



EXPO RO



IMMOBILIENINVESTMENT

Wohnen an der Ruhr

Dortmund

WARNHINWEIS

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



Wohnen an der Ruhr

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG) 5 %
GEPLANTE MINIMALLAUFZEIT BIS 30.06.2023
GEPLANTE MAXIMALLAUFZEIT BIS 30.06.2024
MINDESTANLAGESUMME 500 €
MAXIMALANLAGESUMME 25.000 €
EXPORO KLASSE A

DIE KEYFACTS

- Sehr erfahrener A-Entwickler (Herr Eric Glatt), der seit über 30 Jahren am Markt ist und einen umfangreichen Track Record vorweist
- Solide Wohnlagen in Dortmund mit hoher Nachfrage
- Abstraktes Schuldanerkenntnis von Herrn Eric Glatt, dem Verwaltungsrat der Steucap AG (Muttergesellschaft)
- Beide Anlagen sind größtenteils vermietet, sodass das Projekt bereits jetzt einen positiven Cash-Flow aufweist
- Schlüssiges und bewährtes Konzept für günstigen Wohnraum, der als Anlageobjekt stark nachgefragt ist

DAS PROJEKT

- Objektstandorte: Thoniesstraße in 44379 Dortmund und Hobestadt in 44379 Dortmund
- Ziel ist die Revalutierung von Teilen des eingebrachten Eigenkapitals der Steucap Capital GmbH.
- Es wurden insgesamt 197 Wohnungen (13.428 m² Wohnfläche) und 38 Stellplätze in zwei Mehrfamilienhaus-Ensembles angekauft
- Die Modernisierung der Wohnungen wird über die B.D. Bau + Gebäudeservice GmbH erfolgen.
- Von 197 Wohnungen stehen zur Zeit ca. 27 leer wobei dieser Leerstand genutzt wird, um ihn zu sanieren und zum aktuellen Mietpreisniveau zu vermieten
- Der Verkauf der Wohnungen erfolgt im Einzelverkauf über Finanzmakler

DIE LAGE

- Solide Wohnlagen mit hoher Lebensqualität
- Sehr gute Versorgungslage mit Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten
- Gute Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie die Bundesautobahn

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.06.2023 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 30.06.2024. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung ca. bis zum 30.06.2023 verkürzen.

² 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

Wohnen an der Ruhr

Im Rahmen dieses Projektes wurden über zwei Target-Gesellschaften insgesamt 197 Wohnungen (13.428 m² Wohnfläche) und 38 Stellplätze in zwei Mehrfamilienhaus-Ensembles in Dortmund mittels eines „Share Deals“ erworben. Die beiden Portfolios befinden sich an der Thoniesstraße in 44379 Dortmund (65 Wohnungen + 3 Stellplätze) sowie am Hobestadt in 44357 Dortmund (132 Wohnungen + 35 Stellplätze). Die Objekte sind bereits aufgeteilt und die Wohnungsgrundbücher angelegt.

80 % der Anteile an den beiden Gesellschaften hält die Steucap Capital GmbH und 20 % hält die FB Facility Management UG. Der Kauf ist beurkundet und die Kaufpreise sind Ende April 2021 gezahlt worden.

Die B.D. Bau + Gebäudeservice GmbH wird die Modernisierung der Wohnungen durchführen. Wenn die Wohnungen an Anleger verkauft sind, wird ein Teil des Kaufpreises verpflichtend in ein Rücklagenkonto eingestellt (250 €/m²). Sobald die Mieter ausziehen, wird die entsprechende Wohnung mit Mitteln aus den Rücklagen modernisiert und dann für einen gemäß Mietspiegel aktuellen (höheren) Preis vermietet. Von den 197 Wohnungen stehen derzeit etwa 27 leer. Dieser Leerstand wird genutzt, um die Wohneinheiten zu sanieren und zum aktuellen Mietpreisniveau zu vermieten. Bewohner der Anlagen erhalten dann die Möglichkeit, bevorzugt diese modernisierten Wohnungen zu mieten und umzuziehen. Die veranschlagten Baukosten fallen somit erst sukzessive an und werden aus erhaltenen Kaufpreisen finanziert.

