



EXPORO

STAND 29.12.2020



EXPORO BESTAND

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

IMMOBILIENINVESTMENT

Ärztehaus am Kurpark

BONN

WARNHINWEIS

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





Das Objekt in Kürze

AM KURPARK 2 / THEATERPLATZ 3, 53177 BONN

IN ZAHLEN

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. **5,1 %**
P. A.¹

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(1. volles Jahr)

CA. **4,7 %**
P. A.¹

Erwartete
Gesamtrendite

CA. **6,7 %**
P. A.²

1. Zinstermin

15. APRIL
2021

Laufzeit³

FLEXIBEL
HANDELBAR³
(MAX. 10 JAHRE)

Investmentart

ANLEIHE
(TOKENBASIERT)

Verkehrswert
lt. Gutachten

9.090.000 €

Verzinsungsbeginn:

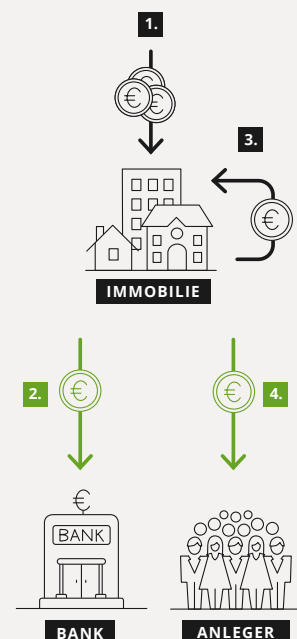
01.01.2021

DIE KEYFACTS

- ✓ Herrschaftliche Villa mit angeschlossenem Geschäftshaus und 37 Stellplätzen
- ✓ Stabiler Cashflow durch bonitätsstarke Hauptmieter und starken Mietermix
- ✓ Im Herzen von Bonn, einer der aufstrebenden Städte und Impulsgeber der Region
- ✓ Zuletzt 2019 umfangreich saniert
- ✓ Verkehrswert mehr als 1 Mio. € über dem Kaufpreis

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG¹ (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	516.063 €
2. KOSTEN	-122.744 €
3. KREDITZINSEN (1,05 %)	-45.791 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	347.528 €
2. KREDITTILGUNG (2,00 %)	-102.439 €
4. AUSSCHÜTTUNG	245.089 €



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

- ✓ **HERRSCHAFTLICHE VILLA MIT ANGESCHLOSSENEM GESCHÄFTSHAUS**
- ✓ **NUR 2.149 € PRO M² KAUFPREIS**

- ✓ **ZULETZT IN 2019 UMFANGREICH MODERNISIERT**
- ✓ **ERW. AUSSCHÜTTUNGSRENDITE 1. JAHR: 4,7 % P.A.**



Bei dem Objekt handelt es sich um ein Ärzte- und Geschäftshaus in frequenzstarker Lage im Zentrum von Bonn Bad Godesberg. Die gründerzeitliche Villa aus 1890 liegt am Bad Godesberger Kurpark und wurde 1955 / 1974 um einen Neubau zur Fußgängerzone ergänzt. Eine integrierte Tiefgarage bietet begehrten Parkraum in der City-Lage. Zuletzt wurde das Objekt 2012 teilweise modernisiert und zudem laufend instandgesetzt.

Im Rahmen der technischen Begutachtung attestierte der Gutachter einen guten, zeitgemäßen Zustand. Dies dokumentiert auch der sehr hohe Vermietungsstand des Objektes.

