



EXPORO



IMMOBILIENINVESTMENT

# Zuhause in Düsseldorf

Düsseldorf

## WARNHINWEIS

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



# Zuhause in Düsseldorf

IN ZAHLEN	
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG)	<b>5,5 %</b>
GEPLANTE MINIMALLAUFZEIT BIS	<b>31.08.2022</b>
GEPLANTE MAXIMALLAUFZEIT BIS	<b>31.03.2024</b>
MINDESTANLAGESUMME	<b>1 €</b>
MAXIMALANLAGESUMME	<b>25.000 €</b>
EXPORO KLASSE	<b>B</b>

## DIE KEYFACTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zu Gunsten der Exporo Projekt 161 GmbH (Emittentin), treuhänderisch gehalten von der fremdkapitalfinanzierenden Bank.
- Sehr erfahrener Projektentwickler mit großem Track-Record (rund 760 Mio. € Verkaufsvolumen) und sehr gutem Erfolg.
- Das Vorhaben ist mit dem Stadtbauamt vorbesprochen.
- Exporo-Anleger könnten bei gleichbleibenden Kosten bereits bei rund 76 % der kalkulierten Verkaufspreise zurückgezahlt werden.
- Sehr gute Makro- und Mikrolage im Stadtteil Flingern-Nord in Düsseldorf nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt.

## DAS PROJEKT

- Durch die Bau- und Sanierungsmaßnahmen sollen rd. 4.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 72+4 Wohneinheiten in 4 Mehrfamilienhäusern und 4 Townhouses, sowie eine Tiefgarage mit 34 Kfz-Stellplätzen entstehen.
- Für die Phase I (Ankauf des Projektgrundstücks) liegt ein FK-Darlehensvertrag vor. Für die Phase II (Hochbau und die Vermarktung) liegt bereits ein Term Sheet vor.
- Die historische Außenfassade des Eckgebäudes bleibt bei dem Bauvorhaben erhalten.
- Alle Wohnungen verfügen über mittleren bis gehobenen Standard und eine Terrassen-, Balkon- oder Austrittsfläche.
- Die Planung, der Bauantrag sowie der Wohnungsschlüssel wurden mit dem Stadtbauamt vorbesprochen.
- Der Vertrieb der Wohnungen soll bis Ende des ersten Quartal 2022 beginnen.

## DIE LAGE

- Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und die siebtgrößte Stadt Deutschlands.
- Die Stadt liegt im zentralen europäischen Wirtschaftszentrum und ist Teil der Metropolregionen Rhein-Ruhr und Rheinland.
- Das Projekt befindet sich in hervorragender Makro- und Mikrolage im Stadtteil Flingern-Nord in Düsseldorf und ist dank diverser Bus-, Tram, und S-Bahnlinien gut angebunden.
- Läden des täglichen Bedarfs sowie Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.08.2022 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 31.03.2024. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung ca. bis zum 31.08.2022 verkürzen.

<sup>2</sup> Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Trotz einer intensiven und sorgfältigen Vorprüfung durch Fachleute ist die Anlageform jedoch mit einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter: [www.exporo.de/investment-klasse](http://www.exporo.de/investment-klasse)

# Zuhause in Düsseldorf

Im Zuge des Projekts sind der Ankauf des Projektgrundstücks, die Planung des Projekts und die Einholung der für das Projekt notwendigen behördlichen Genehmigungen (Phase I) sowie die Errichtung und Vermarktung (Phase II) von 4 Mehrfamilienhäusern als Blockrandbebauung entlang der Straße und 4 Townhouses (Stadthäuser) auf dem hofseitigen Grundstück geplant. Außerdem soll eine Tiefgarage mit insgesamt 34 Stellplätzen (18 Stellplätze und 8 x 2 Duplexparker) errichtet werden.

Insgesamt soll der neue Komplex aus 72+4 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 4.800m<sup>2</sup> bestehen. Alle Wohneinheiten sollen über einen mittleren bis gehobenen Standard und eine (Dach-)Terrasse-, Balkon- oder Austrittsfläche verfügen. Die historische Außenfassade des Eckgebäudes bleibt bei dem Bauvorhaben erhalten. Die neuen Townhouses werden in moderner Art errichtet.

Es liegt bereits ein Bauvorbescheid zu einer vorherigen Planung (mit größeren Wohnungen und nur drei anstatt nun geplanten vier Townhäusern) vor. Die Planung sowie der neue Bauantrag wurden eingereicht und mit dem Stadtbauamt vorbesprochen. Die Baugenehmigung wird spätestens im Frühjahr 2022 erwartet. Spätestens dann soll mit den weiteren Baumaßnahmen begonnen werden. Der Vertrieb der Wohnungen soll bis Ende des ersten Quartal 2022 beginnen.

