



EXPORO

STAND 13.03.2019



## EXPORO BESTAND

Quartalsweise  
Ausschüttungen

Beteiligung an der  
Wertentwicklung

Grundschild über  
Sicherheitentreu-  
händer

IMMOBILIENINVESTMENT

# APARTMENTS AM MARKT

**HAMBURG**

**KATTUNBLEICHE 30, 22041 HAMBURG**



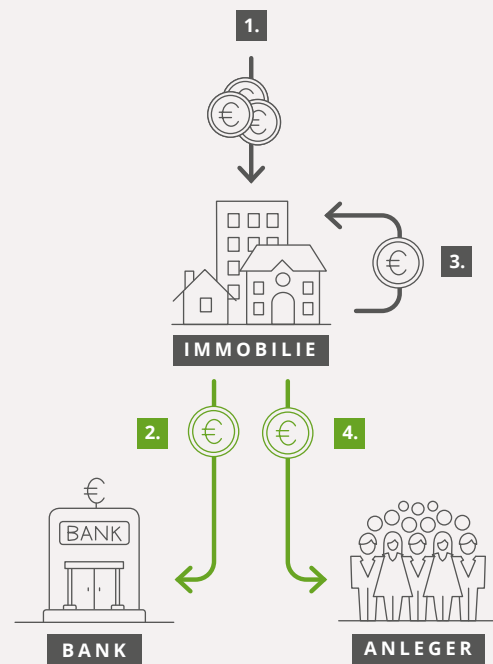
**PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG\* (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)**

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
<b>1.</b> NETTOMIETEINNAHMEN	720.000 €
<b>2.</b> ZINSAUHLUNGEN	-123.000 €
<b>3.</b> MANAGEMENT + INSTANDHALTUNGSKOSTEN	-187.500 €
<b>ERGEBNIS DER IMMOBILIE</b>	<b>409.500 €</b>
<b>2.</b> TILGUNGSZAHLUNGEN	-122.500 €
<b>4. AUSSCHÜTTUNG</b>	<b>287.000 €</b>

**SO FUNKTIONIERT ´S**

Aus den **laufenden Mieteinnahmen (1)** werden quartalsweise **Renditeausschüttungen** an die Anleger ausbezahlt (**4**) und gleichzeitig das **Bank-Darlehen** getilgt (**2**) sowie die professionelle **Entwicklung und der Erhalt der Immobilie (3)** sichergestellt, um eine positive Wertentwicklung der Immobilie über 10 Jahre zu ermöglichen.

\*Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# APARTMENTS AM MARKT

HAMBURG

- Renditeausschüttungen alle 3 Monate
- Beteiligung an 80 % der möglichen Wertsteigerung
- Handelbar nach Vollplatzierung
- Mindestanlage 1.000 €

## IN ZAHLEN

Erwartete  
Ausschüttungsrendite  
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. **4,5 %**  
P.A.\*

Erwartete  
Ausschüttungsrendite  
(1. volles Jahr)

CA. **3,4 %**  
P.A.\*

Erwartete  
Gesamtrendite\*\*

CA. **6,4 %**  
P.A.\*

1. Zinstermin

**ENDE JUNI**  
2019

Laufzeit\*\*\*

**JEDERZEIT  
HANDELBAR**  
(MAX. 10 JAHRE)

## DIE BESONDERHEITEN

- Voll vermietetes Apartmenthaus in Hamburg, welches in den letzten Jahren laufend modernisiert wurde.
- Sehr gut angebundener, zentraler Standort mit überdurchschnittlicher Nachfrage.
- "Möbliertes Wohnen auf Zeit" ist stark nachgefragt, vor allem in Metropolen: Mehr Studenten, mobiles Arbeiten und immer mehr Ein-Personen-Haushalte.
- Value-Add: Das unterhalb des Verkehrswerts angekaufte Objekt bietet attraktives Miet- und Wertsteigerungspotenzial.

## DIE IMMOBILIE

- Vier-geschossige, massiv errichtete Bestandsimmobilie mit insg. 95 Micro-Apartments, die zum Großteil ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassen.
- 1970 errichtet, 2016 umfangreich modernisiert und in gepflegtem Zustand.
- Voll vermietet: Die ca. 3.077 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwirtschaften aktuell rund 660.000 € Jahresnettomiete.
- Durch einkalkulierte Maßnahmen zur Aufwertung können Mieten und Immobilienwert sukzessive gesteigert werden.

## DIE LAGE

- Zentrale Lage in Hamburg, einer der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands.
- Mikrolage: Unmittelbar am Wandsbeker Markt, wodurch eine ideale Anbindung über U-, S- und Regionalbahn sowie Hauptverkehrsstraßen gewährleistet ist.
- Kaum eine andere Stadt hat einen ähnlich hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten: In Wandsbek wohnen sogar rund 65 % der Einwohner in sogenannten Single-Haushalten.
- Entfernungen vom Bestandsobjekt: Mit dem ÖPNV ca. 10 Min. bis Hauptbahnhof/ Zentrum sowie Stadtpark und 7 Autominuten bis zur Autobahn A 24.

\* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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

\*\*\* Die Anleihe ist bei Kaufinteresse eines Dritten jederzeit über den Exporo Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.

## WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin ([www.exporo.de/ir-projekt80](http://www.exporo.de/ir-projekt80)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

DIE IMMOBILIE

# APARTMENTS AM MARKT

KATTUNBLEICHE 30  
22041 HAMBURG

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Bestandsobjekt befindet sich unmittelbar am Stadtteilzentrum "Wandsbek Markt" auf einem rund 2.254 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das 1970 errichtete Wohngebäude verfügt über 95 Apartements, die zum jetzigen Zeitpunkt (März 2019) zu 100 % vermietet sind. Zuletzt wurden 2016 die Fassade, das Dach sowie Treppenhaus und Waschkeller modernisiert.

Die Gesamtmietfläche beträgt 3.077 m<sup>2</sup> mit Wohnungsgrößen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 77 m<sup>2</sup>, wobei die meisten Apartments (80 Einheiten) eine Größe von 30 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Bestandsimmobilie umfasst vier oberirdische Vollgeschosse, das Dach ist als Staffelgeschoss, das Erdgeschoss teils geländebedingt als Souterrain ausgebildet. Hier finden sich neben dem Eingangsbereich auch Neben- und Technikräume. Neben einer Waschküche mit Waschmaschinen und Trockner und einem Personenaufzug zwischen 1. OG und Staffelgeschoss verfügt die Bestandsimmobilie auch über 13 PKW-Außenstellplätze. Das Gebäude und die Außenflächen befinden sich laut Verkehrswertgutachten "in einem gepflegten Zustand".