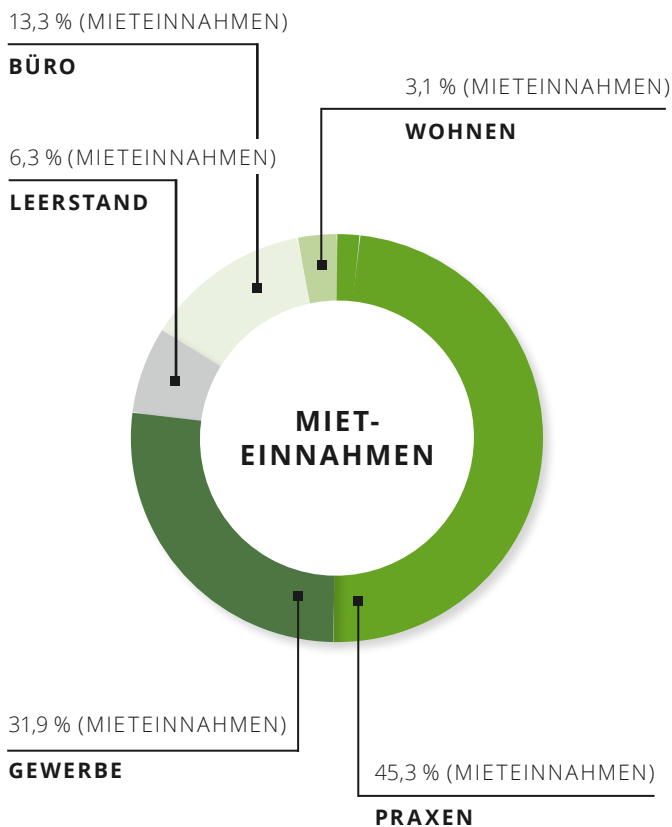
FAKTEN

NUTZUNGSART	GEMISCHT
GESAMTMIETFLÄCHE	3.736 m ²
KAUFPREIS	8.030.000 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	19,56
WOHNEINHEITEN	2
BAUJAHR	1890
LETZTE RENOVIERUNG	2019



Mietsituation

- ✓ **HOHE MIETEINNAHMEN DURCH SEHR GUTEN MIETERMIX**
- ✓ **ZWEI HAUPTMIETER MIT JEWEILS HERVORRAGENDER UND SEHR GUTER BONITÄT**
- ✓ **STARKE WIRTSCHAFTLICHE STABILITÄT DANK LANGER MIETVERTRÄGE**
- ✓ **MIETEN WEIT UNTER MARKT-ÜBLICHEM NIVEAU**



Der Großteil der Mieter hat langfristige Mietverträge abgeschlossen beziehungsweise steht vor einer Verlängerung der Mietverträge. Dabei profitieren die Mieter vor allem von der frequenzstarken Lage in Bonn-Bad Godesberg sowie der Nähe zum Bahnhof.

Insgesamt weist das Objekt eine bonitätsstarken Mietermix auf. Die zwei Hauptmieter, die Sparkasse Köln/Bonn und die Generalmietgesellschaft mbH (Deutsche Telekom AG), welche die Villa als Betriebsarztpraxis angemietet hat, sind von sehr guter und hervorragender Bonität und generieren mehr als 60 % der Nettokaltmiete. Zu den weiteren Mietern zählen weitere Arztpraxen, kleinere Einzelhändler sowie Wohnungen. Ergänzt werden die Mieteinheiten durch 37 Stellplätze. Dabei liegen die Praxis- bzw. Büromieten einiger Einheiten leicht unterhalb der Marktmiete. Ebenso liegt die Einzelhandelsmiete im Objekt bei nur durchschnittlich 16,50 €/m² und damit deutlich unter den Ladenmieten typischer 100 m²-Einheiten in vergleichbarer Lage, die bei 33,00 €/m² liegen.



Externe Prüfung

- ✓ TECHNISCHE PRÜFUNG ZEIGTE KEINE RISIKEN
- ✓ VERKEHRSWERT MEHR ALS 1 MIO. € ÜBER DEM KAUFPREIS

- ✓ TOP 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 Bonn 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 "Ärztehaus am Kurpark" kommt der Gutachter über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert bei ca. 9.090.000 € liegt.



Makrolage

- ✓ **BONN IST EIN BEDEUTENDER WIRTSCHAFTSSTANDORT DER REGION**

✓ **ZENTRALE LAGE IN BAD GODESBERG ZWISCHEN KURPARK UND EINKAUFZONE**
- ✓ **STADTTEIL MIT DEM HÖCHSTEN BEVÖLKERUNGSWACHSTUM**

