



EXPORO

STAND 29.10.2019



✓ Driemaandelijkse uitkeringen

✓ Deelname in de waardeontwikkeling

✓ Hypotheek via houder van zekerheidsrechten

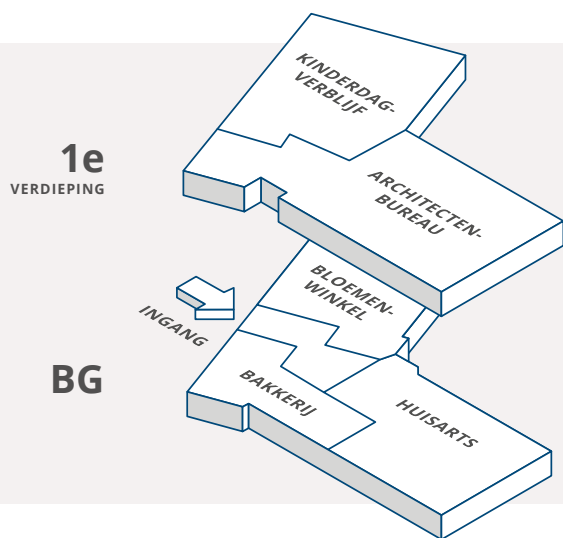
DRIEMAANDELIJKE UITBETALING

DÜSSELDORF ÉÉN

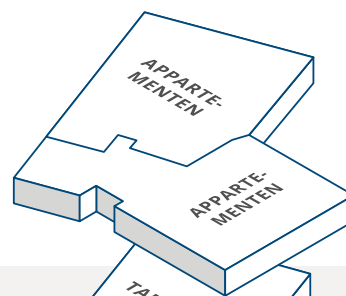
DÜSSELDORF

OVERZICHT VAN HUURDERS

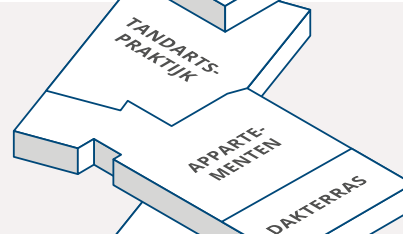
GERRESHEIMER LANDSTRASSE 110,
40627 DÜSSELDORF



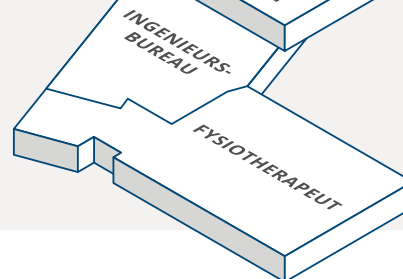
4e
VERDIEPING



3e
VERDIEPING



2e
VERDIEPING



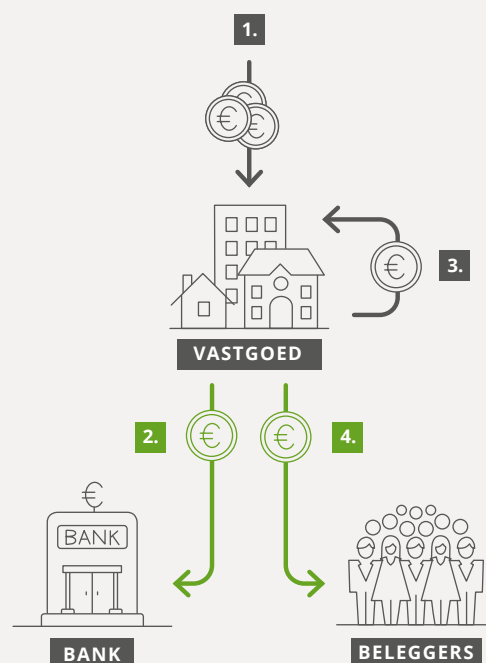
VERWACHTE JAARCIJFERS* (KORTE VERSIE, 10-JAARS GEMIDDELDE)

OPBRENGSTEN / UITGAVEN	CA./€ P.J.
1. NETTOHUUROPBRENGSTEN	€244.000
2. RENTEBETALINGEN (1,06%)	- €25.000
3. MANAGEMENT + ONDERHOUDSKOSTEN	- €56.000
RESULTAAT VAN HET VASTGOED	€163.000
2. AFLOSSINGEN (1,5%)	- €39.000
4. UITKERING	€124.000

ZO WERKT HET

Uit de **lopende huuropbrengsten 1** worden elk kwartaal **rendementsuitkeringen** betaald aan de investeerders **4**. Verder wordt op de **banklening** afgelost en worden de professionele **ontwikkeling en het onderhoud van het vastgoed 3** gewaarborgd teneinde een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed over 10 jaar mogelijk te maken.

**Prognoses zijn geen betrouwbare indicator voor de toekomstige waardeontwikkeling.*





DE VASTGOEDINVESTERING

DÜSSELDORF ÉÉN

DÜSSELDORF

- Driemaandelijke uitbetaling van rendement
- Deelname in 80% van de mogelijke waardeinstijging
- Verhandelbaar na volledige plaatsing
- Minimale investering €1.000

IN CIJFERS

Verwacht
uitkeringsrendement
(10-jaars gemiddelde)

CA. **4,5%**
P.J.*

Verwacht
uitkeringsrendement
(1e volledige jaar)

CA. **4,0%**
P.J.*

Verwacht
totaal rendement **

CA. **5,7%**
P.J.*

1e rentetermijn

**EIND JANUARI
2020**

Looptijd***

**VERHANDELBAAR
VANAF Q1 / 2020
(MAX. 10 JAAR)**

DE BIJZONDERHEDEN

- Top-7 locatie Düsseldorf: uitstekende economische en demografische ontwikkelingen.
- 100% verhuurd stadsdeelcentrum met 18 huurders.
- Diverse huurders waaronder een kinderdagverblijf, medische praktijken, een fysiotherapeut en appartementen.
- Hoge plaatselijke bekendheid: het pand heeft de functie van stadsdeelcentrum van Unterbach met huurders voor de lange termijn.
- Gebouw met een ondergrondse parkeergarage midden in een buitenwijk van Düsseldorf, gekenmerkt door eengezinswoningen.

HET VASTGOED

- 5 verdiepingen tellend object uit 1980 dat in het jaar 2009 volledig is gemoderniseerd.
- Totale verhuurde oppervlakte van 2.208m² inclusief 31 parkeerplaatsen.
- Verdeling naar netto jaarhuur: 22% wonen, 21% medisch, 19% kantoor, 16% retail, 11% dagopvang, 11% antennes & parkeerplaatsen.
- Optimale combinatie tussen wonen en commerciële ruimtes.

DE LIGGING

- Aantrekkelijk wonen: ligging aan de rand van Düsseldorf met unieke recreatiemogelijkheden.
- Unterbach is een groeiend stadsdeel in het zuidoosten van Düsseldorf (+8% sinds 2010).
- Schaarste en hoge huurprijzen in het centrum van Düsseldorf leiden tot een sterke vraag in de buitenwijken.
- In slechts 20 minuten met de auto naar het centraal station en het centrum van Düsseldorf.

