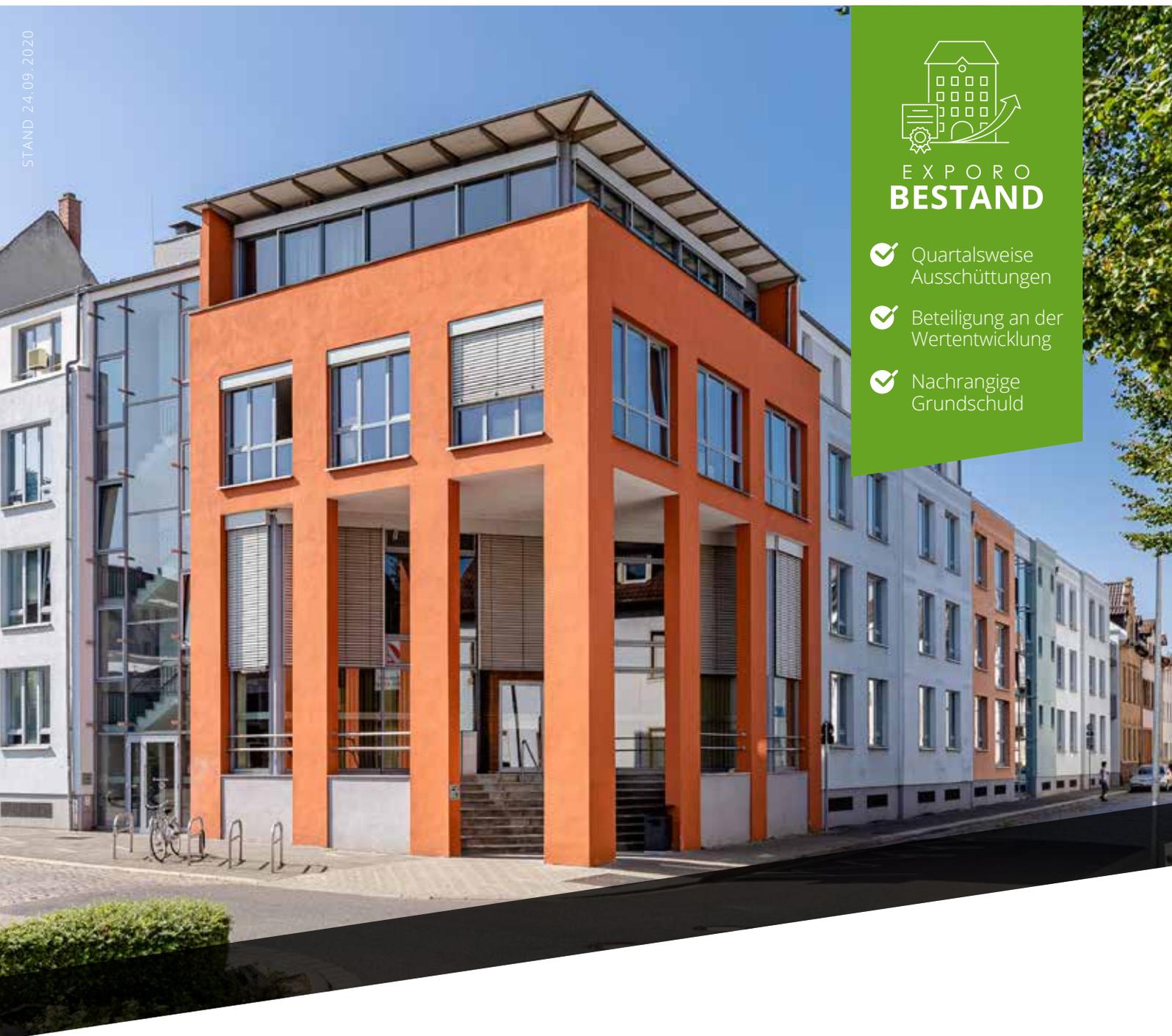




EXPORO

STAND 24.09.2020



EXPORO BESTAND

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

IMMOBILIENINVESTMENT

Arbeitsagentur in der Domstadt

WORMS

WARNHINWEIS

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



LAGE DES OBJEKTES "ARBEITSAGENTUR IN DER DOMSTADT"



Das Objekt in Kürze

LIEBENAUER STRASSE 12-21, 67549 WORMS

IN ZAHLEN

Erwartete Ausschüttungsrendite (10-Jahres-Durchschnitt)

CA. **4,6 %**
P. A.¹

Erwartete Ausschüttungsrendite (1. volles Jahr)