## 95 STÄNDIG VERMIETETE WOHN EINHEITEN

Bei der Bestandsimmobilie "Apartments am Markt" handelt es sich um die stark wachsende und nachgefragte Wohnform "Möbliertes Wohnen auf Zeit", oder auch: Temporäres Wohnen. Die 95 Micro Apartments der Hamburger Immobilie sind jeweils über Zeiträume von 6 bis 12 Monaten mietbar.

Zielgruppe für diese Wohnform sind u.a. Berufspendler, die in Einsatzwechseltätigkeiten beschäftigt sind, Studierende und Young Professionals.



## ZAHLEN UND DATEN AUF EINEN BLICK

NUTZUNG	WOHNEN
EINHEITEN (WOHNEN)	95
WOHNUNGSGRÖSSEN	30 - 77 M <sup>2</sup>
AUSSENSTELLPLÄTZE	13
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	3.077 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	2.254 M <sup>2</sup>
GESAMTMIETFLÄCHE	3.077 M <sup>2</sup>
BAUJAHR	1970
LETZTE MODERNISIERUNGEN	1993 UND 2016
KAUFPREIS (O. NEBENKOSTEN)	11.800.000 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN*	657.800 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN**	720.000 €
IST-WOHNMIETE (DURCHSCHNITT)	CA. 18 € / M <sup>2</sup>
NETTOKAUFPREISFAKTOR	17,9 FACH
VERKEHRSWERT LT. GUTACHTEN	12.000.000 €

\* Für das erste volle Jahr  
\*\* 10-Jahre-Schnitt

Die Miete wird als Pauschalmiete erhoben und beinhaltet dann bereits Nebenkosten und die Möblierung. Dies ist seit einigen Jahren für eine immer stärker gewachsene Bevölkerungsgruppe die bequemste und attraktivste Wohnform. Für Anleger ist neben der nachgefragten Assetklasse interessant: In der aktuellen Ausstattung, die einem gepflegten Standard entspricht und eine gute Auslastung aufweisen kann, besteht noch ein erhebliches Potenzial.



wird diese Form der Immobilienbeteiligung daher auch "Value Add" genannt. Möglich ist dies, da die Vermietung der möblierten Apartments im Objekt nur bedingt der für das gesamte Stadtgebiet Hamburgs geltenden Mietpreisbegrenzungsverordnung unterliegt.

Der Vorteil für den jeweiligen Mieter, die Wohnung kurzfristig mieten zu können, ohne weitere Ausgaben für Inventar (Möbel) tätigen zu müssen, führt dazu, dass Marktteilnehmer üblicherweise bereit sind, einen höheren Mietpreis als für unmöblierten Wohnraum in Kauf zu nehmen.

### VALUE-ADD: AUFWERTUNG FÜR WEITERE ZIELGRUPPEN UND WERTSTEIGERUNG

Während der Laufzeit ist geplant, die solide ausgestatteten Micro Apartments neu zu möblieren und zu modernisieren. Dazu sind bereits umfangreiche Instandhaltungskosten in der Kalkulation berücksichtigt. Die sukzessive Aufwertung des Bestandsobjekts hat somit nicht nur Einfluss auf die laufenden Vermietungen der Apartments sondern auch auf die Wertentwicklung und den Weiterverkauf der Bestandsimmobilie. In Immobilienfachkreisen

Zusätzliche und neue Zielgruppen bei der Vermietung sollen durch die Neumöblierung sowie die Modernisierung des Eingangsbereichs erschlossen werden. Darüberhinaus soll die derzeitig genutzte Öl-Heizung durch eine klimafreundlichere und effizientere Fernwärme-Heizung ausgetauscht werden. Auch diese Maßnahme ist bereits in die Kalkulation für das Bestandsobjekt eingeflossen.

### GRUNDRISS BEISPIELETAGE



DIE IMMOBILIE

# PROFESSIONELLE PRÜFUNG

DURCH EXTERNE SPEZIALISTEN

Die Immobilie wurde von Exporo-Immobilienexperten und externen Fachleuten vor Ort eingehend begutachtet. Dabei wurden auf der einen Seite die technischen Gegebenheiten des Objektes analysiert und auf der anderen Seite der Verkehrswerte der Immobilie festgestellt.

## DEKRA GUTACHTEN

Die DEKRA hat eine technische Analyse der Immobilie durchgeführt und in den Bereichen Grundstück/Lage, Zustand des Gebäudes und technische Vorgaben/Richtlinien keine besonderen Risiken festgestellt.

Kleinere dabei festgestellte Unzulänglichkeiten wurden in der Zwischenzeit behoben oder sind entsprechend in der Instandhaltungsplanung berücksichtigt.



### DEKRA

Die **DEKRA** (gegründet 1925) ist eine der renommiertesten deutschen Prüfgesellschaften. Sie prüft vor allem Kraftfahrzeuge, technische Anlagen und Immobilien und ermöglicht es, Mängel an Immobilien zu entdecken und spätere Schäden zu vermeiden.



Visualisierung



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Im Zuge des Ankaufs wurde für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie ein unabhängiger Gutachter beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilie vor Ort besichtigt und den Immobilienmarkt in Hamburg untersucht, um nach bestem Gewissen den tatsächlichen Wert der Immobilie zu ermitteln.

Für die Wertermittlung sind besonders die aktuelle Mietsituation und die gemäß den Gutachterausschüssen angefallenen und zu erwartenden Einkünfte aus den Mietern maßgeblich.

Der Gutachter hebt unter anderem hervor: "Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt [in Hamburg] in den letzten Jahren zunehmend angespannt. [...] Im 500 m-Umkreis zur Kattunbleiche 30 ist eine stark überdurchschnittliche Nachfrage (Index 252) zu verzeichnen."

**Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Ergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilien bei ca. 12,0 Mio. € liegt.**

## LAGEBESCHREIBUNG

# HAMBURG IST EIN MAGNET

## FÜR BESCHÄFTIGTE UND TOURISTEN



Die Hansestadt Hamburg ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Norddeutschlands. In der ca. 28.500 km<sup>2</sup> großen Metropolregion Hamburg leben insgesamt rund 5,3 Mio. Menschen. Die Attraktivität der Stadt und die wachsende Wirtschaft ziehen darüberhinaus laut Studien jährlich rund 10.000 neue Einwohner an. Hinzu kommen die vielen kurz- und mittelfristigen Übernachtungen: Egal ob nur für wenige Tage, ein paar Wochen oder - bei Geschäftsreisenden und Einsatzwechselfunktionen - mehrere Monate.

**MAKROSTANDORT**

Nach Beschäftigtenzahl waren in den letzten Jahren die Stadt Hamburg selbst mit rd. 70.000 Mitarbeitern, Airbus mit ca. 13.300 Mitarbeitern und die Asklepios Kliniken Hamburg mit etwa 12.000 Mitarbeitern die größten Arbeitgeber. Auch die Tourismusbranche trägt nicht unbedeutend zum Wirtschaftsgeschehen in der Stadt bei, nachdem Hamburg zu einem der attraktivsten Reiseziele Europas (Platz 11 in 2015) avanciert ist. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 110,3 in 2018 liegt Hamburg deutlich über dem Bundesdurchschnitt und im Vergleich aller Bundesländer auf Platz 1. Hamburg hat seit 2011 eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Mitte 2016 waren rd. 1.800.000 Einwohner in Hamburg gemeldet, im Dezember 2017 bereits 1.880.997. Von den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Hamburg waren 2018 ca. 55 % im Dienstleistungssektor sowie rd. 32 % in den Bereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr tätig.



Foto: Jan-Otto, iStock

**HAMBURG**

Einwohner  
**1.810.438 (2018)**

Kaufkraftindex  
**110,3**  
**(DEUTSCHLAND: 100)**

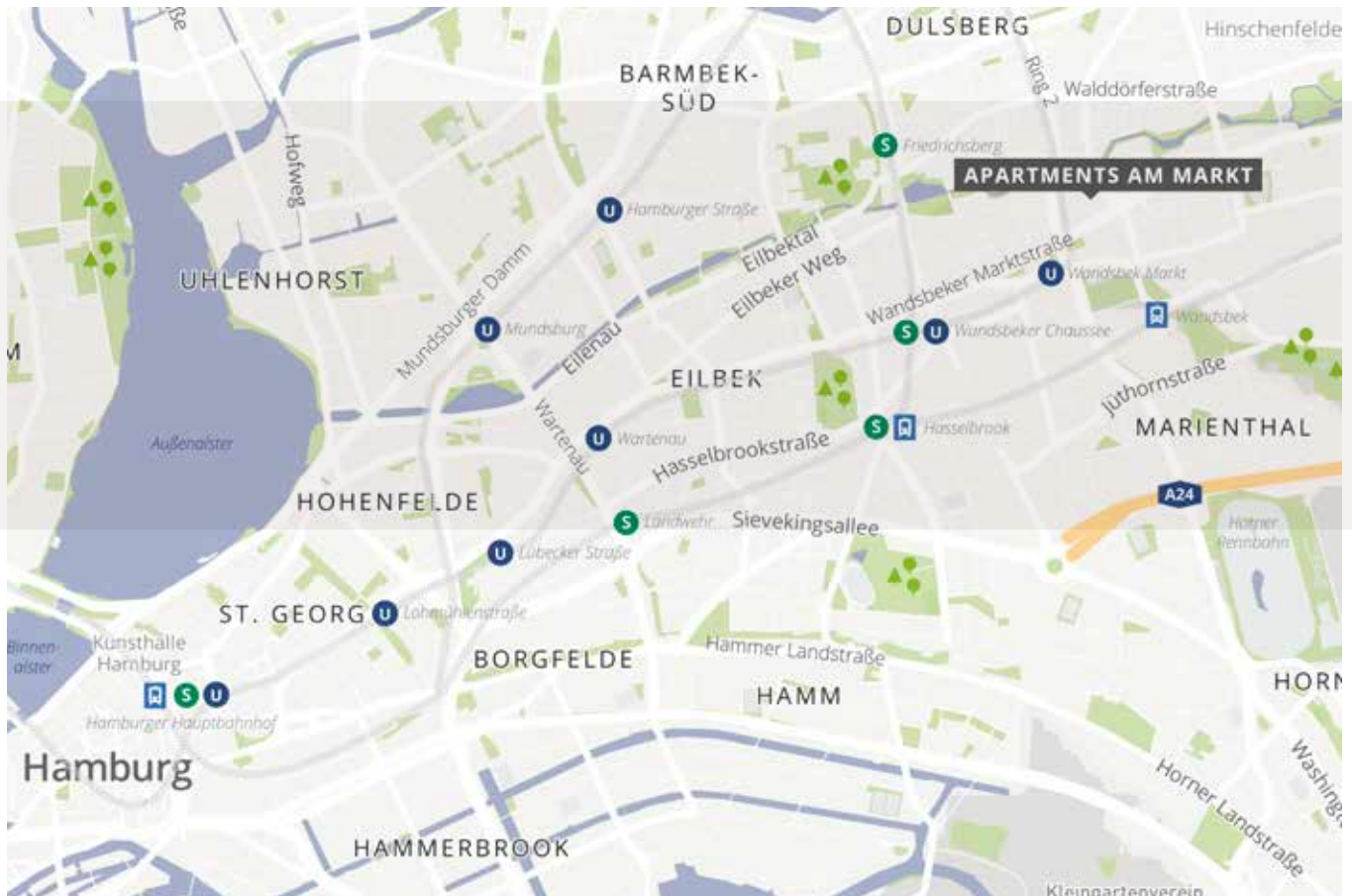
Leerstand (Wohnen)  
**0,5 %**

Bruttoinlandsprodukt (BIP, 2017)  
**117,6 MRD. €**  
**(2. PLATZ IN D)**

Entwicklung BIP in 10 Jahren  
**+ CA. 25 %**

Anzahl Studierende 17/18  
**10.7912**

Entwicklung Studierende in  
10 Jahren  
**+ 56 %**



### MIKROSTANDORT

Das Bestandsobjekt "Apartments am Markt" befindet sich im Zentrum des Hamburger Stadtteils Wandsbek. Die Immobilie profitiert von einer hervorragenden Anbindung an das ÖPNV-Netz über U-, S-Bahn und Busverbindungen sowie einen Regionalbahnhof. Über die Hauptverkehrsstraße "Wandsbeker Marktstraße" und die gut erreichbare Autobahn A24 ist man auch mit dem Auto sehr gut angebunden.

