



EXPORO

STAND 02.07.2019



EXPORO BESTAND

Quartalsweise
Ausschüttungen

Beteiligung an der
Wertentwicklung

Grundschild über
Sicherheitentreu-
händer

IMMOBILIENINVESTMENT

NIKOLAI GRONER ENSEMBLE

GÖTTINGEN

GRONER STR. 29-31, NIKOLAISTR. 13/14, 37073 GÖTTINGEN



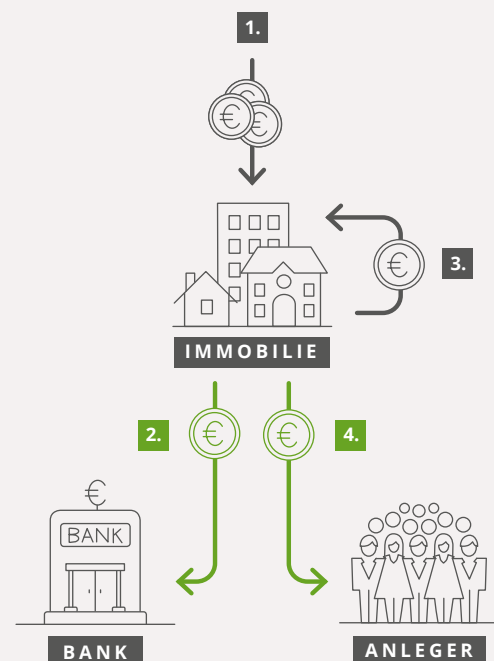
PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG* (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./€ P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN	701.000 €
2. ZINSAHLUNGEN	-118.000 €
3. MANAGEMENT + INSTANDHALTUNGSKOSTEN	-165.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	418.000 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN	-123.091 €
4. AUSSCHÜTTUNG	294.909 €

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

NIKOLAI GRONER ENSEMBLE

GÖTTINGEN

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

IN ZAHLEN

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. **4,7 %**
P.A.*

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(1. volles Jahr)

CA. **4,1 %**
P.A.*

Erwartete
Gesamtrendite**

CA. **6,2 %**
P.A.*

1. Zinstermin

ENDE OKTOBER
2019

Laufzeit***

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

DIE BESONDERHEITEN

- Langfristig und zu 100 % vermietetes Objekt mit den bonitätsstarken Hauptmietern Rossmann und easyfitness.
- Mit dem Hauptmieter Rossmann besteht ein neuer Mietvertrag bis 2031 zzgl. einer mieterseitigen Option für weitere 15 Jahre.
- Mit dem zweitgrößten Mieter easyfitness, einem der führenden Fitnessanbieter Deutschlands, besteht ebenfalls ein neuer Mietvertrag bis mindestens 2029.
- Beide Gewerbemietflächen wurden in diesem Jahr vollumfänglich durch den Verkäufer ausgebaut und mit zusätzlichen Investitionen der Mieter modernisiert.

DIE IMMOBILIE

- Besonderheit: Das Objekt verfügt über eine der wenigen großen Ladenflächen in der Innenstadt und grenzt an zwei Einkaufstraßen: Groner Straße und Nikolaistraße.
- Der Voreigentümer hat zuletzt umfangreich in das Objekt investiert, es gibt u.a. einen neuen Personenaufzug, eine neue Fassade sowie zahlreiche technische Neuerungen, die das Objekt aufgewertet haben.
- Auf dem 1.159 m² großen Grundstück befinden sich elf Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und eine Bürofläche.

DIE LAGE

- Zentral in der historischen Innenstadt und bestens angebunden: Direkt am Kornmarkt und der gleichnamigen Haltestelle unweit des Rathauses.
- Die Groner Straße zählt zu den am stärksten frequentierten Einkaufstraßen der Stadt, die Nikolaistraße ist verkehrsberuhigte Fußgängerzone.
- Göttingen ist Universitätsstadt mit vielen hochqualifiziert Beschäftigten und international angesehenem Universitätsklinikum sowie Forschungseinrichtungen.
- Hohe Anziehungskraft: Wichtiger Standort für den Einzelhandel der Region und hoher Anteil an jungen Menschen (ca. 20 % Studenten).

* 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 nach Vollplatzierung jederzeit über den Exporo Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.

Quellen: Prognos Zukunftsatlas 2016, Verkehrswertgutachten, drk Wohninvestment-Atlas

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-projekt87) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

DIE IMMOBILIE

NIKOLAI GRONER ENSEMBLE

GRONER STRASSE 29-31 NIKOLAISTR. 13, 14
37073 GÖTTINGEN

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Gebäudeensemble im Göttinger Zentrum besteht aus einem 1898 massiv errichteten Altbau, der in seiner Historie mehrfach erweitert und im Jahr 1991 um einen Neubau mit Straßenfront zur Nikolaistraße ergänzt wurde.