* Prognoses zijn geen betrouwbare indicator voor de toekomstige waardeontwikkeling.

** Het verwachte totale rendement houdt rekening met zowel de huuruitkeringen, de kosten, als de verkoopopbrengsten aan het einde van de looptijd

*** Bij interesse van een derde partij in koop van de obligatie, kan deze vanaf Q1/2020 worden verhandeld op de Exporo handelsplaats. Als u de obligatie niet voor de einde van de looptijd verkoopt, is de looptijd 10 jaar.

WAARSCHUWING

De informatie is een reclameuiting en heeft uitsluitend een promotioneel karakter. Deze informatie is met name geen financieel of ander beleggingsadvies. De hier opgenomen informatie is geen vervanging voor een beleggingsadvies dat op de individuele omstandigheden van de belegger toegesneden is. De uitgevende instelling wijst er uitdrukkelijk op dat voor de beoordeling van de obligatie alleen de informatie in het prospectus van de uitgevende instelling doorslaggevend is. Het prospectus is beschikbaar op de website van de uitgevende instelling (www.exporo.nl/ir-projekt98) en kan daar gratis worden gedownload.

HET VASTGOED

DÜSSELDORF ÉÉN

GERRESHEIMER LANDSTRASSE 110,
40627 DÜSSELDORF

ALGEMENE BESCHRIJVING

Op het adres Gerresheimer Landstrasse 110, op een prominente hoeklocatie aan de hoofdweg van het stadsdeel Düsseldorf-Unterbach, bevindt zich het 5 verdiepingen tellend pand dat in 1980 werd gebouwd. In 2009 is het object gemoderniseerd en vervolgens regelmatig en goed onderhouden. Op het 1.133 m² grote kavel is zo een belangrijk stadsdeelcentrum ontstaan, dat een belangrijk ontmoetingspunt vormt voor de ongeveer 8.000 inwoners van het stadsdeel.

Het massieve gebouw is een betegeld huis, dat aan de buitenzijde met tegels bekleed is en dus een hoge herkenningwaarde heeft.

De 18 huureenheden hebben voor het grootste deel een balkon. Het gehele object is voorzien van een lift en heeft in totaal 31 parkeerplaatsen, waarvan 17 in de ondergrondse parkeergarage.

HUURDERS EN BIJZONDERHEDEN

Het pand is een van de twee centrale trefpunten voor de inwoners van Unterbach, doordat een groot deel van de dagelijkse lokale diensten wordt afgedekt.

In het vijf verdiepingen tellende gebouw bevinden zich verschillende medische praktijken, een kinderdagverblijf en een fysiotherapeut. Bovendien zijn de bloemist en de bakkerij drukbezochte winkels op de begane grond van het centraal gelegen pand. Verder zijn er een ingenieursbureau en zes appar-



FEITEN EN CIJFERS OP EEN RIJ

GEbruik (KANTOOR)	CA. 19 %
GEbruik (WONEN)	CA. 22 %
GEbruik (MEDISCH)	CA. 21 %
GEbruik (KINDERDAGVERBLIJF)	CA. 11 %
GEbruik (DETAILHANDEL)	CA. 16 %
EENHEDEN (PARKEERPLAATSEN)	31 (17 O.P.)
TOTALE HUUPERVLAKTE	2.208M ²
BOUWJAAR	1980 (MODERNISERING 2009)
AANKOOPPRIJS (Z. BIJKOMENDE KOSTEN)	€4.250.000
JAARLIJKSE NETTOHUUPERBRENGSTEN*	€227.800
JAARLIJKSE NETTOHUUPERBRENGSTEN**	€244.000
HUUR WONEN PER M ²	CA. €7,10
HUUR COMMERCIEEL PER M ²	CA. €8,70
MARKTWAARDE VLG. RAPPORT	€4.350.000

* Voor het eerste volledige jaar

** Gemiddelde over 10 jaar

tementen in het object. Deze zijn overigens erg gewild wegens de krapte op de vastgoedmarkt in de stad Düsseldorf.

Een ander bijzonder detail zijn de drie antennes op het dak van het pand, welke worden verhuurd aan telecommunicatieproviders en waarmee alleen al ongeveer 20.000 € aan huurinkomsten per jaar worden gegenereerd.

HET VASTGOED

PROFESSIONELE INSPECTIE

DOOR EXTERNE SPECIALISTEN

Het pand werd grondig geïnspecteerd door Exporo vastgoeddeskundigen en externe deskundigen ter plaatse. Daarbij werden enerzijds de technische condities van het object geanalyseerd en anderzijds de marktwaarde van het vastgoed bepaald.

DEKRA-RAPPORT

DEKRA heeft een technische analyse van het vastgoed uitgevoerd en heeft geen bijzondere risico's vastgesteld op de locatie, de staat van het gebouw en met betrekking tot de technische richtlijnen.

Kleine geconstateerde tekortkomingen zijn inmiddels verholpen of zijn meegenomen in de onderhoudsplanning.

1

DEKRA

DEKRA (opgericht in 1925) is een van de meest gerenommeerde Duitse keuringsinstanties. Het inspecteert voornamelijk motorvoertuigen, technische installaties en onroerend goed en maakt het mogelijk om gebreken in onroerend goed op te sporen en schade achteraf te voorkomen.



MARKTWAARDEBEPALING

Na aankoop van het object heeft Exporo een onafhankelijke taxatie naar de marktwaarde van het onroerend goed laten uitvoeren. De taxateur bezocht het object ter plaatse en onderzocht de woningmarkt en de commerciële markt in Düsseldorf om de daadwerkelijke waarde van het onroerend goed vast te stellen.

Voor de waardering zijn met name de huidige huursituatie, de huuropbrengsten uit het verleden en de te verwachten huuropbrengsten volgens de Duitse deskundigen doorslaggevend. Volgens de taxateur is het pand in een goed onderhouden staat en heeft het de functie van een stadsdeelcentrum voor Düsseldorf-Unterbach met een hoge lokale bekendheid.

Via de opbrengstwaarde methode komt de taxateur tot de conclusie dat de marktwaarde van het onroerend goed ongeveer €4.350.000 bedraagt.

BESCHRIJVING VAN DE LIGGING

STAD LAND MEER

DÜSSELDORF - UNTERBACH - LOKALE RECREATIE



Het object is gelegen in het Düsseldorfse stadsdeel Unterbach, dat tot buiten de regio bekend staat om zijn grote recreatiegebied rond de ca. 2,5 km lange Unterbacher See. De locatie wordt echter vooral gekenmerkt door Düsseldorf, een van de top 7 vastgoedlocaties in Duitsland, dat indruk maakt door zijn hoge economische kracht en koopkracht en een bloeiende vastgoedmarkt.

