WERBEPROSPEKT

Stand: 19.10.2023

EXPORO

IMMOBILIENINVESTMENT

Leben am Rheinpark

Duisburg

RISIKOHINWEIS

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

Leben am Rheinpark

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG) **7,5 %**
MINIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS **31.10.2024**[1]
MAXIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS **30.04.2025**[1]
MINIMALE ANLAGESUMME **500 €**
MAXIMALE ANLAGESUMME **25.000 €**
EXPORO-KLASSE[2] **B**

DIE KEYFACTS

- Ankauf von zusammenhängenden/angrenzenden Grundstücken mit einer Gesamtgröße von 9.582 m² sowie
- Kauf von Geschäftsanteilen (Share-Deal) an der Projektgesellschaft, die die vorgenannten Grundstücke hält sowie
- Erwirkung einer Baugenehmigung, die die Errichtung von fünf Wohnimmobilien, einer Wohn- und Gewerbeimmobilie mit insgesamt 124 Wohneinheiten und, einer Gewerbeeinheit (KiTa) sowie 138 Tiefgaragenstellplätzen ermöglicht (Baurechtschaffung)
- Erfahrener Projektentwickler (DFK Unternehmensgruppe): Elf Projekte wurden über Exporo realisiert, fünf davon wurden bereits an die Anleger zurückgezahlt
- Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben durch Herrn Valeri Spady und Spady Trust AG als Gesamtschuldner zugunsten der EPH Projekt 240 GmbH in Darlehenshöhe
- Positive Bauvorbescheide für die geplanten Maßnahmen liegen vor
- Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Exporo-Anleger erfolgt entweder durch eine Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase oder durch den Verkauf des Projektgrundstücks nach Baurechtschaffung (vor Abriss und Hochbau)

DAS PROJEKT

- Projektstandort: Wanheimer Str. 155 A, 157, 159, 161, 163 B, 165 sowie Wörthstraße 41 und 41 A in 47053 Duisburg
- Enge Zusammenarbeit in der Planungsphase mit der Stadt Duisburg und der Kindertagesstätte
- Positive Bauvorbescheide liegen bereits vor. Die entsprechenden Bauanträge wurden bereits eingereicht

DIE LAGE

- Duisburg ist eine Stadt mit historischen und kulturellen Sehenswürdigkeiten sowie einer vielfältigen Bevölkerung
- Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel
- Das Rheinufer ist fußläufig erreichbar
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind unmittelbarer Nähe

[1] Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.10.2024 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 30.04.2025. Bei nicht fristgerechter Rückzahlung bleibt Ihr Zinsanspruch selbstverständlich bestehen und erhöht sich zudem um Verzugszinsen in Höhe von 4 % p. a., die Ihnen zusätzlich zustehen.

*[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-klass*e

Leben am Rheinpark

Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin von zusammenhängenden Grundstücken mit einer Größe von insgesamt 7.877 m² (das "Projektgrundstück1"). Ferner plant die Projektgesellschaft den Erwerb eines weiteren angrenzenden Grundstücks mit einer Größe von 1.705 m² (das Projektgrundstück2"; Projekgrundstück1 und Projektgrundstück2 gemeinsam auch das "Projektgrundstück"). Der Kaufvertrag für den Erwerb des Projektstücks2 durch die Projektgesellschaft wurde bereits geschlossen, der Kaufpreis soll voraussichtlich bis zum Ablauf des Jahres 2023 gezahlt werden.

Der Ankauf des vorgenannten Projektgrundstücks und der Kauf von Geschäftsanteilen (Share-Deal) an der Projektgesellschaft, die das Projektgrundstück hält sowie die Planung der Immobilie (wie nachfolgend definiert) inkl. Baurechtschaffung werden als "Ankaufs- und Planungsphase" bezeichnet. Im Anschluss an die Ankaufs- und Planungsphase plant die Projektgesellschaft auf dem Projektgrundstück die Realisierung von insgesamt fünf Wohnimmobilien sowie einer Wohn- und Gewerbeimmobilie mit insgesamt 124 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit sowie einer Tiefgarage mit 138 Kfz-Stellplätzen (die "Immobilie"). Ein entsprechender Bauantrag wurde bereits eingereicht. Mit der Baugenehmigung wird Ende des ersten Quartals 2024 gerechnet.