Der dreigeschossige Komplex mit zusätzlich ausgebauter Dachetage ist unterkellert und verfügt über insgesamt drei Gewerbeeinheiten sowie elf Wohnungen. Das Gebäude verfügt darüber hinaus über einen Personenaufzug.

DIE WOHNUNGEN

Die Wohneinheiten befinden sich in den Obergeschossen 2 und 3 sowie im ausgebauten Dachgeschoss. Als besonderes Highlight sind die oberen Wohnungen mit Dachterrassen ausgestattet. Mit Wohnungsgrößen von 40 bis 65 m² sind vier Einheiten insbesondere für Singles und Young Professionals geeignet, wohingegen die übrigen Einheiten mit Größen von 85 bis 157 m² für Paare und Familien optimal ausgestattet sind. Damit ist ein gesunder Mietermix innerhalb der Wohneinheiten gegeben.

DIE GEWERBEFLÄCHEN

Im gesamten Erdgeschoss, beginnend von der auffälligen Front zur Einkaufsmeile Gronerstraße bis zur Nikolaistraße, ist der Hauptmieter Rossmann mit einer neuen Filiale langfristig an das Objekt gebunden. Auf 1.535 m² hat die Drogeriemarktkette, welche ihren Hauptsitz im 130 km entfernten Burg-



ZAHLEN UND DATEN AUF EINEN BLICK

EINHEITEN (WOHNEN)	11
EINHEITEN (GEWERBE)	3
MIETFLÄCHE (WOHNEN)	1.132 M ²
MIETFLÄCHE (DROGERIE)	1.535 M ²
MIETFLÄCHE (FITNESSSTUDIO)	1.400 M ²
MIETFLÄCHE (BÜRO)	128 M ²
GESAMTMIETFLÄCHE	4.195 M ²
BAUJAHR	1898/1991
LETZTE RENOVIERUNG	2019
KAUFPREIS (O. NEBENKOSTEN)	12.400.000 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN*	665.000 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN**	701.000 €
WOHNMIETE PRO M ²	7,75 €
GEWERBEMIETE PRO M ²	8,57 € - 22,15 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	18,6
VERKEHRSWERT LT. GUTACHTEN	12.590.000

* Für das erste volle Jahr

** 10-Jahre-Schnitt

wedel bei Hannover hat, einen ganz neuen Flagshipstore errichtet.

Seit Juni 2019 sind dort die Türen geöffnet. Rossmann hat dafür umfangreiche Investitionen in den Ausbau der Ladenflächen unternommen und ist bis mindestens 2031 an das Objekt gebunden.

Im 1. Obergeschoss befindet sich mit easyfitness ein Studio einer der größten Fitnessketten Deutschlands. Die 1.400 m² Fläche wurden ebenfalls erst kürzlich umfangreich erneuert, auch hier hat der Hauptmieter in großem Umfang investiert und bietet in der jungen, von Studenten geprägten Stadt eine moderne Anlaufstelle für Fitnessbegeisterte. Der neu geschlossene Mietvertrag läuft noch bis mindestens 2029.



INVESTITIONEN DES VOREIGENTÜMERS

Der Voreigentümer hat zuletzt umfangreiche Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen getroffen. U.a. die Erneuerung der Fernwärmestation, der Feuerlösch- und Trinkwasserleitungen, die komplette Erneuerung der Klimatisierung und Lüftung, neue Fenster im 1. OG, den Bau einer neuen

Anlieferungszone für Rossmann mit Zuwegung und Hubtisch, Einbau eines neuen Personenaufzuges für easyFitness sowie die Überarbeitung der Fassade Groner Straße inklusive Innendämmung im 1. Obergeschoss analog zum 2. und 3. Obergeschoss.



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 Objekts analysiert und auf der anderen Seite der Verkehrswert 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.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nach erfolgreichem Ankauf des Bestandsobjekts hat Exporo ein unabhängiges Verkehrswertgutachten für die Immobilie beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilie vor Ort besichtigt und den Wohnungsmarkt in Göttingen untersucht, um nach bestem Wissen und 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 Mieten maßgeblich.

Aufgrund zunehmender Nachfrage ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren angespannt. Besonders in zentrumsnahen Lagen ist ein Mangel an Wohnraum im unteren Preisniveau zu verzeichnen.

Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Gesamtergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilie bei ca. 12.590.000 € liegt.