Der Standort Wandsbek (Stadtteil), der zum gleichnamigen Bezirk zählt, hat in den letzten Jahren eine zunehmende Verdichtung und Neubebauung erfahren. So findet sich insbesondere nördlich des Marktplatzes und westlich vom Ring 2 ein großes Gebiet mit Geschosswohnungsbauten. Nach Maßgabe des Wohnungsbauprogramms 2019 soll in Wandsbek mit Fokus auf innenstadtnahe Wohnquartiere (z.B. Mühlenquartier, Brauhausviertel) und durch Geschosswohnungsbau auch künftig deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden. Dies zeugt laut Verkehrswertgutachter "von einem für Wohnnutzungen nachhaltig attraktiven Standort."

Dabei soll die Nachverdichtung des Standortes durch Nutzung von Flächenpotentialen und/oder Konversionsarealen forciert werden. So entstehen bspw. auf dem 0,9ha großen Gelände eines ehemaligen Baustoffhandels an der Wandsbeker Allee 53/55 Ecke Kattunbleiche ab 2018 insgesamt 182 Wohnungen im sogenannten verdichteten Stadtraum. Davon 132 Einheiten im Rahmen öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch die Stadt selbst und ab 2021 durch einen Privatinvestor weitere 50 Wohnungen.

Die Nahversorgung ist insbesondere durch das ca. 550 m südwestlich, am Wandsbek Markt befindliche Einkaufszentrum „Wandsbek-Quarree“ gewährleistet. Mit seinem vielseitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in rund 90 Geschäften auf ca. 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind täglicher wie auch mittelfristiger Bedarf zuverlässig abgedeckt. Die Nahversorgung ist laut Verkehrswertgutachter insofern "als sehr gut einzuschätzen".



## IMMOBILIENMARKT

# MICRO APARTMENTS UND TEMPORÄRES WOHNEN

IMMER MEHR WOHNEN ALLEIN, FLEXIBEL UND ZENTRAL

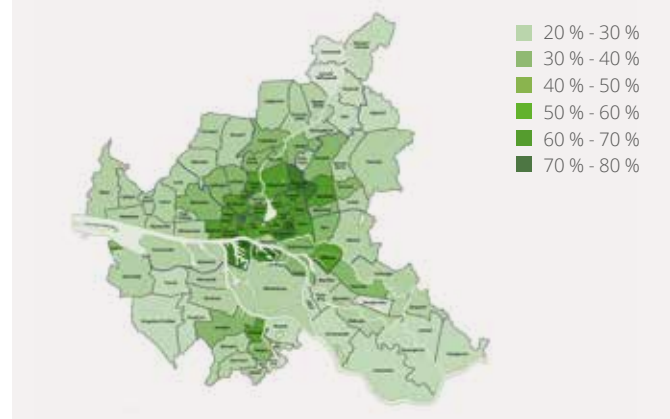
## WACHSENDE NACHFRAGE DURCH NEUE WOHNUNGTUNG

In deutschen Metropolen, vor allem in zentralen Lagen, ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Die Preise in Ballungszentren steigen seit Jahren. Gleichzeitig sind immer mehr Studenten, Singles und Pendler auf der Suche nach möbliertem Wohnraum in den gefragten Lagen. Single-Haushalte stellen inzwischen mit rund 40 % den größten Anteil aller Wohnformen dar, in den Metropolen ist dieser Anteil noch höher. Laut Prognose des Statistischen Bundesamtes wird sich dieser Trend fortsetzen, der Anteil soll bis zum Jahr 2030 auf ca. 44 % steigen.

Die hohe Anzahl an Ein-Personen-Haushalten und der Trend zu Micro-Apartments wird auch durch die Veränderungen in der Arbeitswelt deutlich. Bei immer mehr Berufen ist "Mobilität" gefragt, was bedeutet: Als Fachkraft ist es häufig notwendig für einzelne, befristete Projekte bei Niederlassungen oder Kunden vor Ort zu sein. Und entsprechend temporär und flexibel zu wohnen, ohne komplett umziehen zu müssen. Möblierte, kleine Apartments sind daher gefragt wie nie.

Hinzu kommt, dass in Deutschland die Anzahl der Studierenden kontinuierlich steigt: Seit 2007/08 um ca. 46 % auf knapp 2,9 Mio. Studenten. In Hamburg ist das Wachstum noch deutlicher. Hier ist die Zahl der Studenten im Zeitraum von 10 Jahren um rund 56 % gestiegen.

ANTEIL VON EIN-PERSONEN-HAUSHALTEN IN HAMBURG, 2017

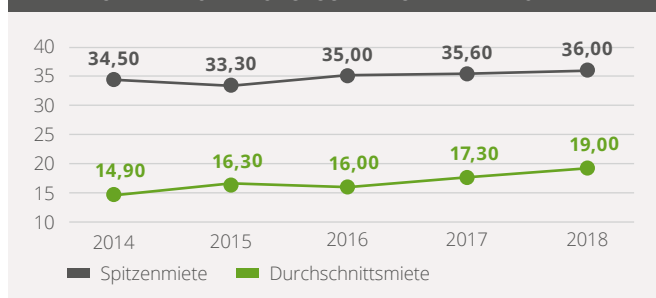


## MICRO APARTMENTS IN HAMBURG GEFRAGT

Als eine der lebenswertesten Großstädte Deutschlands wundert es nicht, dass auch das "Wohnen auf Zeit" in Hamburg besonders nachgefragt ist. Die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte ist hier noch deutlich höher als im deutschen Durchschnitt: Von rund 48 % im Jahr 2000 stieg der Anteil auf derzeit ca. 52 %. Extrem ist die Verteilung in den Innenstadtlagen: In Bezug auf verfügbaren Wohnraum für die Studierenden der Stadt sind die Studentenwerke und Wohnheime nicht in der Lage, die Nachfrage zu bedienen: 96 von 100 Studenten in Hamburg finden keine Unterbringung in einer Wohnanlage. Im Stadtteil Wandsbek lag der Anteil der Ein-Personen-Haushalte nach letzten Erhebungen in 2015 sogar schon bei 60 - 70 %.