MACROLOCATIE

De economische locatie Düsseldorf verkeert in een uitstekende vorm. Dit komt tot uiting in de actuele cijfers over het bruto binnenlands product (BBP) in verhouding tot het aantal inwoners, die door het Federaal Bureau voor de Statistiek worden gepubliceerd. Volgens deze cijfers staat de hoofdstad van Noordrijn-Westfalen op de eerste plaats en staat de stad in een algemene vergelijking met andere grote Duitse steden op de derde plaats. In de algemene ranglijst komt Düsseldorf net achter Stuttgart en Frankfurt en vóór grote steden als Hamburg, München en Keulen. Daarnaast groeide het bruto binnenlands product van de stad voor het vierde jaar op rij. Zo lag de economie van Düsseldorf in 2016 vrijwel op het niveau van het recordjaar 2008.

De hoge levensstandaard en de hoge woonwaarde aan de Rijn komen regelmatig in studies naar voren. Volgens het laatste Mercer-onderzoek staat Düsseldorf op de 6e plaats bij de steden met de hoogste levenskwaliteit ter wereld.

Foto: Mapics, Shutterstock

**DÜSSELDORF**

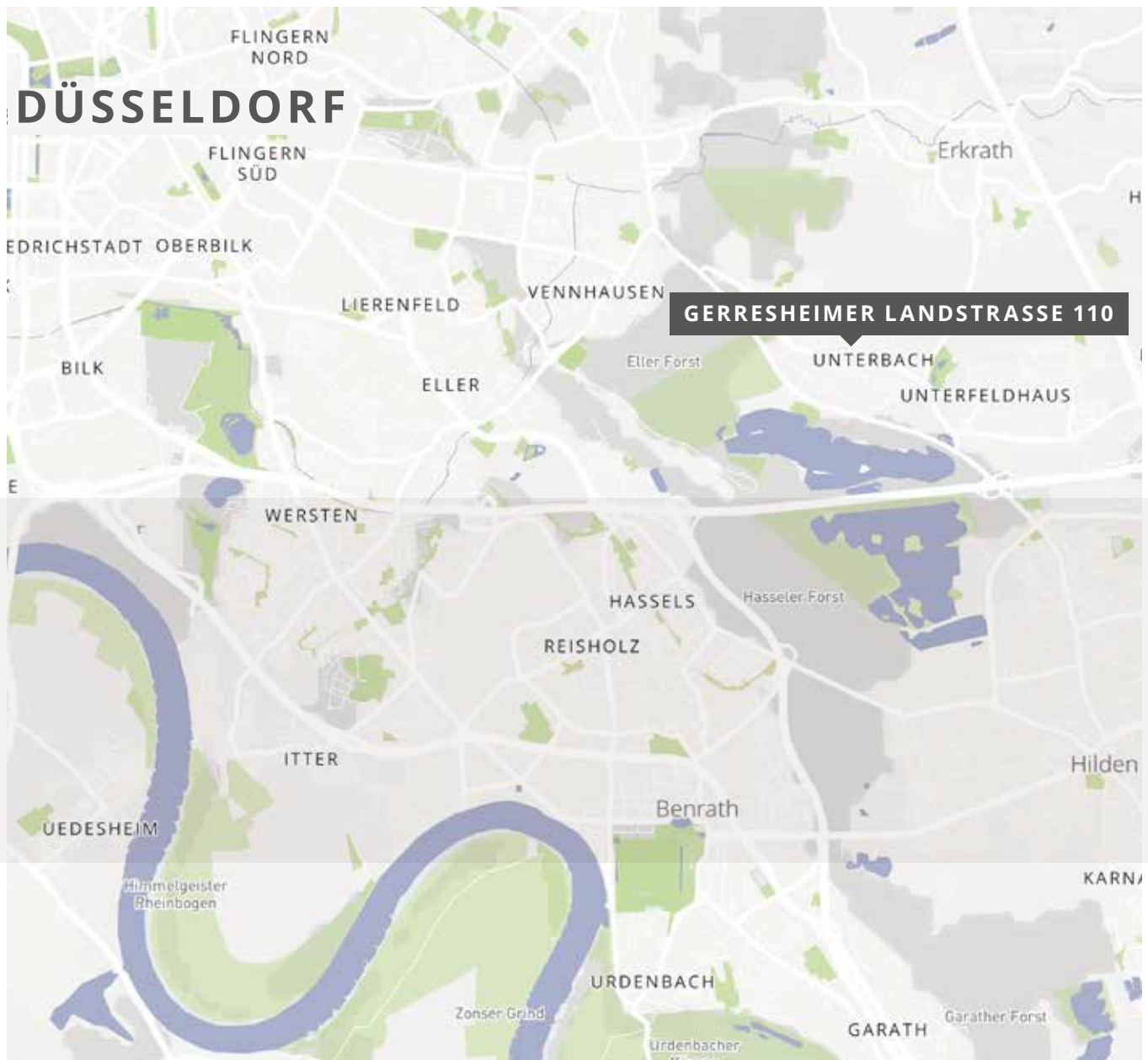
Aantal inwoners (2018)
642.304

Prognose (2040)
+ 14%

Leegstand (wonen, 2017)
1,4%

Koopkrachtindex (2018)
117 (DUITSLAND = 100)

Bron: <https://www.mercer.de/newsroom/quality-of-living-2019.html>



MICROLOCATIE

Het object "Düsseldorf Één" ligt in het zuidoosten van Düsseldorf en is met een oppervlakte van 9,12 km² het op vier na grootste stadsdeel van Düsseldorf. Unterbach wordt gekenmerkt door een vrijere bebouwing met veel eengezinswoningen en een hoge levensindex voor de ca. 8.000 inwoners.

Aan de belangrijke doorgaande weg, de gerresheimer landstrasse ligt het object dat bekend staat als het stadsdeelcentrum van Unterbach. De omliggende gebouwen bestaan uit kleine appartementen en eengezinswoningen. Over het algemeen is de microlocatie

goed bereikbaar met het openbaar vervoer en dankzij de nabijgelegen snelwegen A3 en A46 zijn er uitstekende autoverbindingen met het Rijnland, het centrum van Düsseldorf (20 minuten met de auto) en andere grote steden in de regio.

Düsseldorf-Unterbach kent al jaren een voortdurende bevolkingsgroei. Net als in andere grootstedelijke regio's en grote steden profiteert ook het stadsdeel Unterbach sterk van de snel groeiende binnensteden, waardoor steeds meer mensen naar de buitenwijken of de randgemeenten verhuizen.