LAGEBESCHREIBUNG

HISTORISCHE UNIVERSITÄTSSTADT

IM ZENTRUM DEUTSCHLANDS

**MAKROSTANDORT**

Göttingen hat die Funktion eines Oberzentrums und ist mit der Georg-August-Universität renommierter Hochschulstandort. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist geprägt von Dienstleistungsunternehmen und Hochschulbetrieb, aber auch durch Handel und produzierendes Gewerbe. Insbesondere aus den Bereichen Mess- und Regeltechnik, Mechatronik und Biotechnologie sind diverse Unternehmen ansässig. So sind unter anderem ABB, Bosch, Coherent, Evotec, die Mahr-Gruppe, Novelis, Refratechnik, Sartorius und Zeiss am Standort vertreten. Auch universitäre Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, außeruniversitäre Bildungsinstitute sowie Max-Planck-Institute, das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt und das Deutsche Primatenzentrum haben ihren Sitz in Göttingen.

Göttingen ist ein Zentrum von Wissenschaft und Forschung mit hohem Innovationspotential. Nicht nur die Universität, auch Fachhochschulen, die Max-Planck-Institute und das deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) ermöglichen den Transfer von Innovation und neuen Technologien in die Wirtschaft. Viele ansässige High-Tech-Unternehmen konnten von diesem Wissenspotential und dem hochspezialisierten Arbeitskräftepotential bereits profitieren.

Die drei Autobahnen A 7, A 38 und A 44 ermöglichen es in allen Himmelsrichtungen die wichtigen Wirtschaftsräume innerhalb weniger Stunden zu erreichen. Zusätzlich ist Göttingen über seinen innenstadtnahen Hauptbahnhof sehr gut an das Fernverkehrsnetz angebunden: Neben IC-Verbindungen und Regionalbahnen ermöglichen diverse ICE-Strecken auch die schnelle Erreichbarkeit deutscher Großstädte.