Die Projektgesellschaft könnte bei gleichbleibenden Kosten die Darlehensforderung gegenüber der Emittentin Exporo Projekt 161 GmbH bereits bei Vereinnahmung von 76 % der kalkulierten Verkaufspreise vorzeitig zurückzahlen. In diesem Fall wäre die Emittentin in der Lage, die Exporo-Anleger zurückzuzahlen.

## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	Zuhause in Düsseldorf
VERMITTLER	Exporo Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
BEGINN DER VERZINSUNG	05.03.2021
PROJEKTENTWICKLER	UH Invest GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	Schwelmer 7 GmbH
DARLEHENSNEHMER	Schwelmer 7 GmbH
MITTELVERWENDUNG	Anteilige Ablösung von Darlehen sowie Begleichung der Gesamtinvestitionskosten des Projekts
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	Einzelverkauf (WEG)

FAKTEN	
PROJEKTART	Neubau
NUTZUNGSARTEN	Wohnimmobilien nebst Tiefgarage
EINHEITEN	72 Wohnungen, 4 Townhouses, 34 Tiefgaragen-Stellplätzen
GESAMTNUTZFLÄCHE	rd. 4.800 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2.168 m <sup>2</sup>
PROJEKTÜBERSCHUSS	ca. 8.730.000 €

## Finanzierungsstruktur



**1.600.000 €**  
**EIGENMITTEL**  
(Projektentwickler)

**2.054.000 €**  
**INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo-Anleger Tranche 1)

**2.332.000 €**  
**INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo-Anleger Tranche 2)

**29.000.000 €**  
**FREMDKAPITAL**  
(Bank-Darlehen)\*

\*Das Bank-Darlehen darf jedenfalls nach Erreichen eines festgelegten Verkaufs- und Baufortschrittes des Projekts um 1.800.000 € erhöht werden, wobei mit diesen Mitteln die Darlehensforderung gegenüber der Emittentin anteilig zurückgezahlt werden soll.

# Lage

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und mit rund 640.000 Einwohnern nach Köln die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes sowie die siebtgrößte Stadt Deutschlands (gemessen an der Einwohnerzahl). Außerdem ist die Stadt sowohl Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr als auch der Metropolregion Rheinland und liegt somit im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes „Blaue Banane“.

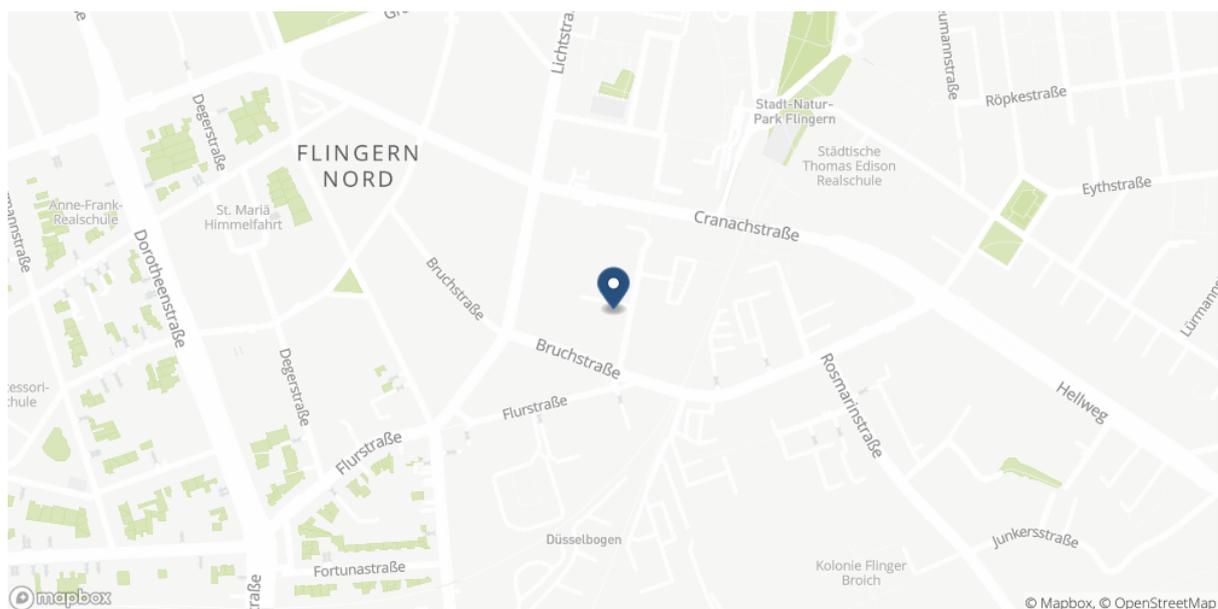
Der zentral gelegene Stadtteil Flingern-Nord, in dem sich das Projektgrundstück befindet, bietet neben seiner vielfältigen Infrastruktur ein qualitatives Kulturangebot und direkte Nähe zur Natur. Der Stadtteil hat sich zu einem angesagten Einkaufs- und Wohnviertel etabliert und zieht besonders ein jüngeres städtischen Publikum sowie Familien an.

