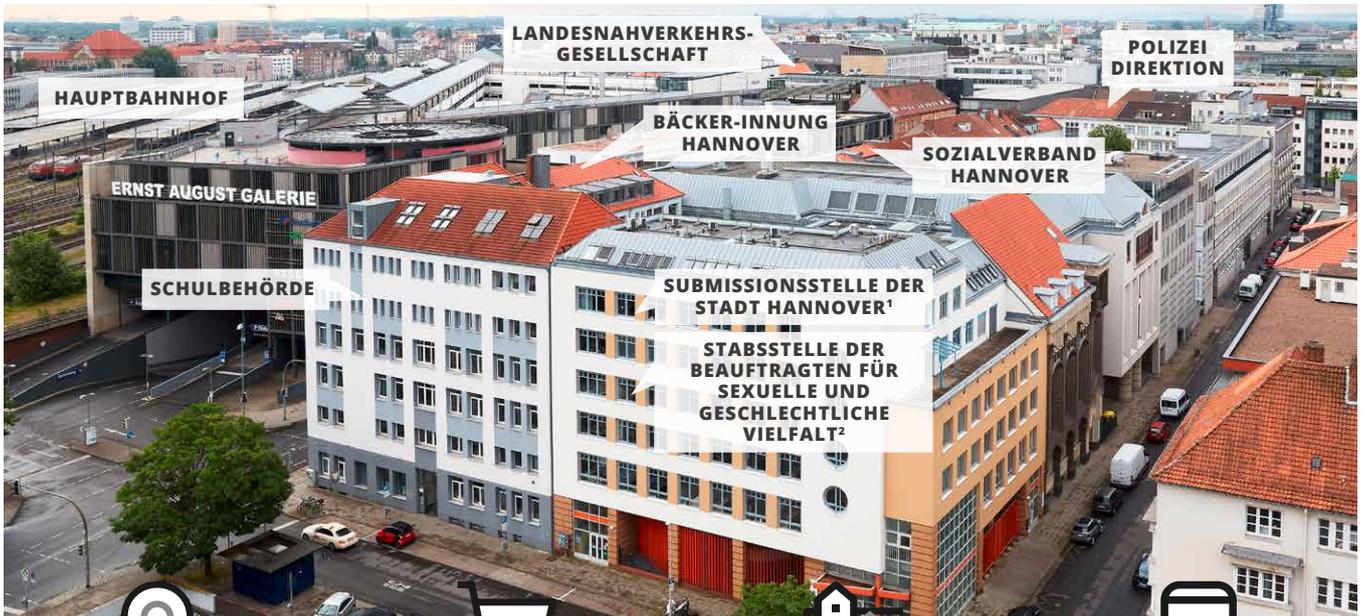
HANNOVER (Niedersachsen)

534.049 (2020)
Einwohner

7,5 % (2020)
Arbeitslosenquote

124,4 (DEUTSCHLAND = 100)
Zentralitätskennziffer

Mikrolage



DAS VIERTEL

Das Objekt liegt in Hannover in **unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof**. Gegenüber ist das Stadtquartier Goseriede geplant, für das ein ehemaliges Postbank Gebäude umgestaltet wird. Dies wird den Standort zukünftig noch weiter aufwerten.



NAHVERSORGUNG

In fußläufiger Nähe befindet sich die Ernst-August-Galerie, ein **Einkaufszentrum mit 150 Geschäften**, die nicht nur den täglichen Bedarf decken. Darüber hinaus gibt es im ganzen Viertel verteilt Geschäfte für jeden Bedarf.



NACHBARSCHAFT

Die Nachbarschaft ist geprägt von **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bars und verschiedensten Restaurants**. Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof ist das Viertel sehr belebt und beliebt.