Foto: Jan-Otto, iStock

■ GÖTTINGEN

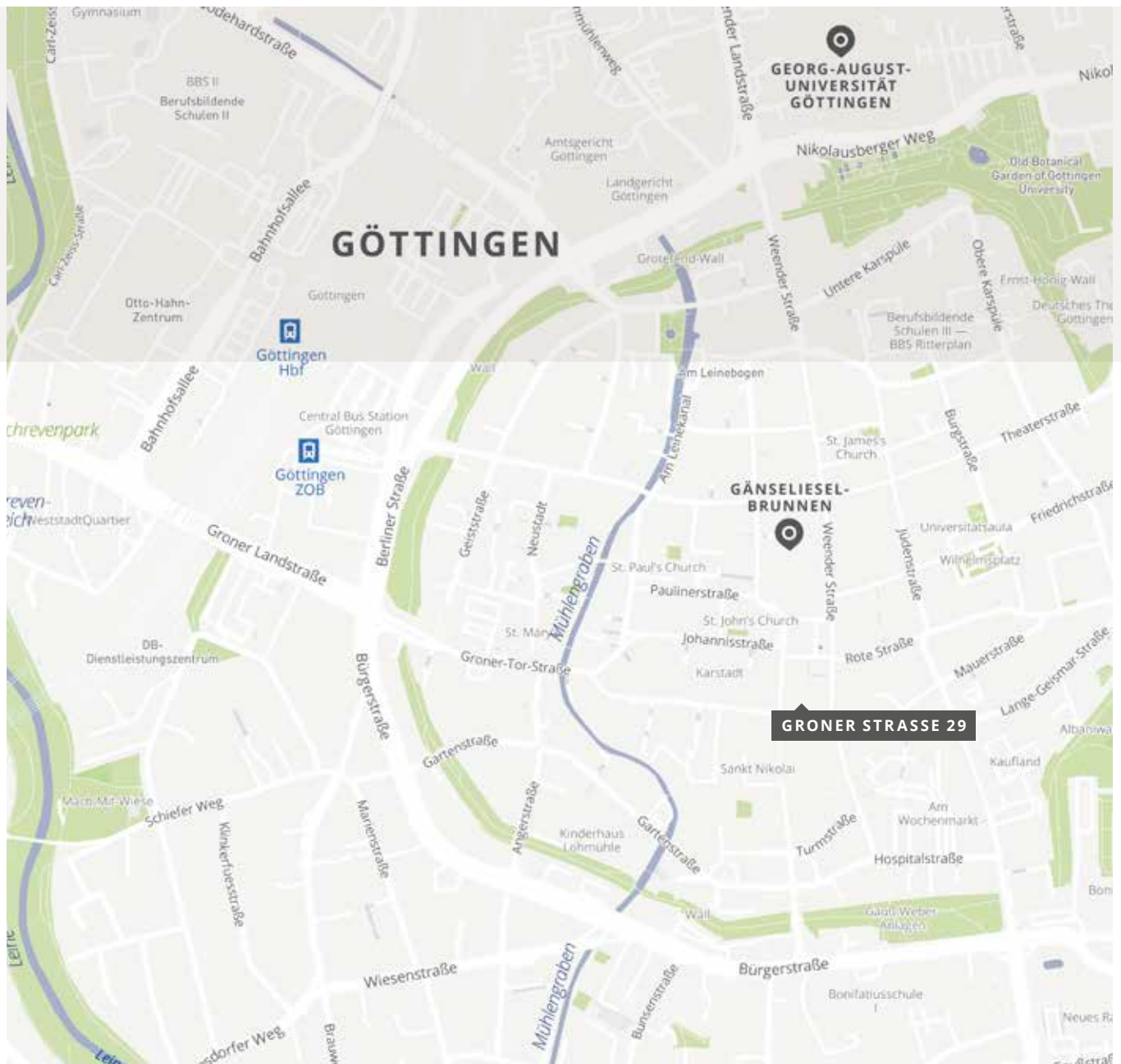
Einwohner (Stadt Göttingen)
134.000

Einwohner (LK Göttingen, 2017)
328.000

Arbeitslosenquote
5,3 %

Leerstand
3,7 %

Wirtschaftsschwerpunkte
**BIOTECHNOLOGIE,
MEDIZINTECHNIK,
MESSTECHNIK, FEIN-
MECHANIK, OPTIK,
VERPACKUNG**



MIKROSTANDORT

Das Bestandsobjekt "Nikolai Groner Ensemble" befindet sich in exponierter Lage in einer der wichtigsten Einkaufsstraßen Göttingens, nahe des Kornmarkts. Das Rathaus inklusive Markt sind in unmittelbarer Nähe und direkt vor dem Objekt befindet sich auch die Haltestelle "Kornmarkt" mit 9 Buslinien und entsprechend hohem Personenaufkommen. Bereits jetzt verfügt die Groner Straße über eine hohe Passantenfrequenz und das Gebäudeensemble damit über eine sehr hohe Sichtbarkeit.

Hinzu kommt, dass die Nikolaistraße derzeit durch städtebauliche Maßnahmen deutlich aufgewertet und die Aufenthaltsqualität erheblich verbessert werden soll.

Vom Objekt "Nikolai Groner Ensemble" sind es mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nur 7 Minuten bis zum ICE-Bahnhof Göttingen und nur 6 Minuten bis zum Gelände der Georg-August-Universität.

IMMOBILIENMARKT

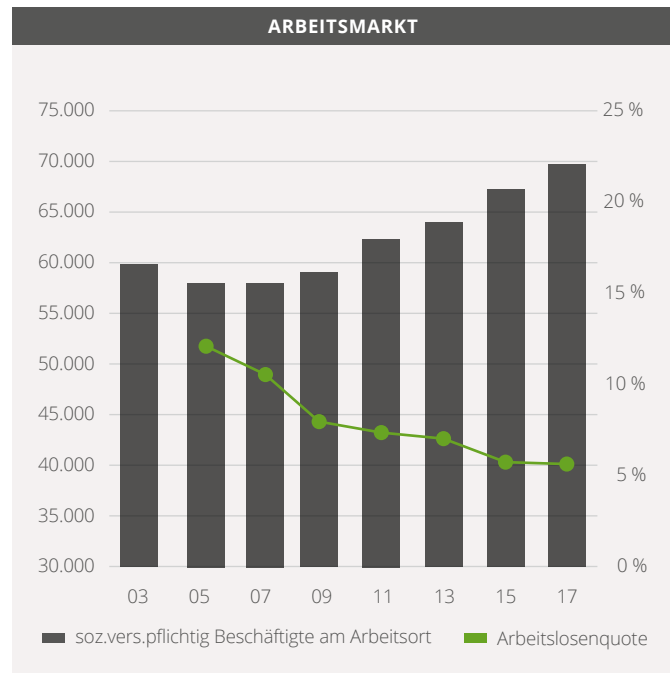
HOHE NACHFRAGE IN DEN EINKAUFSTRASSEN

ZENTRALE UND SANIERTE MEILEN IN DER UNISTADT

GEWERBE / EINZELHANDEL

Die Zentralitätskennziffer für den Einzelhandel beträgt für die Stadt Göttingen 131,8 in 2015 (Bund = 100) und markiert die Bedeutung der Stadt als Einzelhandelsstandort in der südniedersächsischen Region. Diese umfasst einen einzelhandelsrelevanten Einzugsbereich mit mehr als 616.000 Einwohnern. Das Bestandsobjekt "Nikolai Groner Ensemble" befindet sich in sehr guter Lage in der Innenstadt. Diese hat einen besonderen Stellenwert für die Einzelhandelszentralität Göttingens. Während sich der großflächige Einzelhandel im Westen (Kasseler Landstraße) und Norden (Gewerbegebiet Lutteranger) der Stadt konzentriert, weist der Innenstadtbereich einen kleinteiligeren, dabei sehr dichten Einzelhandelsbesatz auf und kann bei einem Verkaufsflächenanteil von gut 32 % ca. 41 % des Gesamtumsatzes Göttingens auf sich verbuchen.