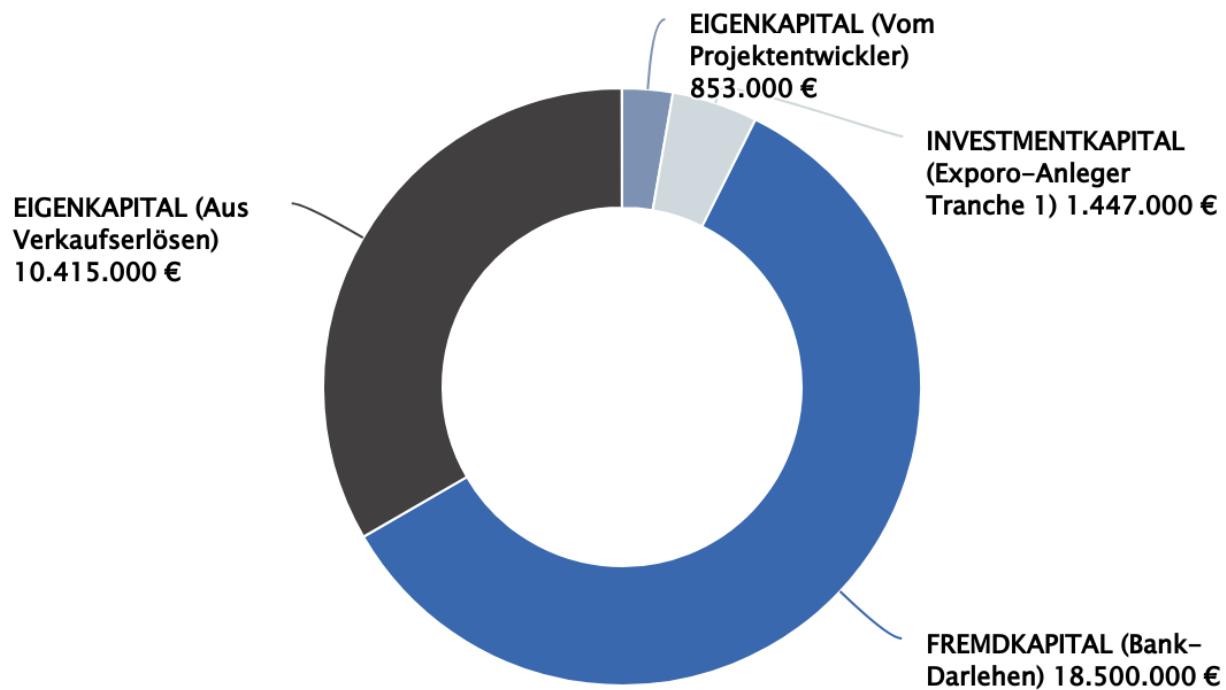
Der Verkauf der Wohnungen erfolgt im Einzelverkauf über Finanzmakler. Insgesamt besteht eine sehr hohe Nachfrage nach diesen eher günstigen Anlageobjekten im Immobiliensektor (Verkaufspreis ca. 2.500,00 - 2.850,00 €/m², je nach Baujahr), sodass der Projektentwickler davon ausgeht, dass in ca. 24 Monaten alle Wohnungen verkauft sind.

AUF EINEN BLICK	
PROJEKTNAMEN	Wohnen an der Ruhr
VERMITTLER	Exporo Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	Exporo Projekt 163 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	05.09.2021
PROJEKTENTWICKLER	Steucap AG
PROJEKTGESELLSCHAFT	Steucap Bluewater Grundbesitz GmbH und Steucap Bluewater Immobilienhandels GmbH
DARLEHENSNEHMER	Steucap Capital GmbH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG (GEPLANT VOR STEUER)	Einzelverkauf (WEG)

FAKten	
PROJEKTART	Aufteilung
NUTZUNGSARTEN	Wohnen
EINHEITEN	197 Wohnungen und 38 Stellplätze
GESAMTNUTZFLÄCHE	13.428 m ²
PROJEKTÜBERSCHUSS	ca. 4.551.000 €