VERKEHRS-ANBINDUNGEN

Mit dem Hauptbahnhof ist der Stadtteil sehr gut an das **regionale und überregionale Bahnnetz und an den ÖPNV** angebunden. Über Bundesstraßen, die durch die Stadt führen, erreicht man schnell Anschlussstellen der Bundesautobahn.

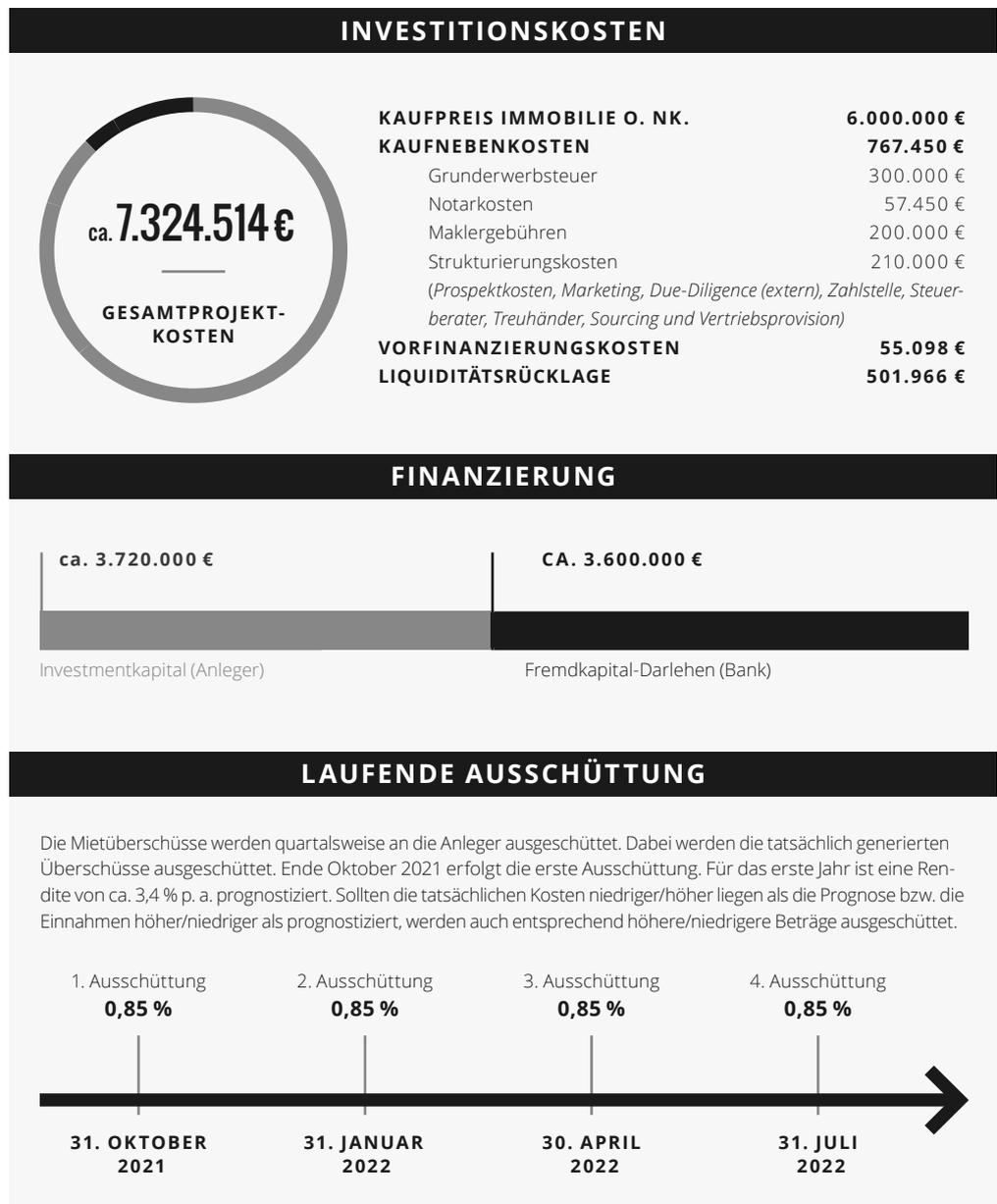
¹ Als Service der Landeshauptstadt Hannover veröffentlicht die Zentrale Submission alle Bekanntmachungen zu aktuellen Ausschreibungen für Bau- sowie Dienst- und Lieferleistungen