Kernzone mit den höchsten Handelsdichten bilden die Weender Straße, der Kornmarkt und die Groner Straße. Für den Mikrostandort Groner Str. 29 wurde eine spezifische On-Geo-Auswertung zur Angebotssituation auf dem Gewerbeflächenmarkt im Zeitraum Juli 2018 bis Dezember 2018 erstellt. In einem 200 m-Umkreis weist diese lediglich fünf Einzelhandelsflächen sowie eine



Pachtfläche für Gastronomie aus. Die durchschnittliche Angebotsmiete beläuft sich hierbei auf 33,07 €/m²/Monat. Die durchschnittlichen Gewerbemietpreise im Ensemble "Nikolai Groner Ensemble" bieten daher noch Steigerungspotenzial im marktüblichen Rahmen.

WOHNEN

Aufgrund zunehmender Nachfrage ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren auch in Göttingen angespannt. Besonders in zentrumsnahen Lagen ist ein Mangel an Wohnraum im unteren Preisniveau zu verzeichnen. Göttingen verfügt über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an hochqualifizierten Fachkräften: Laut "Dr Lübke & Kelber" beträgt der Anteil in Göttingen ca. 32 %, während er im Ranking-Vergleich mit 111 Städten im Durchschnitt bei ca. 19 % liegt.

Hinzu kommt der hohe Anteil an Studenten, der kontinuierlich steigt und ebenfalls für hohe Nachfrage sorgt.

MIETWOHNUNGEN		
Lagequalität	Ø Mieten m² Bestand	Ø Mieten m² Neubau
mittlere Lage	8,60 €	10,90 €
gute Lage	9,91 €	11,73 €
sehr gute Lage	12,50 €	13,75 €