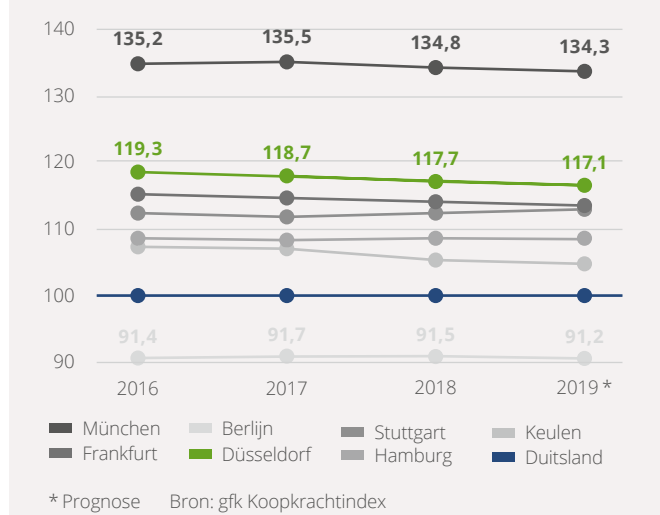
VASTGOEDMARKT

LOCATIE

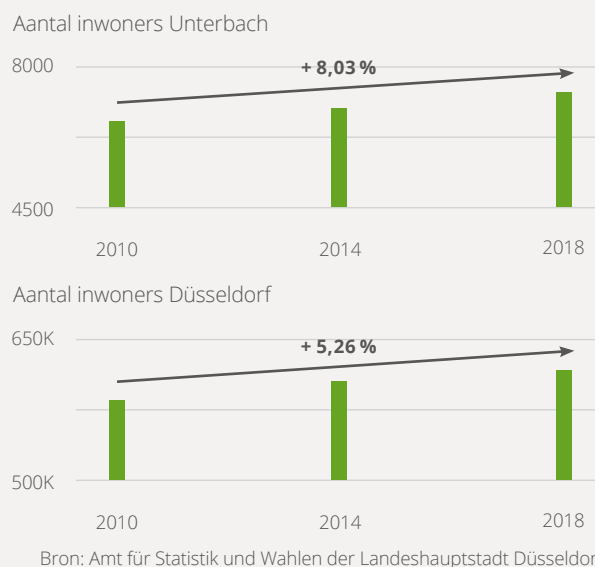
RESIDENTIËLE EN COMMERCIËLE MARKT DÜSSELDORF

De stad Düsseldorf is een van de belangrijkste Duitse handelscentra, met talrijke grote nationale en internationale handelsondernemingen die hier gevestigd zijn. De stad is ook de thuishaven van wereldwijd toonaangevende industriële bedrijven en is daarmee de op een na belangrijkste industriële locatie in Noordrijn Westfalen. Düsseldorf staat ook bekend om zijn deskundigheid op het gebied van mode en schoonheid. Andere belangrijke kenmerken zijn de creatieve en digitale industrieën. De stad is ook Duitslands' toplocatie voor adviesbureaus en als beurslocatie is de stad een van de sterkste van Europa. Bovendien is de regio Düsseldorf een aantrekkelijke afzetmarkt, want hier leven de rijkste inwoners van Duitsland, in een dichtbevolkt gebied met meer dan 11 miljoen inwoners. Ook als locatie voor commercieel vastgoed is Düsseldorf een van de meest interessante markten in Duitsland, aldus vastgoeddienstverlener JLL.¹ Van de uitstekende locatiefactoren van de stad profiteert ook het stadsdeel Unterbach. De bevolkingsgroei is hier sinds 2010 bijzonder bovengemiddeld: in de afgelopen 8 jaar is de bevolking in Unterbach met ongeveer 8% toegenomen. In dezelfde periode groeide de bevolking van Düsseldorf slechts met 5%.

KOOPKRACHTINDEX TOP-7 STEDEN IN DTS.



POPULATIEONTWIKKELING



Düsseldorf heeft een sterke markt voor residentieel vastgoed, die wordt aangevuld met commercieel vastgoed. Ook hier zijn de huurprijzen gestegen. Volgens het marktwaarderapport² is er naast de grote vraag naar woonruimte in Düsseldorf ook een bovengemiddelde vraag naar bedrijfsruimte in Unterbach (vraagindex 135).

Opvallend is dat de actuele huurprijzen in het Stadsdeelcentrum Unterbach nog altijd gematigd zijn in vergelijking met de huurprijzen die ter plaatse worden aangeboden:

- De gemiddelde huurprijs voor wonen in bestaande woningen bedraagt volgens experts op de microlocatie ca. 9,50 € / m², terwijl de gemiddelde huurprijs voor het object "Stadsdeelcentrum" 7,07 € / m² bedraagt.
- De gemiddelde huurprijzen voor kantoren en praktijken in bestaand vastgoed bedragen volgens experts op de microlocatie ca. 10,45 € / m², terwijl de gemiddelde huurprijs in het object ca. 8,70 € / m² bedraagt.

¹ <https://www.jll.de/de/staedte/duesseldorf>

² Verkehrswert Stadtteilzentrum Unterbach



ALLE INFORMATIE

OVER UW INVESTERING

IN EEN OOGOPSLAG

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE CIJFERS

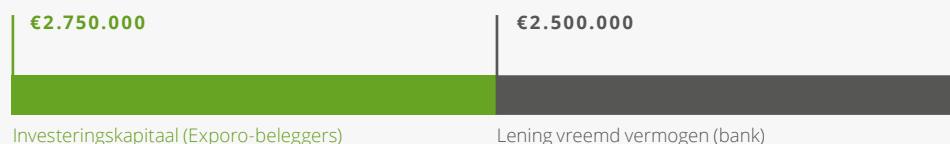
In totaal wordt ca. €5.250.000 geïnvesteerd in de vastgoedinvestering Düsseldorf Één (inclusief kosten). Daarbij wordt ca. €2.500.000 gefinancierd via een banklening en ca. €2.750.000 via de Exporo-beleggers. De exacte samenstelling van de investeringen kunt u in de volgende tabel vinden:

INVESTERINGSKOSTEN



AANKOOPPRIJS ONROEREND GOED	€4.250.000
BIJKOMENDE AANKOOPKOSTEN*	€651.100
Overdrachtsbelasting grondaankoop	€276.250
Notariskosten	€36.125
Makelaarskosten	€151.725
Structureringskosten	€187.000
(prospectuskosten, marketing, due diligence (extern), betaalkantoor, belastingadviseur, lasten, inkoop en verkoopprovisie)	
VOORFINANCIERINGSKOSTEN	€25.781
LIQUIDITEITSRESERVE	€323.119

FINANCIERING



LOPENDE UITKERING

De huuroverschotten worden op kwartaalbasis uitgekeerd aan de beleggers. Daarbij worden de werkelijk gegenereerde overschotten uitgekeerd. Aan het eind van het eerste jaar vindt de eerste uitbetaling plaats. Voor het eerste jaar wordt een rendement van ca. 4,0 % per jaar verwacht. Als de werkelijke kosten lager zijn dan de prognose of als de inkomsten hoger zijn dan verwacht, worden ook dienovereenkomstig hogere bedragen uitgekeerd.