CA. **4,2 %**
P. A.¹

Erwartete Gesamtrendite

CA. **5,5 %**
P. A.²

1. Zinstermin

15. JANUAR
2021

Laufzeit³

**FLEXIBEL
HANDELBAR³**
(MAX. 10 JAHRE)

Investmentart

ANLEIHE
(TOKENBASIERT)

Verkehrswert
lt. Gutachten

4.750.000 €

vrs. Nutzen-Lasten-Wechsel:

01.11.2020



IMMOBILIE

- ✔ Im Jahr 2000 für die Bundesagentur für Arbeit errichtetes Büro- und Verwaltungsgebäude
- ✔ 40 Stellplätze in und an der Immobilie
- ✔ Gesamtmietfläche von rund 2.200 m²



MIETER

- ✔ staatlicher Mieter seit 20 Jahren im Objekt
- ✔ Zentrale Niederlassung der Arbeitsagentur inkl. Jobcenter für Worms und angrenzenden Gemeinden
- ✔ 100% vermietet: Mietrestlaufzeit ca. 8 Jahre
- ✔ Mietvertrag zuletzt 2018 wiederholt verlängert

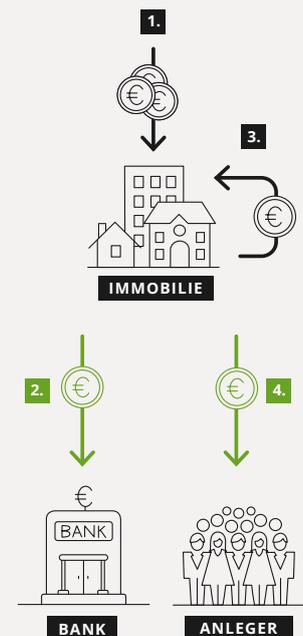


LAGE

- ✔ Ideale Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar
- ✔ Worms: + 1,1 % Bevölkerungswachstum bis 2030
- ✔ Direkte Nähe zum Hauptbahnhof mit Regional- und Fernverkehrsanschlüssen

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG¹ (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	263.000 €
2. ZINSAHLUNGEN (1,50 %)	-40.000 €
3. INSTANDHALTUNG + MANAGEMENT	-54.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	169.000 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN (1,50 %)	-45.754 €
4. AUSSCHÜTTUNG	123.246 €



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

- ✓ **FÜR DIE BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT ERBAUTES UND OPTIMIERTES OBJEKT**
- ✓ **GEPFLEGTER ZUSTAND DURCH REGELMÄSSIGE INSTANDHALTUNG**

- ✓ **GUTER AUSBAUSTANDARD DER GESAMTEN MIETFLÄCHE**
- ✓ **40 STELLPLÄTZE DIREKT AN DER IMMOBILIE**



Das Büro- und Verwaltungsobjekt wurde vor 20 Jahren für die Bundesagentur für Arbeit erbaut und optimiert.

Das Objekt, welches seit Einzug vollständig von der Agentur für Arbeit inkl. Jobcenter angemietet ist, verfügt über vier oberirdische Geschosse, eine TG mit 31 Stellplätzen im Souterrain sowie 9 Parkplätze im Innenhof. Das flexible Objekt-Layout bietet zudem gute Voraussetzungen für eine Drittverwendung als Single- oder Multi-Tenant-Büroobjekt.

Zuletzt wurde das Objekt im Jahr 2017 saniert. Hierbei wurden neben den Teeküchen und Waschräumen ebenfalls die Wand- und Bodenbeläge erneuert. Außerdem wurde im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahmen ein ehemaliges Archiv in eine Bürofläche umgebaut. Darüber hinaus verfügt jede Etage über einen geräumigen Balkon.

FAKTEN

ART DER IMMOBILIE	BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE
GESAMTMIETFLÄCHE	2.166 m ²
KAUFPREIS O. NK	4.750.000 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	19,0 x
EINHEITEN (PARKEN)	40
BAUJAHR	2000
SANIERUNG	2017