Finanzierungsstruktur

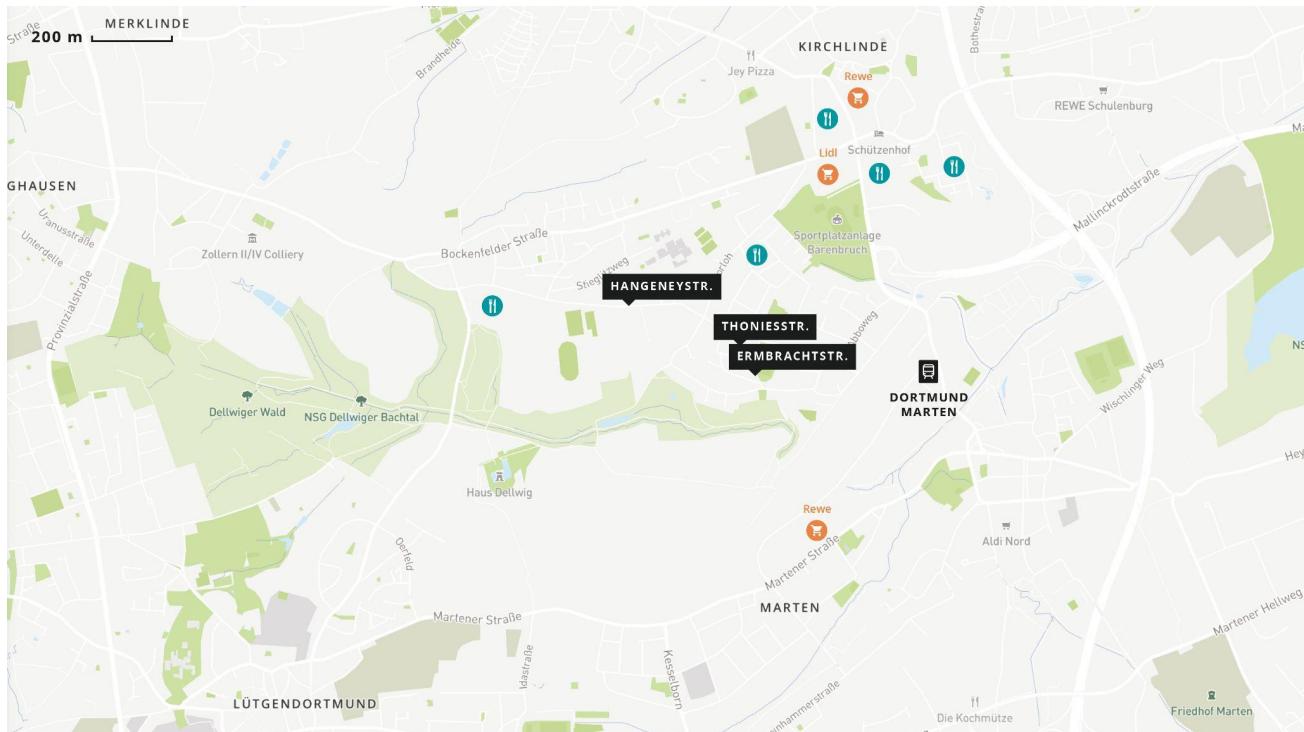
Gesamtinvestitionskosten: 31.215.000 €



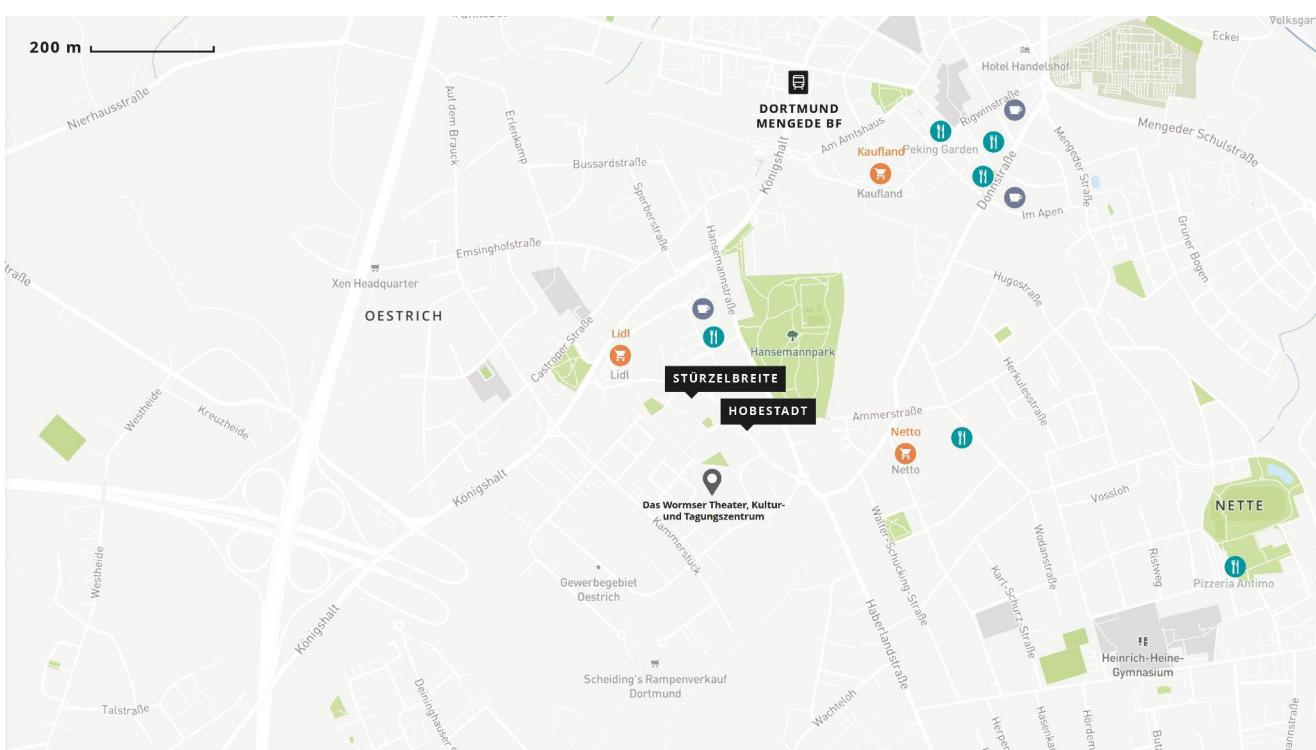
Lage

Die Wohnungen liegen an zwei unterschiedlichen Standorten: Thoniesstraße im Dortmunder Stadtteil Kirchlinde außerhalb des Dortmunder Ringes (A 45) und in Hobestadt in Dortmund-Oestrich am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes. Beide Stadtteile sind als klassische Wohngebiete zu kategorisieren und zeichnen sich einerseits durch eine sehr gute Versorgungssituation vor Ort aus (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und andererseits durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Bundesautobahn.

Standort 1:



Standort 2:

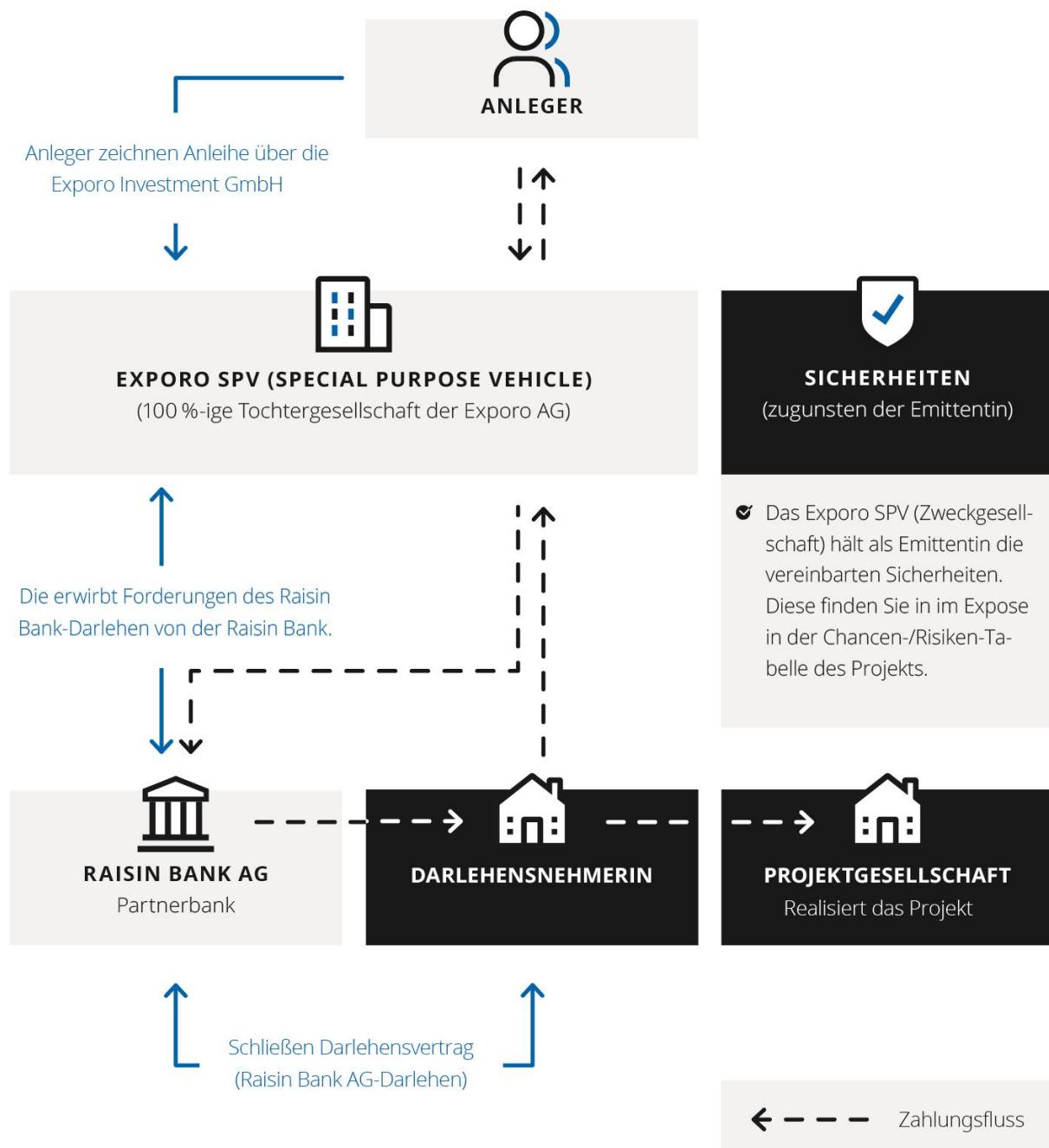


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit bis mindestens 30.06.2023 und maximal 30.06.2024.	Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Wohnen an der Ruhr. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.	Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
Die Exporo Projekt 163 GmbH hält ein abstraktes Schuldnerkenntnis des Verwaltungsrats Herrn Eric Glatt.	Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb einer Private 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



Exporo-Klasse - A

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	B	2
OBJEKTVERKAUF / VERMIETUNG	Objekt noch nicht verkauft bzw. vermietet	3
PROJEKTSTATUS	Existierende Immobilie ohne große Baumaßnahmen	0
ERFAHRUNG DES PROJEKTENTWICKLERS	ab 150 Mio Euro	1
KAPITAL VORRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN	92.78	2
KAPITAL NACHRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (%)	2.74	3
GRUNDPFANDRECHT FÜR DIE EMITTENTIN	Keine Grundschuld	0
BÜRGSCHAFT, PATRONATSERKLÄRUNG, SCHULDANERKENNTNIS ODER GARANTIE	Persönliche Haftung oder Patronatserklärung	-2
GESAMTBEWERTUNGSPUNKTE		9

DER PROJEKTENTWICKLER

Steucap AG

Die Steucap AG ist ein erfahrener und zuverlässiger Partner im Bereich Wohnimmobilien mit Sitz in Altendorf/Schweiz. Das Unternehmen kauft Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser und Wohnungspakete im Rhein-Main und Rhein-Ruhr-Gebiet, in Berlin sowie in der Zürichsee- und Bodensee-Region.

Seit 2004 entwickelt die Steucap AG maßgeschneiderte Immobilienprodukte für Kapitalanleger. Mit nachhaltigem Erfolg wurden über die Beteiligungsgesellschaften mehrere tausend Wohneinheiten angekauft, privatisiert, vermarktet, verwaltet und verkauft. Besonders institutionelle Anleger und Banken, Versicherungen, Stiftungen, Fondsgesellschaften und Family Offices bevorzugen diese Immobilien für ihre Anlageportfolios.

AUF EINEN BLICK	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	Steucap AG
Homepage	https://www.steucap.com/
VERWALTUNGSRAT	Eric Glatt
ABGEWICKELTES VOLUMEN	über 150 Mio. €
UNTERNEHMENSFOKUS	Wohnimmobilien
UNTERNEHMENSSITZ	Altendorf
GRÜNDUNGSAJAHR	2004

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

Exporo Projekt 163 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 vorinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, das auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.