* De hier genoemde kosten zijn een schatting van de te maken kosten. De kosten kunnen hoger dan wel lager uitvallen.

VERWACHTE JAARREKENING EN WAARDESTIJGING

Op basis van een looptijd van 10 jaar zijn alle kosten voor aankoop, uitgifte en beheer berekend. Deze kengetallen zijn naar beste weten berekend en bevatten buffers voor onderhoudskosten en niet-toerekenbare kosten.

De nettohuuropbrengsten worden in de loop van de 10 jaar verhoogd door professioneel management binnen het gebruikelijke marktkader.

VERWACHTE JAARCIJFERS* (10-JAARS GEMIDDELDE)	
OPBRENGSTEN / UITGAVEN	
NETTOHUROPBRENGSTEN	CA. €244.000
MANAGEMENT	- €25.000
Waarvan belastingadviseurs	- €3.927
Waarvan houder van zekerheidsrecht HMCS Sicherheitentreuhand GmbH	- €2.749
Waarvan betaalkantoor KAS BANK	- €1.500
Waarvan begeleiding voor beleggers door Exporo Investment GmbH	- €2.750
Waarvan Asset Management Exporo AM GmbH	- €14.012
PROPERTY MANAGEMENT	- € 9.000
RISICO HUURUITVAL	- € 2.000
RENTEBETALINGEN (1,06%)	- € 25.000
ONDERHOUDSKOSTEN (VLG. PLAN)	- € 20.000
RESULTAAT VAN HET VASTGOED	€163.000
KAPITAALOPBRENGST (resultaat van vastgoed / obligatievolume)	5,9%
AFLOSSINGEN (1,50%)	- €39.000
UITBETALING	€124.000
UITKERINGSRENDEMENT (uitkering / obligatievolume)	4,5%
VERWACHTE WAARDESTIJGING (huurstijging: 1,5% p.j. - Verkoopfactor: 21 x (or keer) de huur)*	
NA 10 JAAR	
WAARDE VAN HET VASTGOED	€5.470.000
VERWACHT TOTAAL RENDEMENT** (lopende uitkering & verkoopopbrengst)	5,7%
* Prognoses zijn geen betrouwbare indicator voor de toekomstige waardeontwikkeling.	
** Het verwachte totale rendement omvat zowel de reguliere uitkeringen uit huuroverschotten als de opbrengsten uit de verkoop van het onroerend goed aan het einde van de looptijd.	



SCENARIO'S

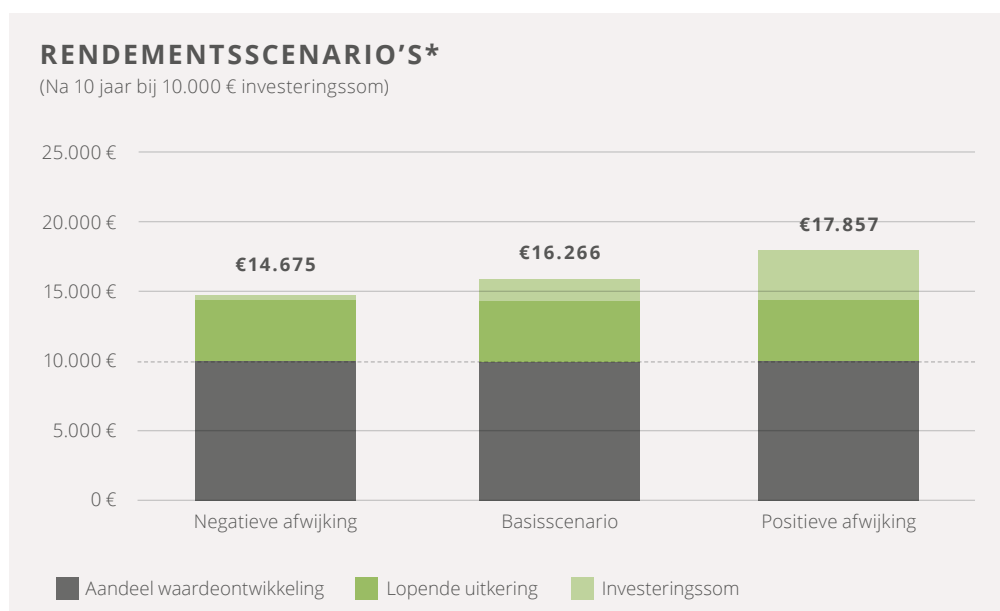
VOOR DE ONTWIKKELING

VAN UW INVESTERING



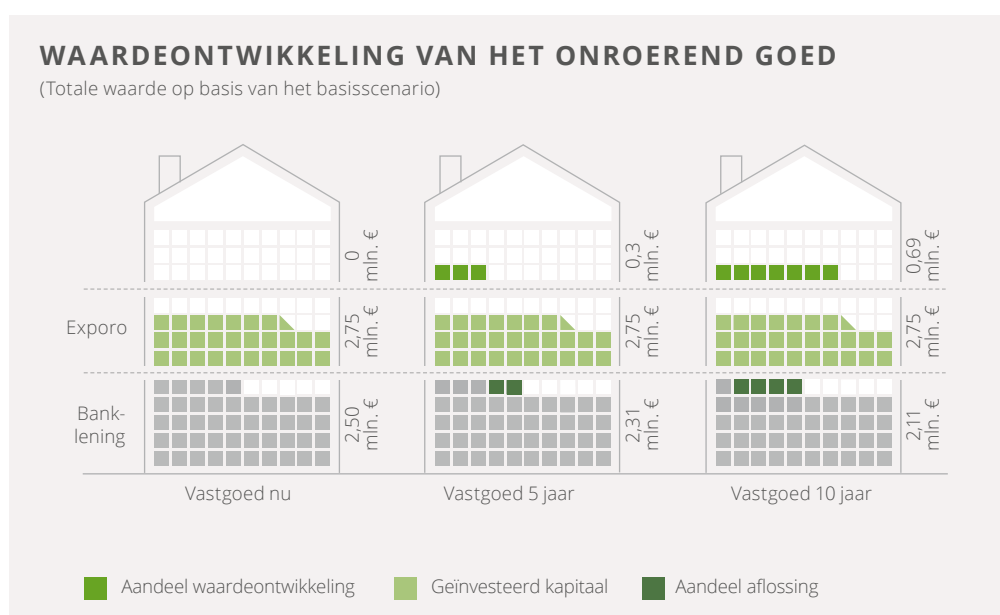
Om u duidelijk te maken welke mogelijkheden een investering in het vastgoed "Düsseldorf Één" u biedt, hebben wij naar beste weten 3 rendementsscenario's berekend. Aan de hand van een basisscenario die het aandeel van de investering en de waardeontwikkeling

verduidelijkt. Daarnaast illustreert onze tweede grafiek hoe u als belegger profiteert van de waardeontwikkeling van het vastgoed op lange termijn door de aflossing van de banklening en de mogelijke waardeverhoging van het vastgoed.