Mietsituation

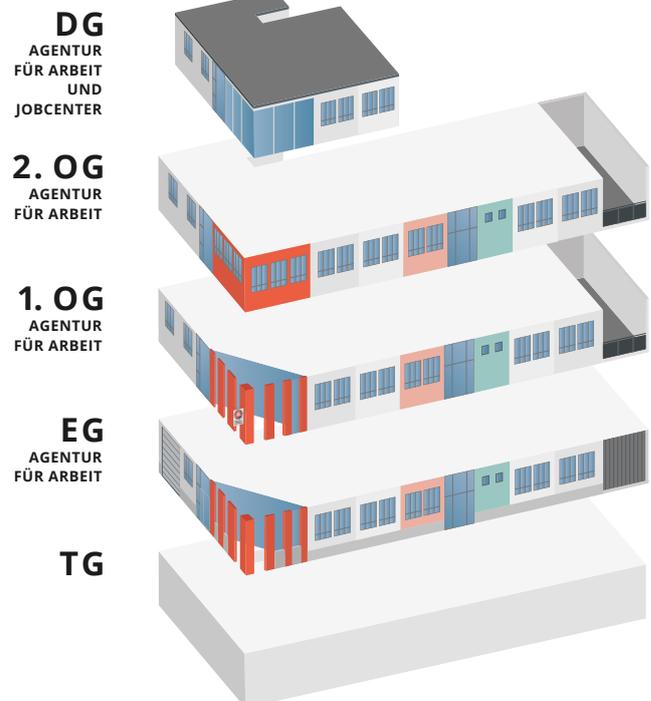
- ✓ **ÖFFENTLICHER MIETER MIT KRISENSICHEM CASHFLOW**
- ✓ **MIETVERTRAGSRESTLAUFZEIT VON CA. 8 JAHREN**
- ✓ **VOLLVERMIETUNG AN DIE BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT IN WORMS**
- ✓ **MIETEN DES OBJEKTES AUF MARKTÜBLICHEM NIVEAU**

MIETSITUATION

Das EG, das 1. OG, das 2. OG sowie die Stellplätze (31 Tiefgaragen- und 9 Außenstellplätze) sind seit Bau des Gebäudes für die Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2000 ausschließlich an die selbige vermietet. Der Hauptmietvertrag für diese, rund 90 % der Fläche, wurde 2018 um weitere zehn Jahre verlängert und läuft somit bis einschließlich Juni 2028. Für diesen Zeitraum ist die Miete indiziert. Im Rahmen einer bundesweiten Umstrukturierung der Bundesagentur für Arbeit, hat sich das Jobcenter (eine gemeinsame Einrichtung der Bundesagentur für Arbeit und eines kommunalen Trägers, zum Beispiel der Stadt) im Jahr 2016 die Büroflächen im 3. OG der Immobilie angemietet. So werden alle erforderlichen Dienste in einem Gebäude gebündelt. Die Mietverträge sind an den Hauptmietvertrag gekoppelt und laufen unbefristet.

MARKTSITUATION IN WORMS

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen liegt in Worms gemäß 21st Real Estate bei ca. 9,90 € / m². Die aktuelle Durchschnittsmiete im neuen Bestandobjekt liegt mit ca. 9,62 € / m² unter diesem Marktdurchschnitt.



MIETERLISTE

MIETER	MIETFLÄCHE	MIETBEGINN	MIETVERTRAGSENDE
BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT	1.941 m ²	März 2000	Juni 2028 + Verlängerungsoption
JOBCENTER*	225 m ²	Oktober 2016	unbefristet

* eine gemeinsame Einrichtung der Bundesagentur für Arbeit und eines kommunalen Trägers, zum Beispiel der Stadt

Externe Prüfung

✓ **TECHNISCHE PRÜFUNG ZEIGTE KEINE BESONDEREN RISIKEN**

✓ **VERKEHRSWERT AUF DEM 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

Nach erfolgtem Ankauf des Bestandsobjekts hat Exporo ein unabhängiges Verkehrswertgutachten für die Immobilie beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilie vor Ort besichtigt und Immobilienmarkt in Worms untersucht, um nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) den Wert der Immobilie zu ermitteln.

Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert bei 4.750.000 € liegt.



Makrolage

- ✓ **METROPOLREGION RHEIN-NECKAR MIT STARKER WIRTSCHAFTSKRAFT**
- ✓ **WORMS: + 1,1 % BEVÖLKERUNGSPROGNOSE**
- ✓ **HOHE ZENTRALITÄT DER STADT WORMS**
- ✓ **WORMS: 8,8 % ARBEITSLOSENQUOTE**

Worms liegt in der prosperierenden Metropolregion Rhein-Neckar, welche mit rund 2,4 Mio. Einwohnern, ca. 160.000 Unternehmen und führenden Universitäten eine der wirtschaftlichen stärksten Wachstumsregionen Europas darstellt. Zehn der 100 stärksten börsennotierten Unternehmen haben hier, rund um Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen, ihren Sitz. So unter anderem Weltkonzerne wie BASF, SAP, Roche oder HeidelbergCement.