✓ **HOHER KAUFKRAFTINDEX VON 109,2**

BONN

Als ehemaliger Regierungssitz ist Bonn ein prosperierendes Zentrum in der Metropolregion Rheinland, die mit 8,63 Mio. Einwohnern zu den größten Ballungszentren Deutschlands zählt. Nach dem Umzug der Regierung nach Berlin erlebte Bonn eine umfassende Transformation hin zu einer Wirtschafts- und Wissenschaftsmetropole, mit dem Sitz der zwei DAX-Konzerne Deutsche Telekom und Deutsche Post DHL sowie weiterer dynamischer Unternehmen, wie beispielsweise Europas größtem Süßwarenhersteller Haribo. Außerdem ist Bonn Dienstsitz diverser Ministerien, weiterer Bundesbehörden und mit über 20 Organisationen der UN das zweite politische Zentrum der BRD. Mit 38.000 Studierenden gehört die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität zu den größten und renommiertesten Universitäten des Landes. Dies resultiert in einem steten, positiven Wachstumstrend steigender Beschäftigten- und Einwohnerzahlen. Ebenso dokumentiert der stark überdurchschnittliche Kaufkraftindex von 109,2 - vor der Millionenstadt Köln - die wirtschaftliche Stärke ihrer Bewohner.



Foto: Shutterstock, 1326567230

BONN (Nordrhein-Westfalen)

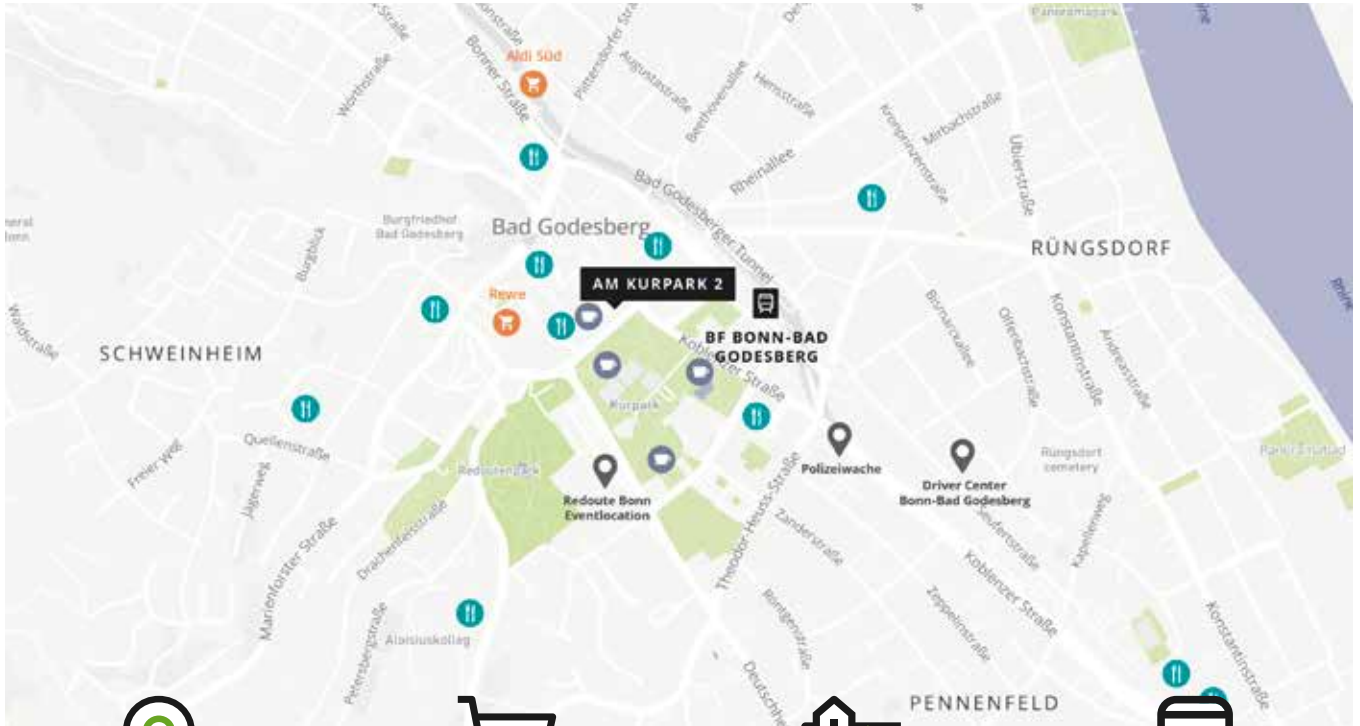
Einwohner
CA. 333.000 (2020)

Bevölkerungsprognose
+ 7,2 % (BIS 2030)

Kaufkraftindex
109,2 (NRW = 99)

Bevölkerungszuwachs
der 0-5 Jährigen
+ 18,72 %

Mikrolage



DAS VIERTEL

Die Immobilie liegt in zentraler Lage von Bonn-Bad Godesberg, unmittelbar am stark frequentierten **Theaterplatz**, an der **Fußgängerzone** gelegen.