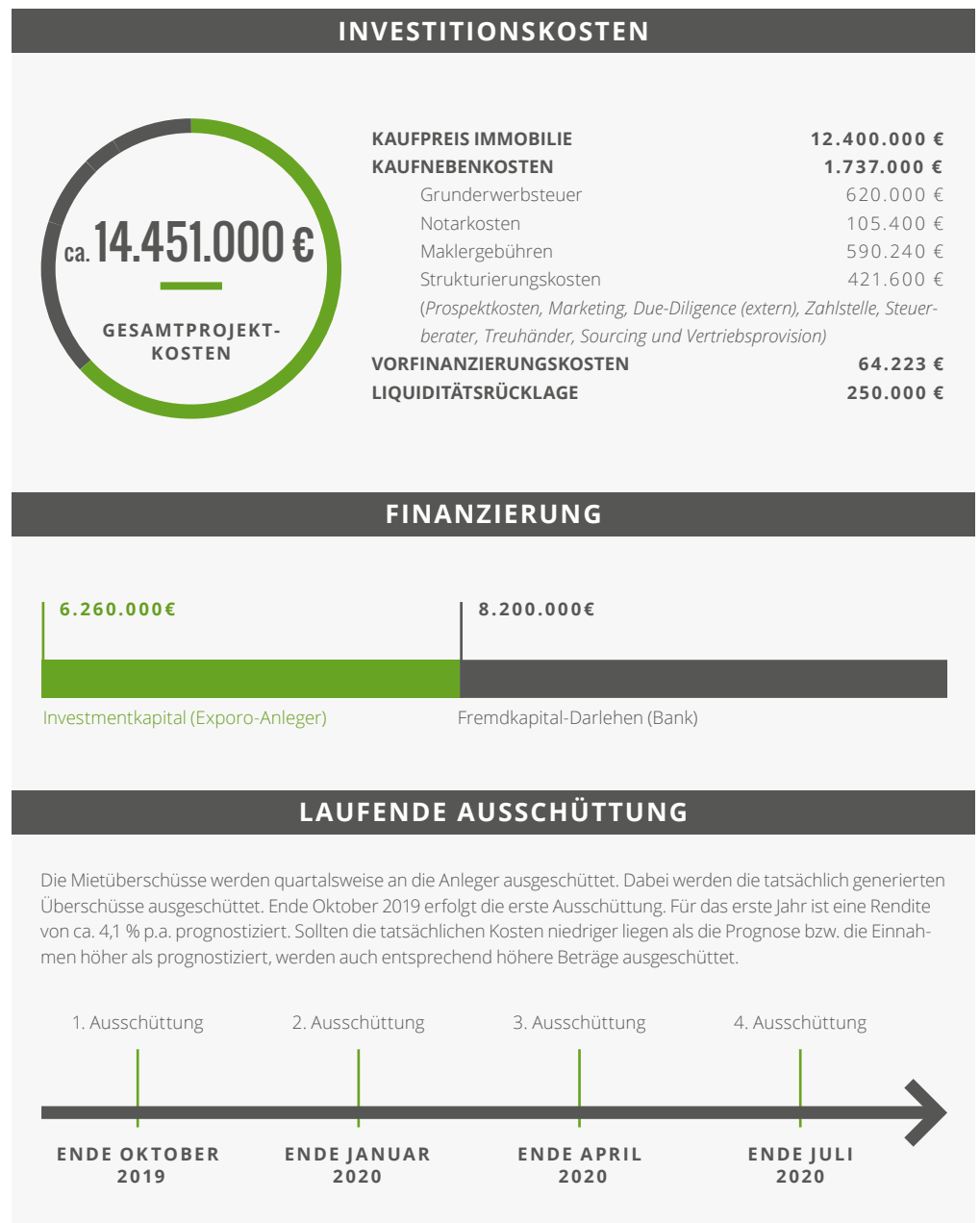
ALLE INFORMATIONEN

ZU IHREM INVESTMENT

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

Insgesamt wurden bei dem Immobilieninvestment "Nikolai Groner Ensemble" Investitionen von ca. 14.451.500 € getätigt. Dabei werden ca. 8.200.000 € über ein Bankdarlehen und ca. 6.275.000 € über die Exporo Anleger finanziert. 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)****EINNAHMEN / AUSGABEN**

NETTOMIETEINAHMEN	701.000 €
MANAGEMENT	72.000 €
Davon Steuerberater	-3.927 €
Davon Sicherheitentreuhänder HMCS Sicherheitentreuhand GmbH	-6.248 €
Davon Zahlstelle KAS BANK	-1.500 €
Davon Anlegerbetreuung Exporo Investment GmbH	-6.250 €
Davon Asset Management Exporo AM GmbH	-54.327 €
PROPERTY MANAGEMENT	-32.000 €
MIETAUSFALLWAGNIS	-7.000 €
ZINSAHLUNGEN	-118.000 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-54.000 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	418.000 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	6,7 %
TILGUNGSZAHLUNGEN	-123.091 €
AUSSCHÜTTUNG	294.909 €
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (Ausschüttung / Anleihenvolumen)	4,7 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,5 % p.a. - Verkaufsfaktor: 20)***NACH 10 JAHREN**

WERT DER IMMOBILIE	14.980.000 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE** (Laufende Ausschüttung & Verkaufserlös)	6,2 %

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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