Die Dom- und Weinstadt liegt nördlich von Ludwigshafen und südlich der Landeshauptstadt Rheinland-Pfalz Mainz. In der Vergangenheit hat sich Worms aufgrund der zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort mit leistungsstarken Industriebetrieben und modernen Dienstleistern entwickelt. Die Stadt mit ca. 83.000 Einwohnern weist eine positive Bevölkerungsprognose um + 1,1 % bis 2030 aus (Quelle: Wegweiser Kommune). Außerdem zeigt die weit über dem Durchschnitt liegende Zentralitätskennziffer von 125 die hohe Bedeutung der Stadt Worms für die umliegende Region in Bezug auf die Versorgung, die öffentlichen Einrichtungen u.v.m. Die Wormser Wirtschaft umfasst über 2.000 Betriebe, die insgesamt 30.000 Arbeitskräfte beschäftigen. Die meisten Arbeitsplätze liegen im verarbeitenden Gewerbe mit Schwerpunkt auf der Automobilzuliefererbranche, gefolgt vom Handel, privaten Dienstleistungsbereichen sowie vom Gesundheitswesen.



Foto: Adobestock, Mathias Weil

WORMS (Rheinland-Pfalz)

83.330 (2020)

Einwohner

+ 4,8 % (SEIT 2011)

Bevölkerungsentwicklung

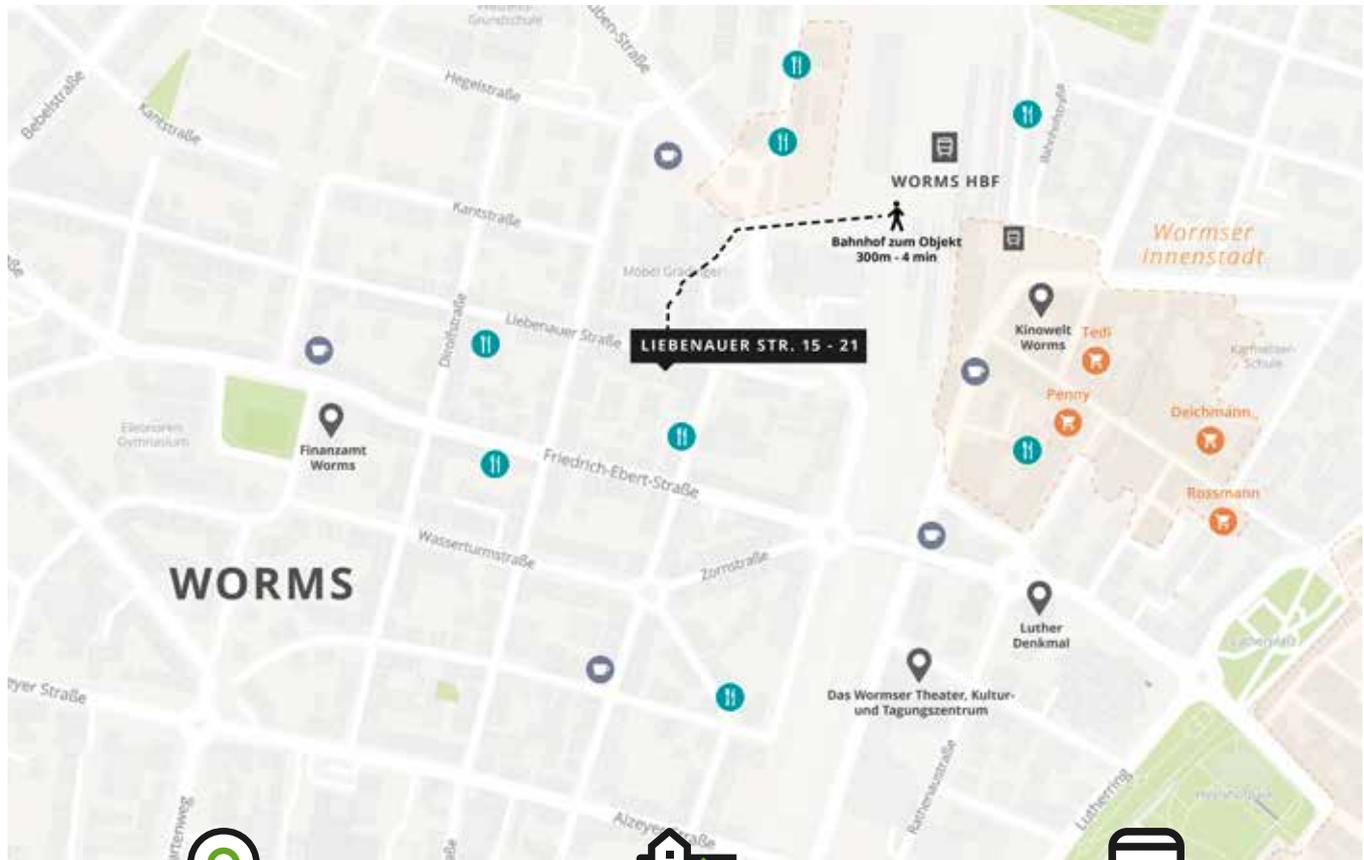
+ 1,1 % (BIS 2030)