Nach Erhalt der Baugenehmigung sollen drei der vier auf dem Projektgrundstück befindlichen Gebäude abgerissen werden. Eine verbleibende Wohnimmobilie ("Bestandsimmobilie") soll saniert werden. Die Errichtung wird durch die konzerneigene DFK Bau GmbH erfolgen. Der Baubeginn ist für das erste Quartal 2025 vorgesehen. Der vorgenannte Abriss der drei Gebäude, die Sanierung der Bestandsimmobilie und der Hochbau der Immobilie werden als "Hochbauphase" bezeichnet.

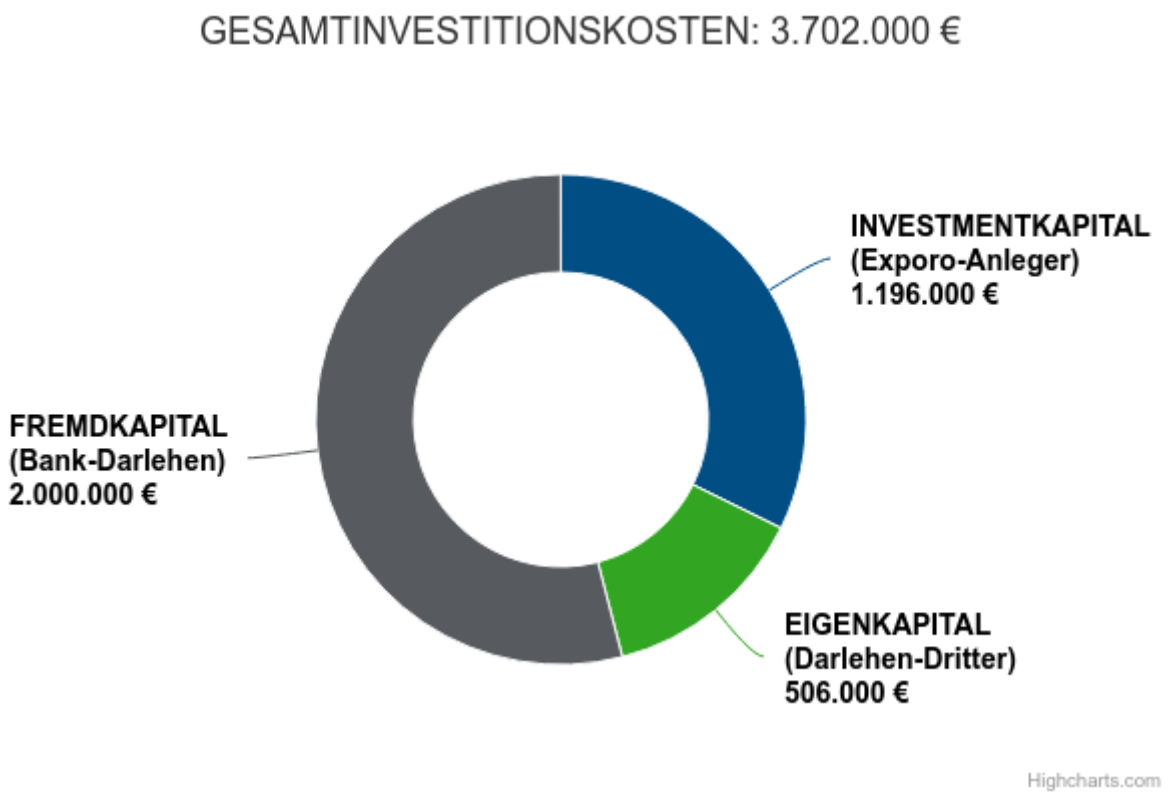
Die Darlehensmittel sollen von der Projektgesellschaft zur anteiligen Rückführung von Darlehen genutzt werden, die von unternehmensnahen Kapitalgebern begeben und im Rahmen der Ankaufs- und Planungsphase eingesetzt wurden.

Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapital der Exporo-Anleger soll durch eine noch abzuschließende Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase oder durch den Verkauf des projektierten Projektgrundstücks (nach Baurechtschaffung und vor Abriss und Hochbau) erfolgen.