Wie die 2017er Studie "Temporäres Wohnen in Hamburg" der HSH Nordbank zeigt, gibt es in kaum einem Segment des Immobilienmarkts so große Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage wie bei Ein- und Zweizimmerwohnungen. Demgegenüber stehen die Bevölkerungsprognosen der Hansestadt, nach denen bis 2025 jedes Jahr ca. 10.000 Neu-Hamburger nach Wohnraum suchen werden.

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN IN € / M<sup>2</sup>





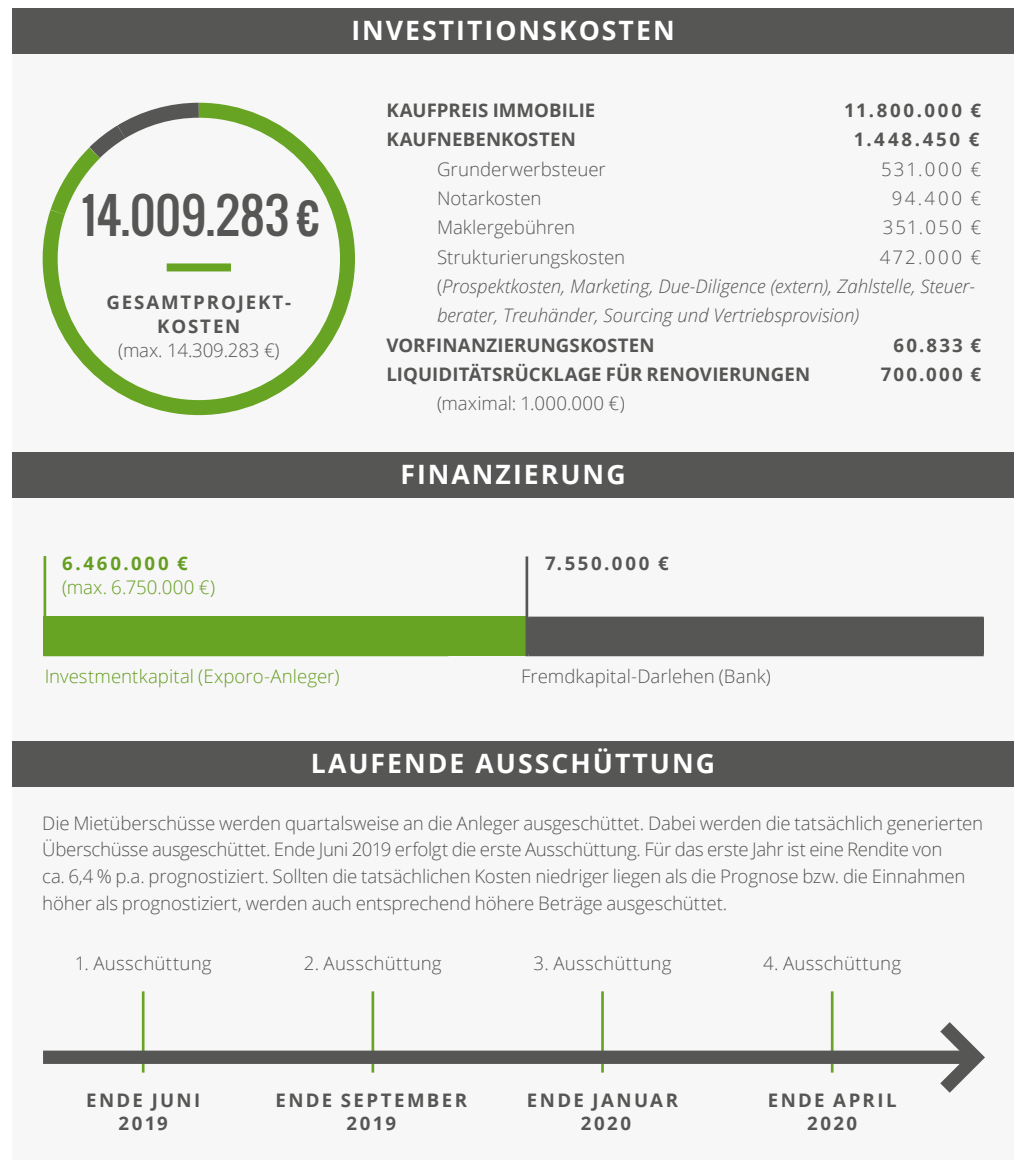
ALLE INFORMATIONEN

# ZU IHREM INVESTMENT

AUF EINEN BLICK

## FINANZKENNZAHLEN

Insgesamt werden bei dem Immobilieninvestment Apartments am Markt Investitionen von ca. 14.009.000 € getätigt. Dabei werden ca. 7.550.000 € über ein Bankdarlehen und ca. 6.460.000 € über die Exporo Anleger finanziert. Die Rücklage für Renovierungsmaßnahmen können sich um bis zu 300.000 € erhöhen, sodass auch entsprechend das Investmentvolumen der Exporo Anleger auf max. bis zu 6.750.000 € erhöht werden kann. Die genaue Zusammensetzung der Investitionen können Sie folgender Tabelle entnehmen:



**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 sind nach bestem Wissen und Gewissen kalkuliert und beinhalten bereits Puffer für Instandhaltungskosten und nicht umlagefähige Kosten.

Die Nettomieteinnahmen werden im Laufe der 10 Jahre durch professionelles Management im marktüblichen Rahmen erhöht.

**PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG\* (10-JAHRES-DURCHSCHNITT)**

<b>EINNAHMEN / AUSGABEN</b>	
NETTOMIETEINAHMEN	720.000 €
MANAGEMENT	-71.500 €
Davon Steuerberater	-3.900 €
Davon Sicherheitentreuhänder HMCS Sicherheitentreuhand GmbH	-6.800 €
Davon Zahlstelle KAS BANK	-1.500 €
Davon Anlegerbetreuung Exporo Investment GmbH	-6.800 €
Davon Asset Management Exporo AM GmbH	-52.500 €
PROPERTY MANAGEMENT	-36.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS	-14.000 €
ZINSAHLUNGEN	-123.000 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-66.000 €
<b>ERGEBNIS DER IMMOBILIE</b>	<b>409.500 €</b>
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	6,07 %
TILGUNGSZAHLUNGEN	-122.500 €
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>	<b>287.000 €</b>
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)	4,5 %

**PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG** (Mietsteigerung: 2,0 % p.a. - Verkaufsfaktor: 19 fach)\*

<b>NACH 10 JAHREN</b>	
WERT DER IMMOBILIE	14.940.000 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE** (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	6,4 %

\* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

\*\* Die angegebenen Kosten weichen von den Angaben im Wertpapierprospekt leicht ab, da diese prozentual von der Finanzierungssumme erhoben werden und die erwartete Finanzierungssumme unter der maximalen Finanzierungshöhe des Wertpapierprospektes liegt

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



SZENARIEN

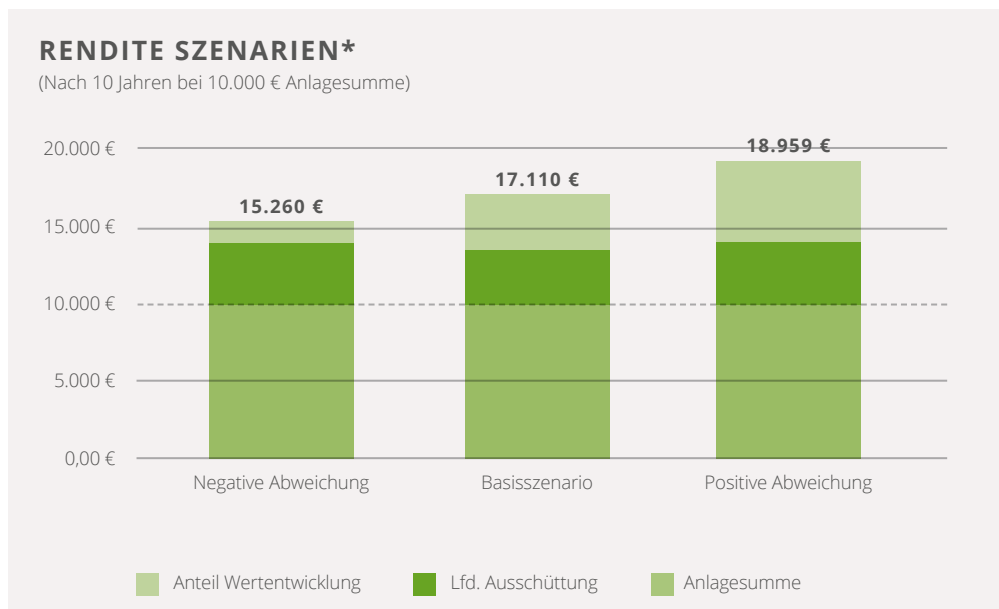
# ZUR ENTWICKLUNG

IHRES INVESTMENTS



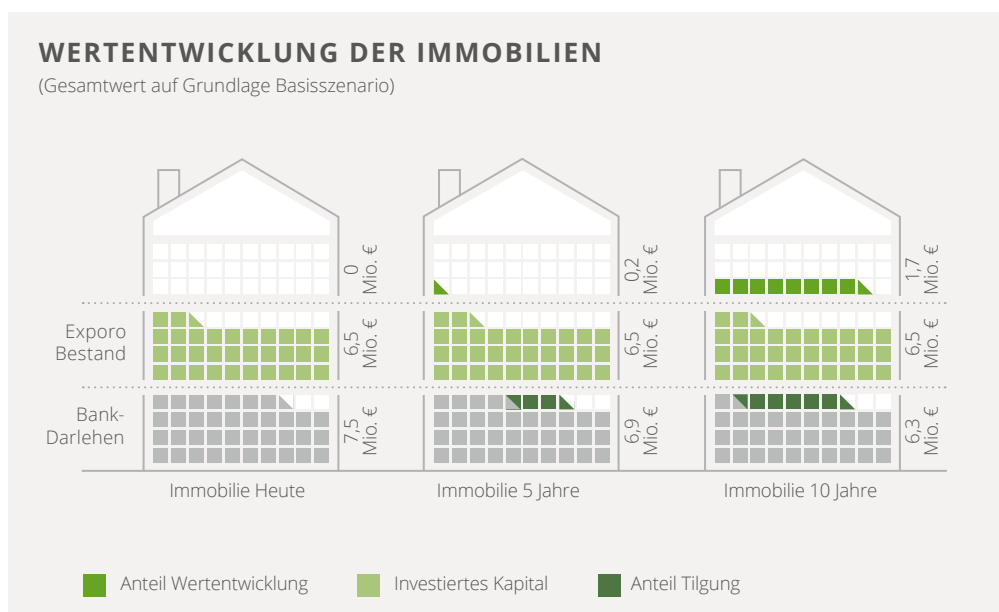
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie "Apartments am Markt" bietet, haben wir nach bestem Wissen und Gewissen 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Exporo Bestand-

Anleger an der Wertentwicklung veranschaulicht. Zudem verdeutlicht unsere 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 (Abweichungsfaktor von 10 %) 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.

\* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

## SICHERHEITEN UND KONTROLLE

# ABSICHERUNG FÜR IHR INVESTMENT

DURCH VERSCHIEDENE KONTROLLFUNKTIONEN

**NACHRANGIGE GRUNDSCHULD**

Mit der Grundschuld wird das Recht eines Besitzers von Grundstücken oder grundstücksähnlichem Eigentum (Immobilien) bezeichnet, diesen Besitz zu monetarisieren. Die Exporo-Anleger sind bei 'Exporo Bestand' zudem zusätzlich über eine nachrangige Grundschuld abgesichert.

Die Gesellschaft 'Exporo Projekt 80 GmbH' ist als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Die Anleger sind zusätzlich im zweiten Rang, nach der finanzierenden Bank, über die Eintragung der Gesellschaft in das Grundbuch abgesichert. Die Grundschuld wird treuhänderisch durch den eingesetzten Sicherheitentreuhänder, die HcmS Treuhand, für die Anleger gehalten und ist wiederum Voraussetzung für die Mittelverwendung, wie z. B. die Zahlung der Grunderwerbssteuer.