² So hat die Landeshauptstadt Hannover als eine der ersten Städte in Deutschland 2002 den Grundstein für die heutige Stabsstelle der Beauftragten für sexuelle und geschlechtliche Vielfalt – oder kurz: LSBTIQ-Beauftragten – gelegt.

Die Zentrale Submissionsstelle ist eine Servicestelle für die gesamte Verwaltung. Sie wickelt u. a. nationale und europaweite Vergabeverfahren über Liefer-, Dienst- und Bauleistungen oberhalb bestimmter Wertgrenzen ab. Die ZS führt dabei sämtliche Verfahrensschritte von der Einleitung der Vergabeverfahren über die Submission der Angebote bis hin zur formellen und rechnerischen Prüfung der Angebote durch. Außerdem pflegt und entwickelt sie die städtischen vergaberechtlichen Rahmenbestimmungen, berät die Fachämter in vergaberechtlichen Angelegenheiten und dient mit ihrer Arbeit der internen Qualitätssicherung sowie der Korruptionsprävention.

Kennzahlen

- ✓ **GESAMTPROJEKTKOSTEN:**
CA. 7,32 MIO. €
- ✓ **ERW. AUSSCHÜTTUNGSRENDITE VON**
CA. 4,0 % P.A.
- ✓ **ERSTE AUSSCHÜTTUNG:**
31. OKTOBER 2021
- ✓ **ERW. GESAMTRENDITE**
5,00 % P.A.



PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG UND WERTSTEIGERUNG

Auf Grundlage einer Bestandslaufzeit von zehn 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 zehn Jahre eine Erhöhung im marktüblichen Rahmen vor.

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

NETTOMIETEINAHMEN	290.906 €
KOSTEN DER ZWECHESELLSCHAFT	CA. - 11.375 €
Davon Steuerberater	- 3.927 €
Davon Sicherheitstreuhänder HMCS SICHERHEITENTREUHAND GMBH	- 3.725 €
Davon Anlegerbetreuung	- 2.661 €
STRAT. IMMOBILIENVERWALTUNG	- 21.171 €
HAUSVERWALTUNG	- 873 €
ZINSAHLUNGEN (1,4 %)	- 47.782 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (LT. PLAN)	- 21.818 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	187.887 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	5,05 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,0 %)	- 38.618 €
AUSSCHÜTTUNG	149.269 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (AUSSCHÜTTUNG / ANLEIHENVOLUMEN)	4,01 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,0 % p.a. - Verkaufsfaktor: 23)¹**NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIE	7.507.266,00 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE ² (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	5,0 %

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.