RENDEMENTS-SCENARIO'S

Het mogelijke rendement van uw investering is afhankelijk van de waardeontwikkeling van het vastgoed (afwijkingfactor van 10%) bij lopende uitkeringen volgens de prognose.



WAARDEONTWIKKELING VAN HET ONROEREND GOED

De waardeontwikkeling van uw Exporo aandeel hangt af van de ontwikkeling van het vastgoed zelf, de kosten en ook van de banklening.

* Prognoses zijn geen betrouwbare indicator voor de toekomstige waardeontwikkeling.

ZEKERHEDEN

BESCHERMING VAN UW INVESTERING

DOOR VERSCHILLENDE CONTROLEFUNCTIES

ACHTERGESTELDE HYPOTHEEK

Met de hypotheek wordt het recht aangeduid van een eigenaar van grond of soortgelijke goederen (onroerend goed) om betaling van een bepaald bedrag te eisen. De Exporo-beleggers worden bij Exporo gedekt door een achtergestelde hypotheek.

De onderneming 'Exporo Düsseldorf Fliesenhaus GmbH' is als eigenaar geregistreerd bij het kadaster. De beleggers worden daarnaast als schuldeisers van tweede rang, na de financierende bank, gedekt door de inschrijving van de houder van het zekerheidsrecht in het kadaster.

HOUDER VAN EEN ZEKERHEIDSRECHT

In het belang van de investeerders wordt door de uitgevende instelling, 'Exporo Düsseldorf Fliesenhaus GmbH', vrijwillig een extra houder van het zekerheidsrecht in de obligatielening opgenomen om de hypotheek voor de beleggers in de vastgoedinvestering "Düsseldorf Één" aan te houden.

Met "HmcS Treuhand" heeft Exporo al tal van vastgoedfinancieringen op deze manier extra afgedekt. Door de externe lasthebber de hypotheek te laten aanhouden, staat deze zekerheid ook ter beschikking van de investeerders in geval van insolventie.



Foto: ganchaonan, Shutterstock

WAARDEPAPIER 2.0

DIGITAAL WAARDEPAPIER

SNELLER, GOEDKOPER EN DECENTRAAL GEDEKT



MINDER BETROKKENEN, SNELLERE AFHANDELING EN NIEUWE MOGELIJKHEDEN

Investeren via exporo.nl is eenvoudiger en werkt met slechts enkele klikken. Achter onze op effecten gebaseerde investeringsaanbiedingen schuilt echter een langdurig administratief proces met vele externe partijen.

Exporo ontwikkelt voortdurend nieuwe methoden en processen om uw investering in onroerend goed zo direct, voordelig en eenvoudig mogelijk te maken. Met de introductie van onze volledig gedigitaliseerde effecten (getokeniseerde obligaties) hebben we een belangrijke stap gezet om dit doel te bereiken.

Dit leidt voor u niet tot wijzigingen in het inschrijvingsproces en u kunt uw investering op de gebruikelijke wijze afsluiten. Sinds kort heeft u echter geen externe rekening bij een bank meer nodig, maar kunt u uw investeringen direct en veilig beheren via onze investeringscockpit.

Kwartaalbetalingen en terugbetalingen worden rechtstreeks overgemaakt naar de rekening van uw keuze. Het prospectus is goedgekeurd door de Luxemburgse financiële toezichthouder CSSF. De goedkeuring van het prospectus mag niet worden beschouwd als aanprijzing van de aangeboden obligaties. Voordat potentiële beleggers een beleggingsbeslissing nemen dienen zij het prospectus te lezen om potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing om in de obligaties te beleggen volledig te begrijpen.

DE TECHNOLOGIE

In principe ruilen we een oud deel van de bankinfrastructuur in tegen een efficiënter en transparanter systeem voor de afwikkeling van financiële transacties. Hiervoor gebruiken wij de technologie van de Ethereum Blockchain, die al door bedrijven als Daimler AG, de

Wereldbank en Société Générale wordt gebruikt voor de emissie van effecten.

VOORDELEN

Naast de eenvoudige en directe controle via de investeringscockpit en lagere infrastructuurkosten biedt de introductie van de nieuwe effecten u als belegger voordelen op korte en lange termijn:

Kostenvoordeel: het gebruik van deze innovatieve technologie leidt tot een aanzienlijke verlaging van de transactiekosten voor externe dienstverleners zoals depotbanken of aanbieders van betaaldiensten. Deze besparingen leiden op middellange termijn tot hogere rendementen voor u als belegger.

Transactiesnelheid: met de nieuwe technologie kunnen effectentransacties in minder dan een minuut worden uitgevoerd. Uw investering komt zo niet alleen sneller binnen, maar kan ook veel sneller worden verhandeld op de secundaire markt.

Liquiditeit: voor Exporo ontstaan vele gunstige mogelijkheden om het handelsplatform verder te ontwikkelen. Wij zullen sneller in staat zijn om ons doel te bereiken: uw investeringen met hoge liquiditeit verhandelbaar maken zoals op de grote beurzen. En dat tegen aanzienlijk lagere kosten per transactie.

Nominale waarde en minimaal beleggingsbedrag: in de nabije toekomst zullen wij in staat zijn om effecten aan te bieden met aanzienlijk lagere nominale bedragen en daarnaast de minimale beleggingsbedragen te verlagen. Dit maakt een gezonde diversificatie van de portefeuille nog gemakkelijker.