Bevölkerungsprognose

125,4

(DEUTSCHLAND = 100)
Zentralitätskennziffer

Mikrolage



DAS VIERTEL

Das Gebäude befindet sich in **zentraler Innenstadtlage** von Worms, unmittelbar von dem Hauptbahnhof entfernt. Neben verschiedenen Gastronomiebetrieben und Einkaufsmöglichkeiten, wird das Viertel aus einer Mischung von Wohn-, Mehrfamilien- und Geschäftshäusern geprägt. Außerdem sind Schulen, Kitas sowie Naherholungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.



NACHBARSCHAFT

Die Nachbarschaft der Immobilie bietet neben einer Vielfalt an Restaurants und Cafés, verschiedene Freizeitattraktionen wie z. B. diverse Parkanlagen. Der **Dom St. Peter zu Worms**, die **Fußgängerzone „Gerbergasse“** und das **Einkaufszentrum „Kaiser Passage Worms“** befinden sich ebenfalls in nächster Nähe.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Die Immobilie verfügt über eine **sehr gute Verkehrsanbindung**. Der Hauptbahnhof, von welchem neben S-Bahnverbindungen nach Mannheim und Mainz, auch Fernverkehrszüge z. B. nach Stuttgart und München fahren, liegt in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Autobahn A 61 mit dem Kreuz Worms lediglich sechs Autominuten entfernt, sodass die umliegenden Städte der RheinNeckar Metropolregion auch mit dem Auto schnell erreicht werden können.

Kennzahlen

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

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

✓ **ERSTE AUSSCHÜTTUNG:**
MITTE JANUAR 2021

✓ **ERW. GESAMTRENDITE CA. 5,5 % P.A**

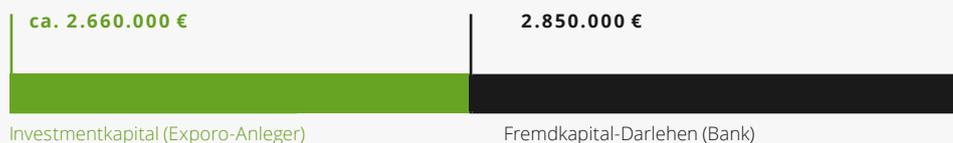


INVESTITIONSKOSTEN



KAUFPREIS IMMOBILIE O. NK.	4.750.000 €
KAUFNEBENKOSTEN	583.875 €
Gründerwerbsteuer	237.500 €
Notarkosten	40.375 €
Maklergebühren	116.000 €
Strukturierungskosten	190.000 €
<i>(Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuerberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision)</i>	
VORFINANZIERUNGSKOSTEN	26.710 €
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. 4,2 % 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	263.000 €
KOSTEN DER ZWECHESELLSCHAFT	CA. - 11.000 €
Davon Steuerberater	- 3.927 €
Davon Sicherheitentreuhänder HMCS SICHERHEITENTREUHAND GMBH	- 2.660 €
Davon Zahlstelle KAS BANK	- 1.500 €
Davon Anlegerbetreuung	- 2.661 €
STRAT. IMMOBILIENVERWALTUNG	- 16.668 €
HAUSVERWALTUNG	- 8.000 €
ZINSAHLUNGEN (1,5 %)	- 39.746 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (LT. PLAN)	- 19.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	169.000 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	6,35 %
TILGUNGSZAHLUNGEN (1,5 %)	- 45.754 €
AUSSCHÜTTUNG	123.246 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (AUSSCHÜTTUNG / ANLEIHENVOLUMEN)	4,6 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,0 % p.a. - Verkaufsfaktor: 19)¹**NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIE	5.490.000,00 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE ² (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	5,5 %