**NETTOVERKAUFS-
PREISFAKTOR**

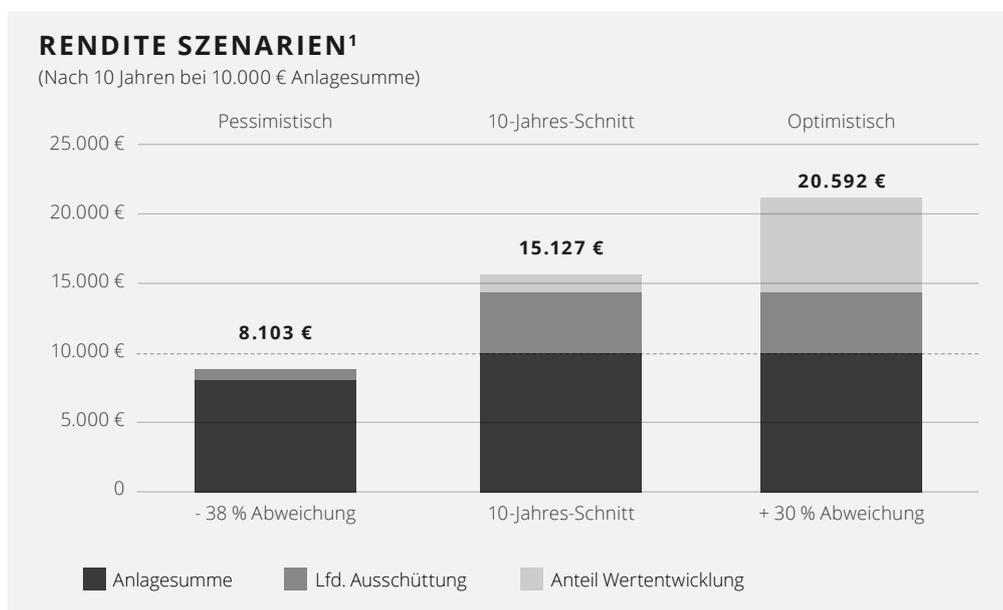
Der erwartete **Verkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis des erwarteten Verkaufspreises der Immobilie in zehn Jahren im Verhältnis zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Gesamtrendite berechnet.

Szenarien



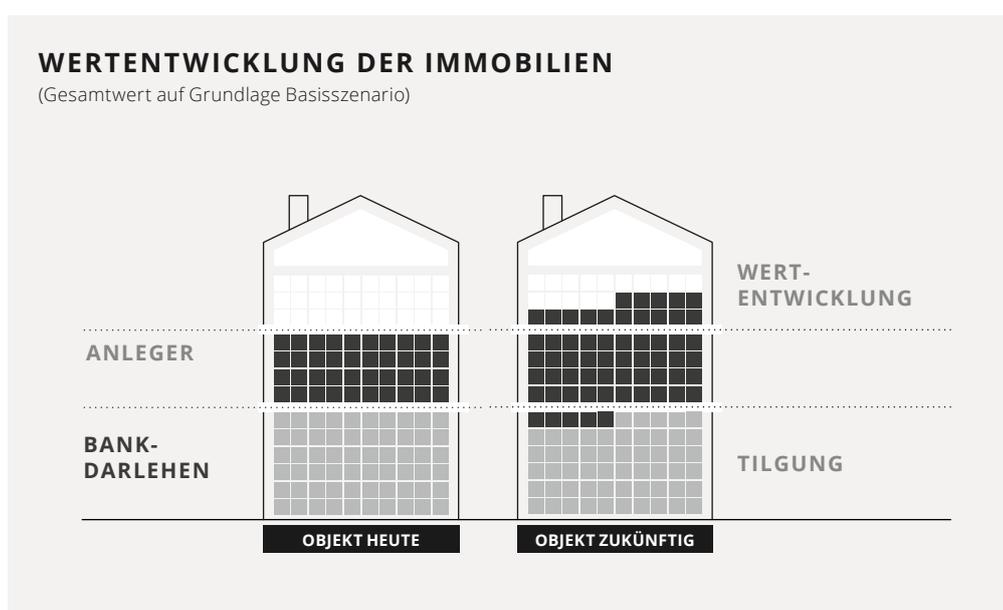
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie „Schulbehörde der Landeshauptstadt“ bietet, haben wir 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basis-szenarios den Anteil der Exporo Bestand-Anleger

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

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 **4,0 %** pro Jahr.
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung von **5,0 %** 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 für die Investition genutzte Infrastruktur ist neu und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

**SIEHE HIERZU AUCH DIE WICHTIGEN RISIKOHINWEISE
IN DEN ANGEBOTUNTERLAGEN.**

EXPORO BESTAND 40 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-bestand40) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.