Hier findet sich ein Mix aus Geschäften und Restaurants, den es nur selten gibt und daher viel Publikum anzieht.



NAHVERSORGUNG

Mitten im Stadtteil liegt die Fronhofer Galeria, die der attraktive Dreh- und Angelpunkt in **Bonn Bad Godesberg** ist. Mit 20 Geschäften, zu denen Einzelhändler wie H&M, Tedi und dm-drogerie zählen, ist es beliebt für einen Einkaufsbummel und verstärkt den schon attraktiven Standort der Immobilie.



NACHBARSCHAFT

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt das **Bonner Schauspielhaus** und das Godesberger Villenviertel mit seinen prächtigen Bauten. Die **Godesburg**, Namensgeber des Viertels liegt etwa 400 Meter entfernt und bestimmt das Stadtbild. Der direkt anschließende **Kurpark** mit seinen Cafés ist ein beliebter Treffpunkt und eine weitere Belebung für das Viertel.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Der Standort der Immobilie ist hervorragend angebunden. **Bonns Bahnhof** ist fußläufig erreichbar ebenso wie die Bus- und U-Bahn-Haltestellen. Mit der **Bundesautobahn 562** verfügt die Stadt über eine gut zu erreichende Anbindung an das Autobahnnetz.

Kennzahlen

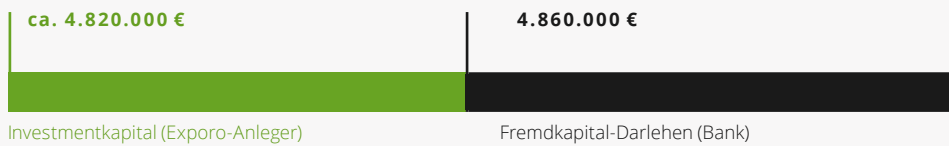


INVESTITIONSKOSTEN



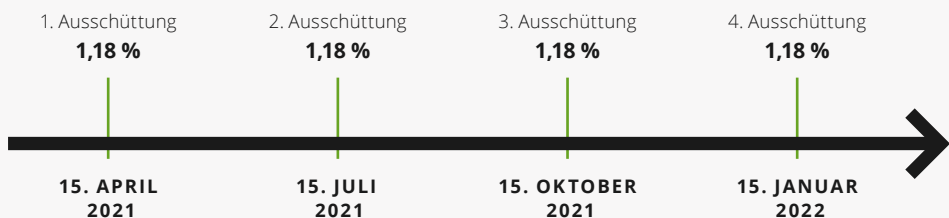
KAUFPREIS IMMOBILIE	8.030.000 €
KAUFNEBENKOSTEN	1.087.262 €
Grunderwerbsteuer	521.950 €
Notarkosten	68.255 €
Strukturierungskosten	497.057 €
<i>(Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuerberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision)</i>	
VORFINANZIERUNGSKOSTEN	43.783 €
LIQUIDITÄTSRÜCKLAGE	512.375 €

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. 4,7% 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	516.063 €
KOSTEN	CA. -122.744 €
STEUERBERATER	-3.927 €
SICHERHEITENTREUHÄNDER	-4.813 €
ANLEGERBETREUUNG	-2.661 €
STRAT. IMMOBILIENVERWALTUNG	-36.338 €
HAUSVERWALTUNG	-21.122 €
MIETAUSFALLWAGNIS	-9.484 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (LT. PLAN)	-42.245 €
KREDITZINSEN (1,05 %)	-45.791 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	347.528 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	8,18 %
KREDITTILGUNG (2,00 %)	-102.439 €
AUSSCHÜTTUNG	245.089 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (AUSSCHÜTTUNG / ANLEIHENVOLUMEN)	5,09 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,30 % p.a. - Verkaufsfaktor: 19)¹**NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIE	10.524.741,82 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE ² (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	6,55 %