## NACHBARSCHAFT

In unmittelbarer Nähe des Projektgrundstückes befinden sich eine Vielzahl an Angeboten für den täglichen Bedarf: Kitas, Schulen, Spielplätze, verschiedene Super- und Drogeriemärkte, Apotheken, Ärzte, Hotels sowie Parks zur Naherholung und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die BMW-Niederlassung Düsseldorf ist rund 1 km entfernt. Außerdem machen viele kleine Cafés, Kneipen, Bars, Restaurants, Ateliers, Kunstgalerien und Designermodeläden den Charme des Stadtteils aus.

## ANBINDUNGEN

Das Projekt befindet sich in sehr zentraler Lage: Mehrere S-Bahnlinien sind fußläufig erreichbar, sodass man in nur wenigen Minuten zum Düsseldorfer Hauptbahnhof gelangt. Auch mit dem Auto erreicht man die Düsseldorfer Innenstadt in unter 10 Minuten. Der drittgrößte Flughafen Deutschlands ist rund 8 km entfernt und sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto gut angebunden. Über die Bundesstraße B8 erreicht man die Autobahn und das Umland in wenigen Fahrminuten.

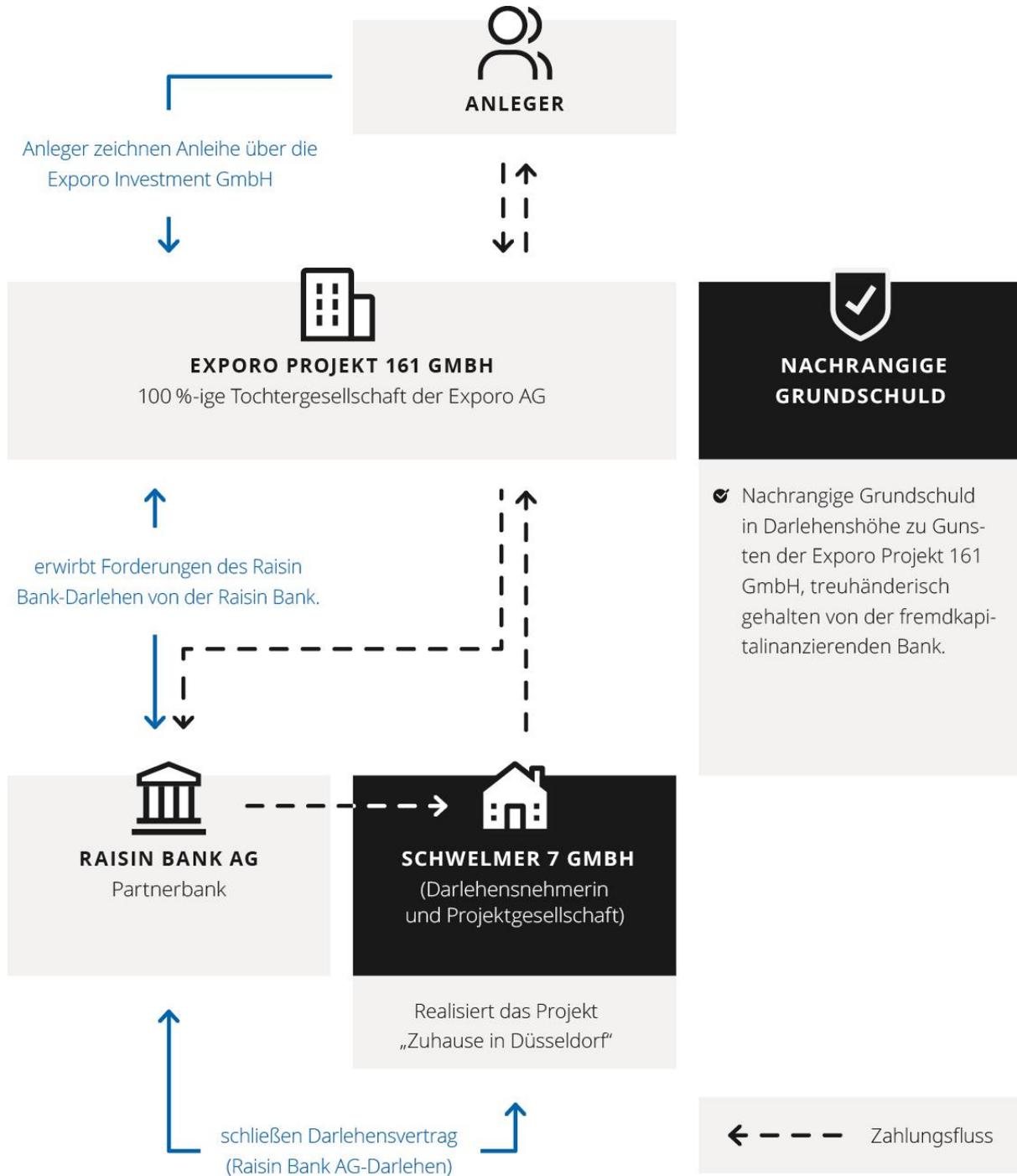


# Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit bis mindestens 31.08.2022 und maximal bis 31.03.2024.	Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass sich das Projekt und damit die Rückzahlung an die Exporo-Anleger verzögert.
Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.	Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zu Gunsten der Exporo Projekt 161 GmbH, treuhänderisch gehalten von der fremdkapitalfinanzierenden Bank.	Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.
Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.	Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

*Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie im Wertpapierinformationsblatt.*

# Die Struktur des Investments



**NACHRANGIGE GRUNDSCHULD**

- ✔ Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zu Gunsten der Exporo Projekt 161 GmbH, treuhänderisch gehalten von der fremdkapitalfinanzierenden Bank.

← - - - Zahlungsfluss