SZENARIEN

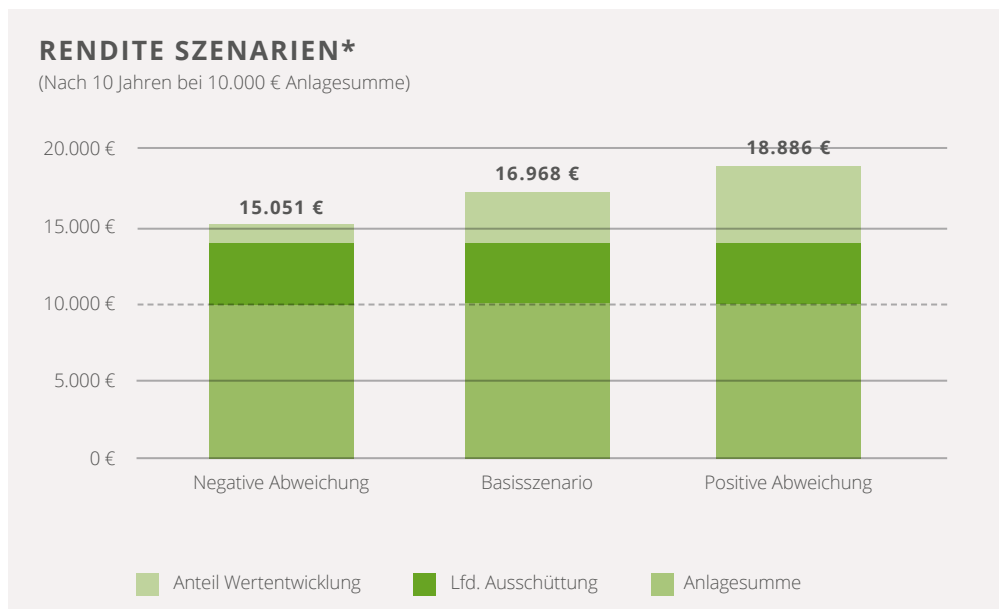
ZUR ENTWICKLUNG

IHRES INVESTMENTS



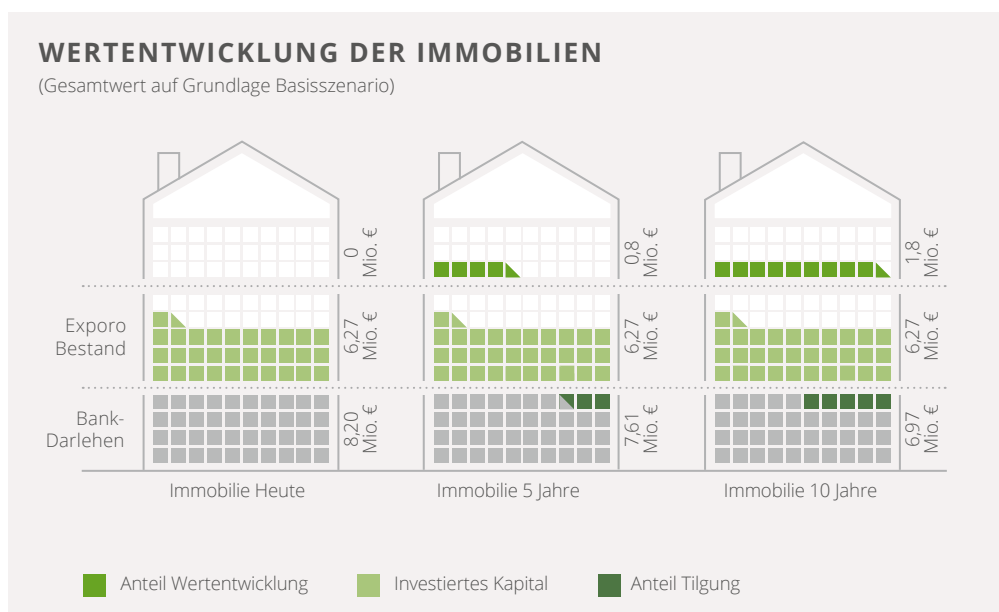
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie "Nikolai Groner Ensemble" bietet, haben wir nach bestem Wissen und Gewissen 3 Rendite-Szenarien berechnet und auf Grundlage des Basisszenarios den Anteil der Exporo Bestand-

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

ABSICHERUNG FÜR IHR INVESTMENT

NACHRANGIGE GRUNDSCHULD

Mit der Grundschuld wird das Recht eines Besitzers von Grundstücken oder grundstücksähnlichem Eigentum (Immobilien) bezeichnet, die die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages zu fordern. Die Exporo-Anleger werden bei 'Exporo Bestand' über eine nachrangige Grundschuld abgesichert.

Die Gesellschaft 'Exporo Projekt 87 GmbH' ist als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Die Anleger werden zusätzlich im zweiten Rang, nach der finanzierenden Bank, über die Eintragung des Treuhänders in das Grundbuch abgesichert.

TREUHÄNDER

Im Sinne der Anleger wurde ein zusätzlicher Sicherheitentreuhänder freiwillig durch den Emittenten, die Exporo Projekt 87 GmbH, in die Anleihe eingebunden, um die Grundschuld für die Anleger des Immobilieninvestments "Nikolai Groner Ensemble" zu halten.

Mit der HcmS hat Exporo bereits zahlreiche Immobilienfinanzierungen auf diese Weise zusätzlich besichert. Durch das Halten der Grundschuld durch den externen Sicherheitentreuhänder stünde diese Sicherheit auch im Insolvenzfall den Anlegern zur Verfügung.



Foto: ganchaonan, Shutterstock

Foto: wanpatsorn, Shutterstock



HANDELBARKEIT

DER EXPORO HANDELSPLATZ

HOHE NACHFRAGE & 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

NIKOLAI GRONER ENSEMBLE

WIE EIN EIGENTÜMER INVESTIEREN

Mit dem Immobilieninvestment "Nikolai Groner Ensemble" haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in eine hochwertige Immobilie mitten in Göttingen 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 durchschnittlich ca. 4,7 % pro Jahr.*
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilie.
- + Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung i.H.v. ca. 6,2 pro Jahr.*
- + Hohe Transparenz über Finanzkennzahlen sowie einmalige und laufende Kosten.
- + Treuhänder 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 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-projekt87) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

DIE BEITEILIGTEN

BEIM IMMOBILIENINVESTMENT NIKOLAI GRONER ENSEMBLE

EXPORO



**EXPORO PROJEKT
87 GMBH**
(Eigentümer)

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. BJÖRN MARONDE
PROKURIST: THOMAS LANGE

Die Exporo Projekt 87 GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und dient allein dem Zweck des An- und Verkaufs des Bestandsobjekts des Immobilieninvestments "Nikolai Groner Ensemble".