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**

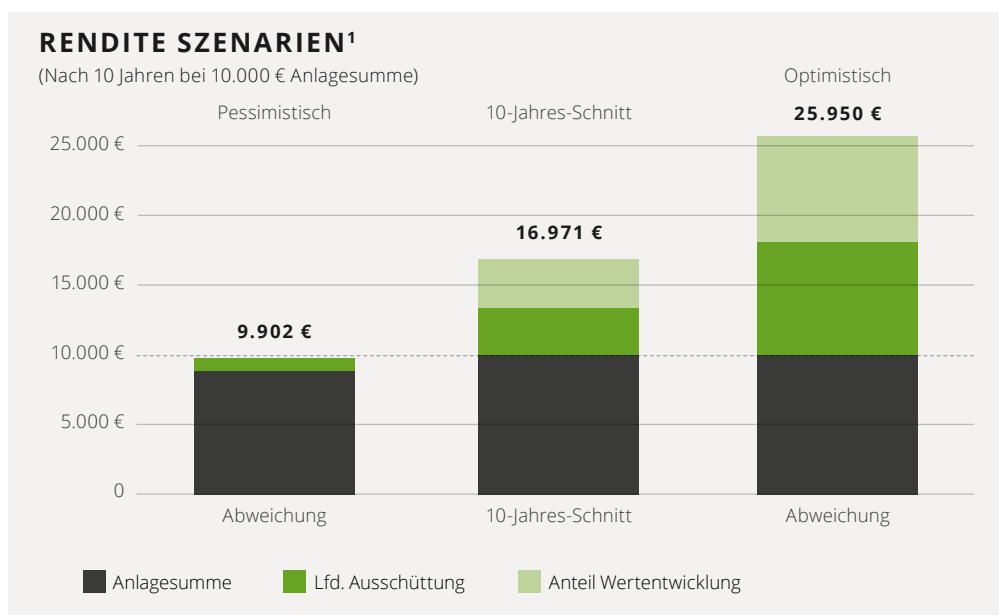
Der erwartete **Verkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis des erwarteten Verkaufspreises der Immobilie in 10 Jahren im Verhältnis zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Gesamtrendite berechnet.

Szenarien



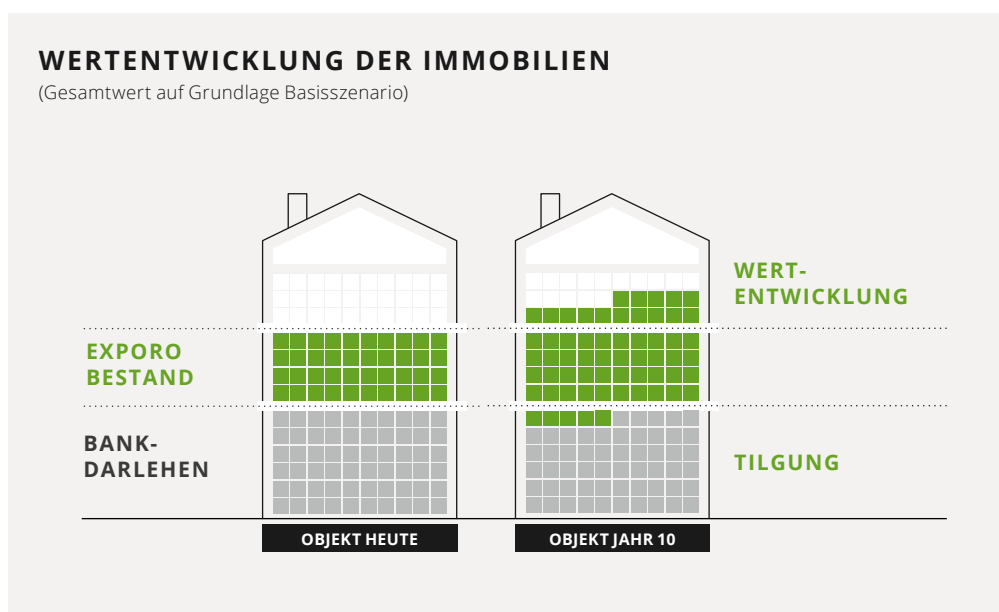
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie „Ärztehaus am Kurpark“ bietet, haben wir 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Exporo Bestand-Anleger an der Wertentwicklung

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 **5,1 %** pro Jahr.
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung von **6,7 %** 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 39 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 (<https://exporo.de/ir-bestand39>) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.