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**

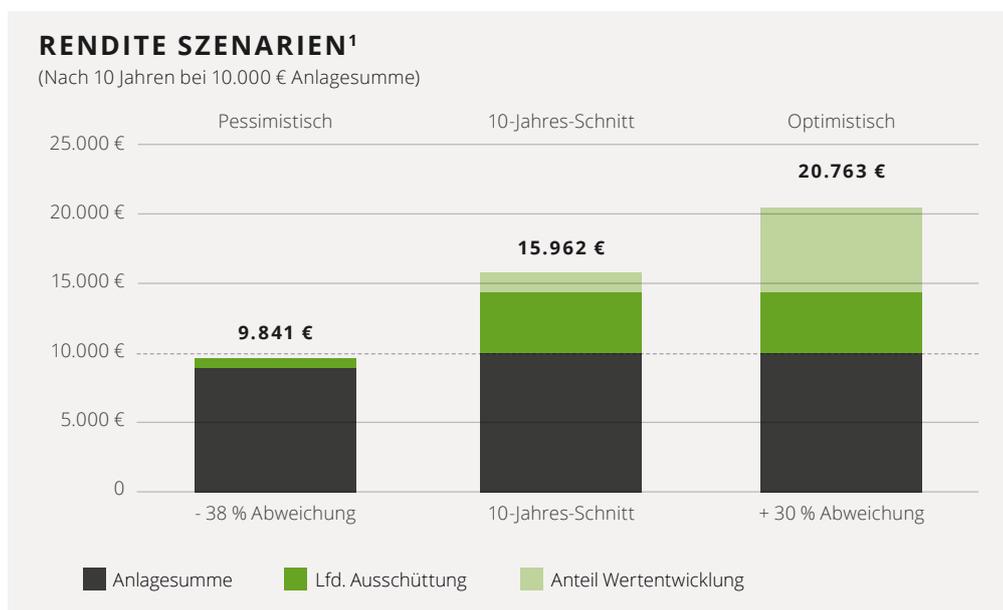
Der erwartete **Verkaufsfaktor** beschreibt das Verhältnis des erwarteten Verkaufspreises der Immobilie in 10 Jahren im Verhältnis zu den jährlichen Nettomieteinnahmen. Auf dieser Grundlage wird die erwartete Gesamrendite berechnet.

Szenarien



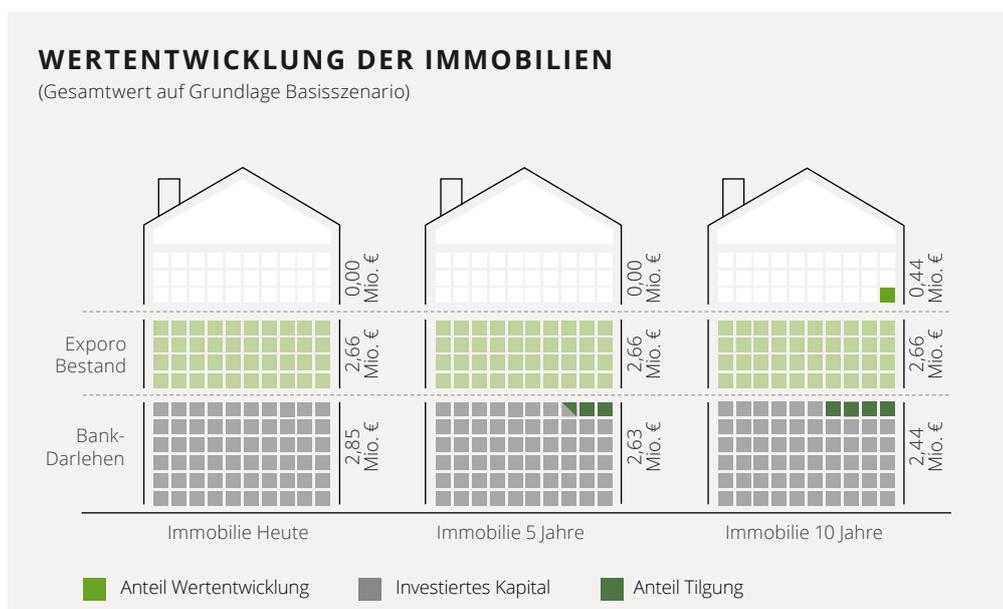
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie „Arbeitsagentur in der Domstadt“ bietet, haben wir 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Expro Bestand-Anleger an der Wertentwicklung

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 Expro 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 Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung von **5,5 %** 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 143 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-projekt143) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.