**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 KWG-Lizenz übernimmt Sie die Rolle des Vermittlers der Anleihe auch bei dem Projekt „Mitten in Göttingen II“ ein.

EXTERNE BETEILIGTE

HMCS TREUHAND

Die Exporo Projekt 87 GmbH hat mit der Hmcs Treuhand einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen. Sie sichert die Eintragung der Grundschuld für die Anleihegläubiger, 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 Verwertungsfalle 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 "Nikolai Groner Ensemble" als Depot Bank dient.

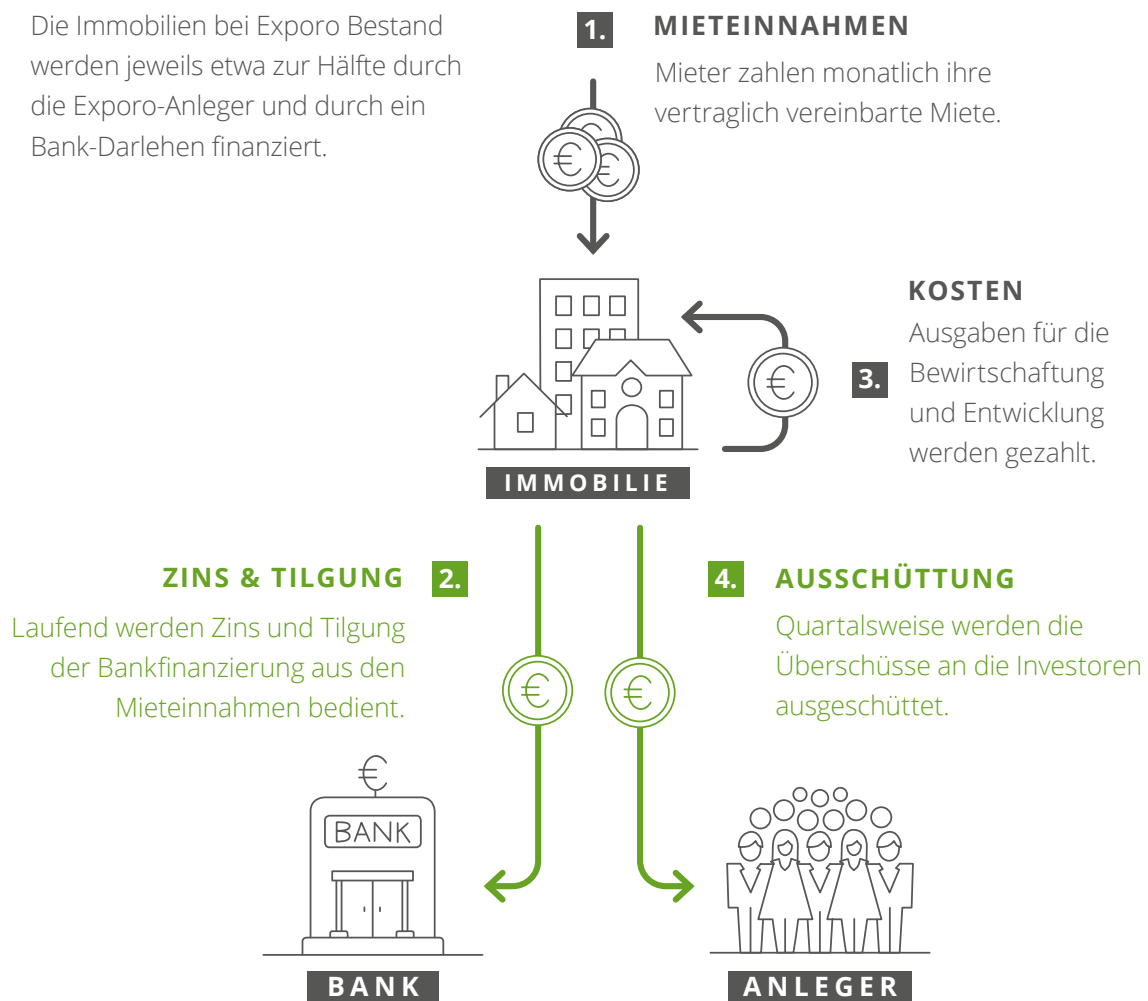
Die Exporo Anleger beauftragen dazu die Exporo Investment GmbH mit der Eröffnung und Einlieferung der Anleihen.

MITTEN IN GÖTTINGEN

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 87 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 990 | E-Mail. 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 Emittentin noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Emittentin 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 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-projekt87) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.