# Exporo-Klasse - B

Die Exporo-Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Für die sechs Kriterien werden Punkte vergeben - je mehr Punkte, desto höher das hierbei eingeschätzte Risiko. Zu beachten ist, dass die Exporo-Klasse eine starke Vereinfachung von komplexen Zusammenhängen darstellt und dabei keinesfalls sämtliche Risiken, die eine Immobilie oder ein Immobilienprojekt mit sich bringt, betrachtet werden können. Ein Anleger sollte daher die Exporo-Klasse nicht zur Grundlage für seine Entscheidung machen.

AUF EINEN BLICK	
STANDORT-BEWERTUNG	A
OBJEKTVERKAUF / VERMIETUNG	Objekt noch nicht verkauft bzw. vermietet
PROJEKTSTATUS	Neubau (reife Phase)
ERFAHRUNG DES PROJEKTENTWICKLERS	ab 150 Mio Euro
KAPITAL VORRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (IN % P. A)	83.13
KAPITAL NACHRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (IN % P. A)	4.59
VORAUSSICHTLICHE GRUNDSCHULD	Nachrangige Grundschuld
VORAUSSICHTLICHE BÜRGSCHAFT BZW. PATRONATSERKLÄRUNG	Keine Garantie vorhanden
GESAMTBEWERTUNGSPUNKTE	<b>12</b>

## DER PROJEKTENTWICKLER

# UH Invest GmbH

Die Unternehmensgruppe Ulrich Huber agiert seit 2003 unter der Holding Gesellschaft Ulrich Huber Beteiligungs GmbH mit Sitz in Grünwald, Deutschland und Oberndorf i.T., Österreich.

Der Fokus liegt auf Büro- und Geschäftshäusern, Wohnanlagen, entwicklungsfähigen Grundstücken, wobei der Schwerpunkt des Deutschlandgeschäfts in München, Augsburg und seit 2016 auch in Düsseldorf liegt. Das Gesamtvolumen der bisher realisierten Projekte beträgt rd. 760 Mio. €.

AUF EINEN BLICK	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	UH Invest GmbH
HOMEPAGE	<a href="https://uh-invest.com/de/">https://uh-invest.com/de/</a>
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Ulrich Huber
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 760 Mio. €
UNTERNEHMENSFOKUS	Büro- und Geschäftshäuser, Wohnanlagen, entwicklungsfähige Grundstücke, sowie Einzelhandelsimmobilien
UNTERNEHMENSSTZ	Grünwald
GRÜNDUNGSJAHR	2003

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



**E X P O R O**

**Exporo Projekt 161 GmbH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel.040 22868699-0 | E-Mail. ir@exporo.com

**WARNHINWEIS**

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen Schuldverschreibung mit vorsinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.