Foto: wanpatsorn, Shutterstock



VERHANDELBAARHEID

HET EXPORO HANDELSPLATFORM

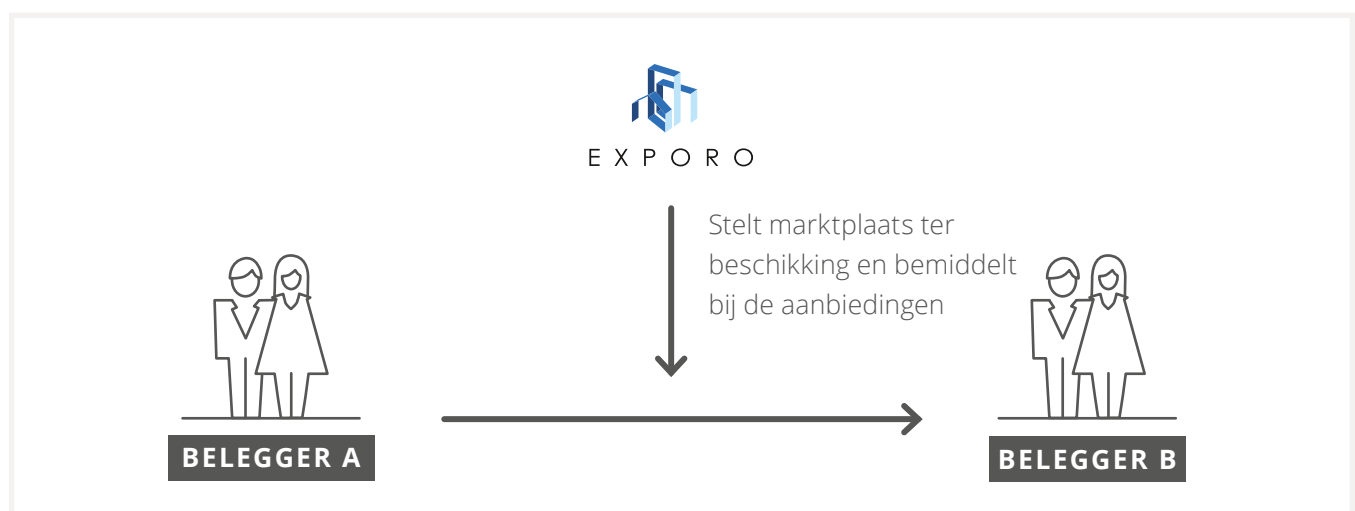
HOGE VRAAG & LAGE TARIEVEN

De looptijd van de obligatie is 10 jaar. Indien u echter uw investering wenst te verkopen voordat de 10 jaar zijn verstreken, kunt u naar verwachting vanaf begin 2020 uw obligaties via het Exporo Handelsplatform verkopen. U kunt uw obligatie op het handelsplatform plaatsen tegen de door u opgegeven waarde en geïnteresseerde beleggers kunnen het gewenste aantal eenheden van u kopen.

Voor de bemiddeling en de juridische afhandeling van de transactie via het Exporo-handelsplatform is een kleine vergoeding (30 €/0,5% vanaf € 6.000 investeringsbedrag) verschuldigd. Bij alle verkopen die tot nu toe via het handelsplatform plaatsvonden, werd echter een rendement behaald dat deze vergoeding minimaal compenseerde.

Op basis van de ervaringen van de eerste helft van het jaar met het Exporo-handelsplatform is al een groot aantal handelsactiviteiten met succes uitgevoerd tegen redelijke prijzen. Hierbij zijn met succes obligaties met premies tot 15 procent bemiddeld door beleggers.

In de toekomst zijn we van plan om de individuele functies van het Exporo-handelsplatform uit te breiden, zodat we onder andere transacties sneller en efficiënter kunnen maken. Het is onder meer de bedoeling om standaardwaarden voor nominale bedragen op te nemen in verhouding tot de verwachte toekomstige rendementen om een grote spreiding tussen de aanbiedingsprijzen te voorkomen en een realistische schatting van de prijs voor beleggers mogelijk te maken.





MET HET VASTGOED

DÜSSELDORF ÉÉN

INVESTEREN ALS EEN EIGENAAR

Met de vastgoedinvestering "Düsseldorf ÉÉN" heeft u de mogelijkheid om, net als een eigenaar, te profiteren van de lopende huuropbrengsten en de waarde van het onroerend goed zelf. U investeert uw geld in een volledig verhuurd vastgoed object in Düsseldorf-Unterbach en neemt als een eigenaar deel aan de regelmatige rente uitbetalingen op uw rekening, die afhankelijk zijn van de huuropbrengsten van het onroerend goed.

✓ KANSEN

- + Kwartaaluitkeringen van huuroverschotten en aantrekkelijke rendementsvooruitzichten van gemiddeld ca. 4,5% per jaar.*
- + Extra participatie in 80% van de waardeontwikkeling van het vastgoed.
- + Verwacht totaalrendement door huurutkeringen en participatie in de verkoopwinst van ca. 5,7% per jaar.*
- + Hoge transparantie via de belangrijkste financiële cijfers en eenmalige en lopende kosten.
- + De toezichthouder controleert en beheert achtergestelde zekerheden voor de beleggers.
- + De investeringsvorm is een obligatie (getokeniseerde obligatie), die in de vorm van een token op Blockchain wordt aangehouden. Op middellange termijn biedt deze infrastructuur grote voordelen qua transactiesnelheid en kostenverlaging.

⚠ RISICO'S

- Kosten, zoals onderhoud kunnen een negatief effect hebben op de rendementsuitkeringen.
- Veilige prognoses over de toekomstige waardeontwikkeling bestaan niet. Hier kunnen alleen schattingen worden gemaakt.
- Of de prognoses uitkomen, is afhankelijk van voldoende huurinkomsten en de waardeontwikkeling van het vastgoed.
- Meer transparantie is geen criterium voor meer veiligheid, maar het vergemakkelijkt wel de eigen besluitvorming.
- Ondanks het gebruik van een trustee en vastgestelde zekerheden zijn er aan de investering risico's verbonden.
- Infrastructuur is nieuw en nog niet zeer gebruikelijk in Duitsland en Nederland. Dit brengt dus technologische risico's en risico's van regelgeving met zich mee.

* Prognoses zijn geen betrouwbare indicator voor de toekomstige waardeontwikkeling

WAARSCHUWING

De informatie is een reclameuiting en heeft uitsluitend een promotioneel karakter. Deze informatie is met name geen financieel of ander beleggingsadvies. De hier opgenomen informatie is geen vervanging voor een beleggingsadvies dat op de individuele omstandigheden van de belegger toegesneden is. De uitgevende instelling wijst er uitdrukkelijk op dat enkel de informatie in het prospectus van de uitgevende instelling doorslaggevend is voor de beoordeling van de obligatie. Het prospectus is beschikbaar op de website van de uitgevende instelling (www.exporo.nl/ir-projekt98) en kan daar gratis worden gedownload.

ERVARING EN DESKUNDIGHEID

DE BETROKKENEN

BIJ DE VASTGOEDINVESTERING DÜSSELDORF ÉÉN

EXPORO



**EXPORO DÜSSELDORF
FLIESENHAUS GMBH**
(eigenaar)

DIRECTEUR: DR. BJÖRN MARONDE
PROCURATIEHOUDER: THOMAS LANGE

Exporo Düsseldorf Fliesenhaus GmbH is een volledige dochteronderneming van Exporo AG en dient uitsluitend voor de aan-en verkoop van het object van de vastgoedinvestering "Düsseldorf Één".



**EXPORO
AM GMBH**
(Asset Management)

DIRECTEUR: JULIAN OERTZEN
PROCURATIEHOUDER: THOMAS STADLER

Exporo AM GmbH is een volledige dochteronderneming van Exporo AG en beheert het onroerend goed dat door de Exporo-dochteronderneming wordt aangekocht en aangehouden.



**EXPORO
INVESTMENT GMBH**
(KWG 32 instelling voor
financiële dienstverlening)

DIRECTEUR: DR. KNUT RIESMEIER
PROCURATIEHOUDER: PATRICK HARTMANN

Exporo Investment GmbH is een volledige dochteronderneming van Exporo AG en staat als financiële dienstverlener onder toezicht van de Duitse toezichthouder BaFin in overeenstemming met §32 KWG (Duitse wet op het kredietwezen). In het kader van haar vergunning als effectenbemiddelaar treedt zij ook op als bemiddelaar in de obligaties bij het project "Düsseldorf Één".