**KONTROLLE DURCH TREUHÄNDER**

Im Sinne der Anleger wurde ein zusätzlicher Sicherheitentreuhänder freiwillig durch Exporo in die Anleihe eingebunden. Über die Laufzeit der Anleihe wird durch den Sicherheitentreuhandvertrag sichergestellt, dass Anleger einen höheren Schutz genießen. Im Ankaufprozess kontrolliert der Sicherheitentreuhänder die Verwendung der Anlegergelder gem. den Wertpapierregelungen, sodass eine Drittverwendung nicht erfolgen kann. Hierzu werden die Bankkonten der Besitzgesellschaft, an die die Anlegergelder ausgeschüttet werden, verpfändet. Diese können ausschließlich gem. den Wertpapierregelungen für die Kaufpreiszahlung bzw. die Ablösung der Vorfinanzierung und die geplanten und aufgeführten Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer und Maklerkosten, verwendet werden.

Neben den Quartalsberichten für die Anleger wird durch die Exporo AM GmbH als Asset Management Gesellschaft ein umfassendes Treuhänderreporting geliefert.

Auf Basis darin festgelegter Renditekennzahlen überwacht der Treuhänder den Erfolg. Im Sinne des Sicherheitentreuhandvertrages kann die HcmS bei wiederholt nachweisbarer Schlechtleistung eine Änderung der Verwaltungsstruktur für die Anleger durchführen. Ebenso sind die Anleger hier im Insolvenzfall durch den Sicherheitentreuhänder abgesichert.

Die Instandhaltungsrücklage, welche quartalsweise dem Geschäftskonto zugeschrieben wird, wird ebenso ausschließlich über den Sicherheitentreuhänder auszahlbar sein.



Foto: ganchaonan, Shutterstock

Foto: wanpatsorn, Shutterstock



HANDELBARKEIT

## DER EXPORO HANDELSPLATZ

HOHE NACHFRAGE &amp; GERINGE GEBÜHREN

Die Laufzeit der Anleihe ist auf 10 Jahre angelegt. Falls Sie jedoch vor Ablauf der 10 Jahre Ihr Investment veräußern möchten, haben Sie über den Exporo-Handelsplatz jederzeit die Möglichkeit dazu. Sie können auf dem Handelsplatz Ihre Anleihe zu dem von Ihnen festgelegten Wert einstellen und interessierte Anleger können Ihnen die gewünschte Anzahl an Anteilen abkaufen.

Für die Vermittlung und rechtssichere Abwicklung der Transaktion über den Exporo-Handelsplatz wird eine geringe Gebühr (30 €/0,5 % ab 6.000 € Investmenthöhe) fällig. Bei allen bis hier erfolgten Verkäufen über den Handelsplatz wurde allerdings eine Rendite erzielt, die diese Gebühr mindestens aufgefangen hat. Nach den Erfahrungswerten des ersten halben Jahres mit

dem Exporo-Handelsplatz sind bereits eine Vielzahl an Handelstätigkeiten zu angemessenen Preisen erfolgreich durchgeführt worden. Hierbei sind Anteilswerte mit Aufschlägen von bis zu 15 Prozent durch die Anleger erfolgreich vermittelt worden.

In Zukunft planen wir eine Erweiterung der einzelnen Funktionen des Exporo-Handelsplatzes, sodass wir unter anderem ermöglichen, Transaktionen schneller und effizienter zu gestalten. Angedacht ist unter anderem, Vorschlagswerte für Nennbeträge in Relation zur künftigen Renditeerwartung aufzunehmen um eine hohe Streuung zwischen Angebotspreisen zu vermeiden und eine realistische Preiseinschätzung für die Anleger zu ermöglichen.





MIT DER IMMOBILIE

# APARTMENTS AM MARKT

WIE EIN EIGENTÜMER INVESTIEREN

Mit dem Immobilieninvestment Apartments am Markt haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in ein voll vermietetes Apartmenthaus in zentraler Lage Hamburgs und partizipieren wie ein Eigentümer an regelmäßigen Zinszahlungen auf Ihr Konto, die von den Mieterlösen der Immobilie abhängig sind.

## ✓ CHANCEN

- + Quartalsweise Mietüberschuss-Auszahlungen und attraktive Renditeaussicht von durchschnittlich ca. 4,5 % pro Jahr.\*
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung i.H.v. ca. 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 (Inhaberschuldverschreibung), die handelbar ist.

## ⚠ RISIKEN

- Kosten (z. B. Instandhaltung) können sich negativ auf die Renditeausschüttungen auswirken.
- Über die zukünftige Wertentwicklung gibt es keine gesicherten Prognosen. Hier können nur Schätzungen abgegeben werden.
- Eintritt der Prognosen ist abhängig von ausreichenden Mieteinnahmen und der Wertentwicklung der Immobilien.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.
- Trotz des Einsatzes von Treuhänder und nachrangigen Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden.
- Verkauf der einzelnen Anleihen nur bei Kaufinteresse eines Dritten möglich.

\* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

### WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Exporo Projekt 80 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 80 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 80 GmbH ([www.exporo.de/ir-projekt80](http://www.exporo.de/ir-projekt80)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

# DIE BEITEILIGTEN

BEIM IMMOBILIENINVESTMENT „APARTMENTS AM MARKT“

## EXPORO



**EXPORO PROJEKT  
80 GMBH**  
(Eigentümer)

**GESCHÄFTSFÜHRER: DR. BJÖRN MARONDE**  
**PROKURIST: THOMAS LANGE**

Die Exporo Projekt 80 GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und dient allein dem Zweck des An- und Verkaufs des Bestandsobjekts des Immobilieninvestments „Apartments am Markt“.



**EXPORO  
AM GMBH**  
(Asset Management)

**GESCHÄFTSFÜHRER: JULIAN OERTZEN**  
**PROKURIST: THOMAS STADLER**

Die Exporo AM GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und verwaltet die von der Exporo-Zweckgesellschaft angekauften und gehaltenen Immobilie.



**EXPORO  
INVESTMENT GMBH**  
(KWG 32 Finanz-  
dienstleistungsinstitut)

**GESCHÄFTSFÜHRER: DR. KNUT RIESMEIER**  
**PROKURIST: PATRICK HARTMANN**

Die Exporo Investment GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und als Finanzdienstleistungsinstitut nach §32 KWG durch die BaFin reguliert. Im Rahmen ihrer Lizenz als Abschlussvermittler nimmt sie die Rolle des Vermittlers der Anleihe auch bei dem Projekt „Apartments am Markt“ ein.