BETROKKEN EXTERNE PARTIJEN

HMCS TREUHAND

Exporo Düsseldorf Fliesenhaus GmbH heeft een overeenkomst afgesloten met HmcS Treuhand met betrekking tot garanties.

Zij verzekert de registratie van de hypotheek voor de obligatiehouders en houdt de hypotheek aan in naam van de obligatiehouders.

ETHEREUM

Ethereum is een van de grootste financiële technologieën voor het creëren, beheren en uitvoeren van gedecentraliseerde programma's en smart contracts. De ontwikkeling van het netwerk wordt geleid door de Zwitserse stichting Ethereum.

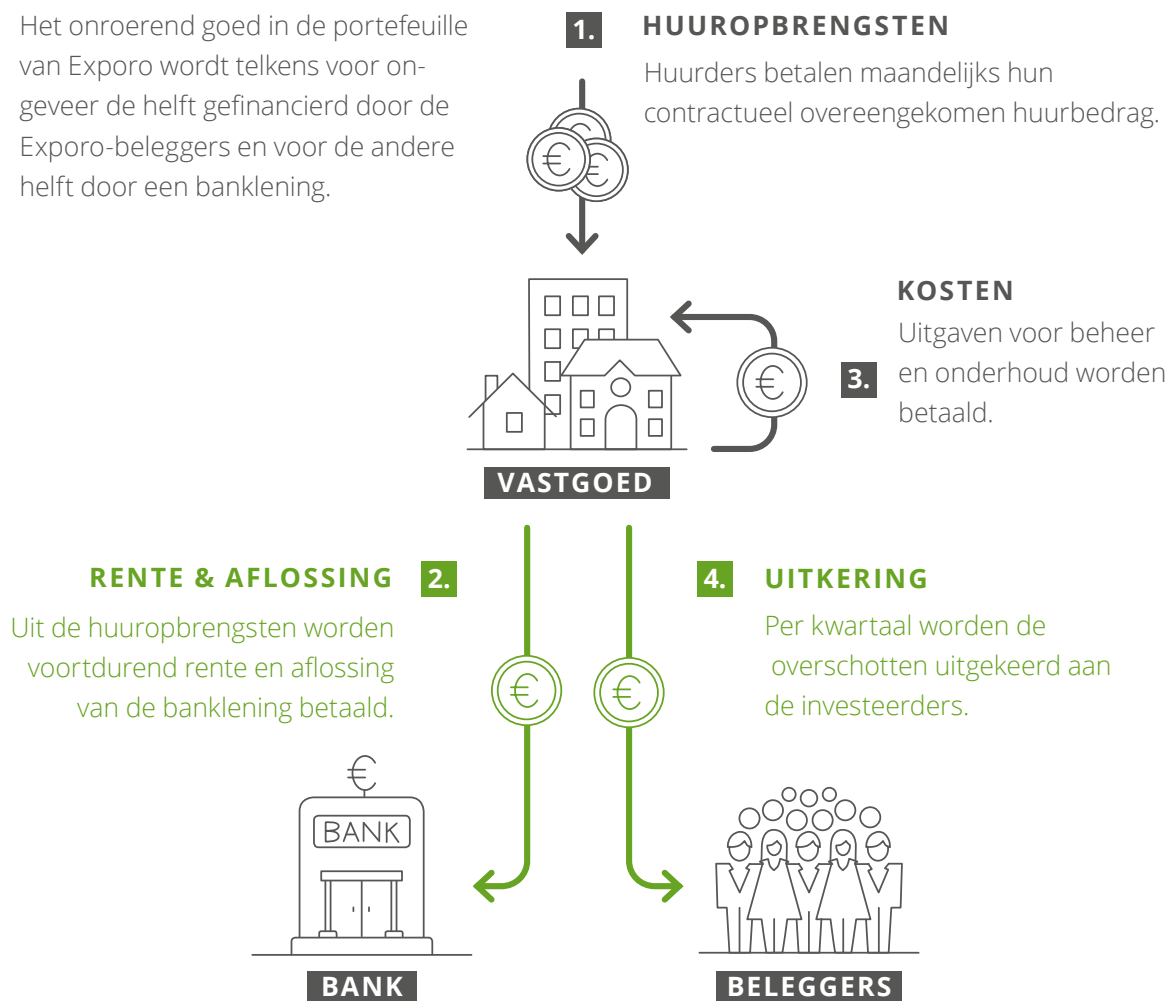
De Ethereum Blockchain-technologie wordt al gebruikt door bedrijven zoals Daimler AG, de Wereldbank en Société Générale voor de emissie van effecten.

"DÜSSELDORF ÉÉN"

STRUCTUUR VAN DE INVESTERING

ZO WERKT HET INVESTEREN ALS EEN EIGENAAR

Het onroerend goed in de portefeuille van Exporo wordt telkens voor ongeveer de helft gefinancierd door de Exporo-beleggers en voor de andere helft door een banklening.



Naast de opbrengsten uit het verhuurde vastgoed in de portefeuille biedt Exporo twee volledig nieuwe voordelen ten opzichte van klassiek vastgoedbezit:

1. Als belegger in een EXPORO Bestand-project hoeft u **verder niets te doen**, u hoeft zich geen zorgen te maken over verdere ontwikkeling, verhuur en onderhoud.
2. U bent in principe niet gebonden aan het vastgoed; u kunt uw **obligaties** op elk moment **doorverkopen** op het EXPORO-handelsplatform. Zo wordt het renderende vastgoed een liquide en gemakkelijk verhandelbare investering.

Lees meer op
WWW.EXPORO.NL



E X P O R O

EXPORO DÜSSELDORF FLIESENHAUS GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | tel. +31 (0) 208 90 55 97 | E-Mail. info@exporo.nl

VERTEGENWOORDIGD DOOR

Dr. Björn Maronde

De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld voor personen die in Nederland wonen of er hun gewone verblijfplaats hebben. De informatie vormt geen aanbod tot koop of inschrijving op de obligatie van de uitgevende instelling of een uitnodiging om een aanbod tot koop van de obligatie van de uitgevende instelling te doen. De informatie is een reclameuiting en heeft uitsluitend een promotioneel karakter. Deze informatie is met name geen financieel of ander beleggingsadvies. De hier opgenomen informatie is geen vervanging voor een op de individuele omstandigheden van de belegger toegesneden beleggingsadvies. De uitgevende instelling wijst er uitdrukkelijk op dat voor de beoordeling van de obligatie alleen de informatie in het prospectus van de uitgevende instelling doorslaggevend is. Het prospectus is beschikbaar op de website van de uitgevende instelling (www.exporo.nl/ir-projekt98) en kan daar gratis worden gedownload.