## EXTERNE BETEILIGTE

### HMCS TREUHAND

Die Exporo Projekt 80 GmbH hat mit der HmcS Treuhand einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen. Sie sichert die Eintragung der Grundschuld für die Anleihengläubiger, hält die Grundschulden im Namen der Anleihegläubiger.

Zudem hat sie eine Kontrollfunktion inkl. Austauschmöglichkeit der Leistungen der Exporo AM GmbH als Asset-Manager und hält, verwaltet und verwertet im Verwertungsfall die Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger.

### BAADER BANK

Die Baader Bank AG ist eine der führenden Investmentbanken im deutschsprachigen Raum. Sie ist eine familiengeführte Vollbank, die im Zuge des Investments in das Projekt "Apartments am Markt" als Depot Bank dient.

Die Exporo Anleger beauftragen dazu die Exporo Investment GmbH mit der Eröffnung und Einlieferung der Anleihen.

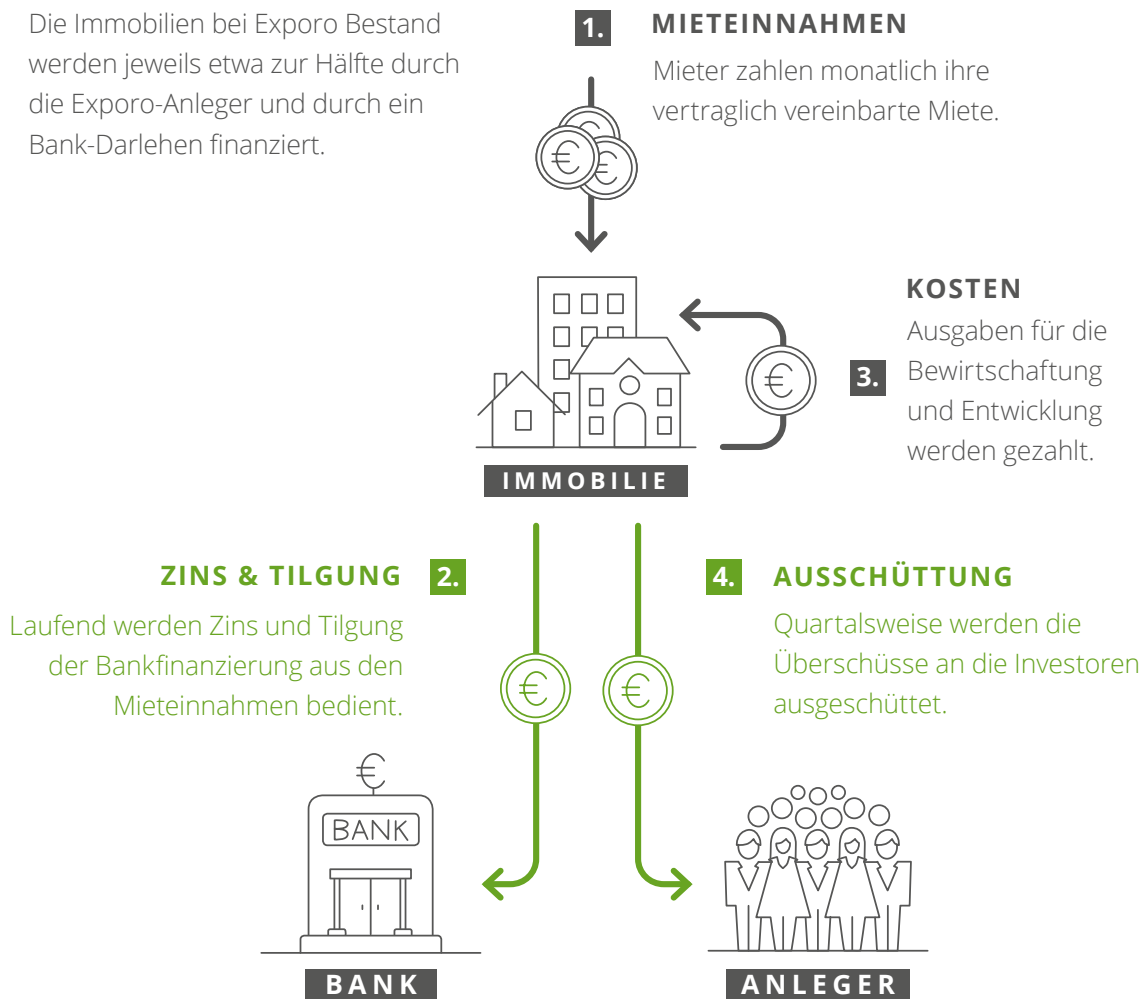


APARTMENTS AM MARKT

# STRUKTUR DES INVESTMENTS

SO FUNKTIONIERT DAS INVESTIEREN WIE EIN EIGENTÜMER

Die Immobilien bei Exporo Bestand werden jeweils etwa zur Hälfte durch die Exporo-Anleger und durch ein Bank-Darlehen finanziert.



Exporo Bestand bietet neben den Erlösen aus vermieteten Bestandsimmobilien zwei ganz neue Vorteile gegenüber klassischem Immobilieneigentum:

- 1.** Als Anleger in ein Exporo Bestand-Projekt haben Sie **keinen Aufwand**, Sie müssen sich nicht um die Weiterentwicklung, Vermietung und Instandhaltung kümmern.
- 2.** Sie sind grundsätzlich nicht an die Immobilie gebunden, jederzeit können Sie auf dem Exporo-Handelsplatz Ihre **Anteile wieder veräußern**. Damit wird die Renditeimmobilie erstmals zu einem liquiden und einfach handelbaren Investment.

Mehr erfahren Sie auf  
**WWW.EXPORO.DE**



**E X P O R O**

**EXPORO PROJEKT 80 GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 990 | E-Mail. [ir@exporo.de](mailto:ir@exporo.de)

**VERTRETEN DURCH**

Dr. Björn Maronde

Die Informationen in diesem Dokument richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der Anleihe der Exporo Projekt 80 GmbH noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Exporo Projekt 80 GmbH dar. Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Exporo Projekt 80 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 80 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 80 GmbH ([www.exporo.de/ir-projekt80](http://www.exporo.de/ir-projekt80)) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.