AUF EINEN BLICK	
PROJEKTNAME	Leben am Rheinpark
VERMITTLER	EPH Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	EPH Projekt 240 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	20.11.2023
PROJEKTENTWICKLER	DFK Deutsches Finanzkontor AG
PROJEKTGESELLSCHAFT	Projekt Wörthstraße GmbH
DARLEHENSNEHMER	Spady Trust AG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG DES RAISIN-BANK-DARLEHENS	Anschlussfinanzierung oder alternativ Verkauf des Projektgrundstücks nach Baurechtschaffung (vor Abriss und Hochbau)

FAKTEN	
PROJEKTART	Asset- und Share-Deal sowie Baurechtschaffung
NUTZUNGSARTEN	Wohnimmobilie, Gewerbeimmobilie
EINHEITEN (angestrebtes Baurecht gem. Bauantrag)	124 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit
GESAMTWOHN-/NUTZFLÄCHE (angestrebt gem. Bauantrag)	Gesamtwohnfläche 8.330,84 m² und Kita mit einer Nutzfläche von 1.174,90 m². Zusammen 9.505,74 m²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	9.582 m²
GEPLANTER PROJEKTÜBERSCHUSS bei Alternative: Verkauf des Projektgrundstücks nach Baurechtschaffung (und vor Abriss und Hochbau)	Der Projektentwickler plant derzeit mit einem Überschuss von ca. 1.274.635 €.

Finanzierungsstruktur



Lage

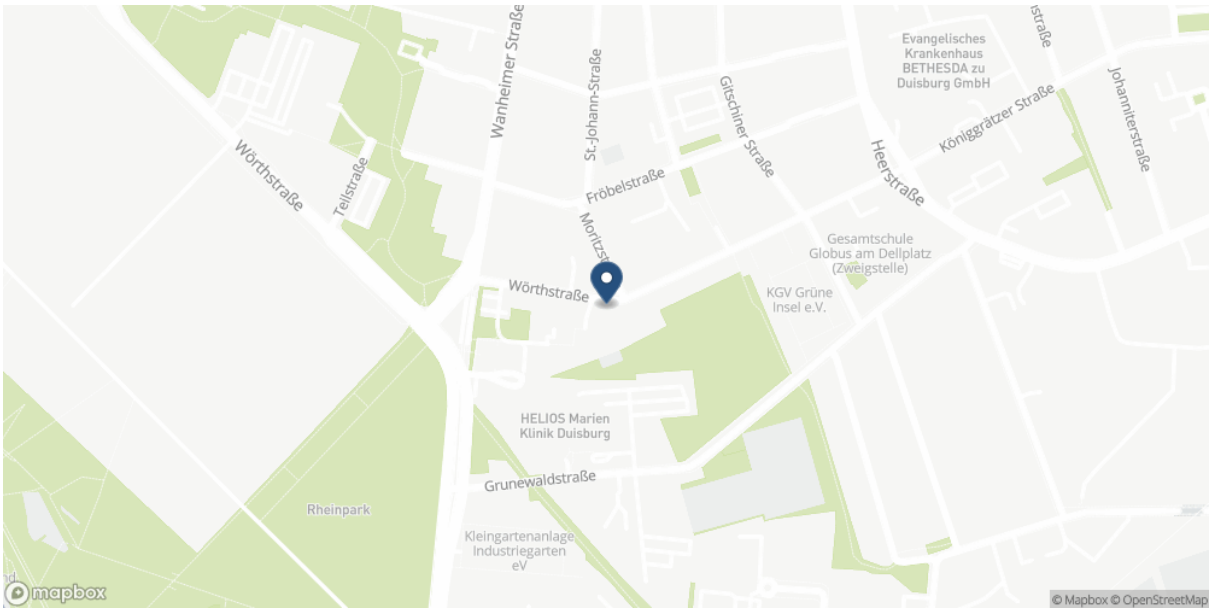
Makrolage:

Duisburg profitiert von seiner zentralen Lage im Rhein-Ruhr-Gebiet, einer der am dichtesten besiedelten und wirtschaftlich bedeutendsten Regionen Europas. Die Stadt spielt eine herausragende Rolle in der deutschen Wirtschaft und wird oft als die "Perle des Ruhrgebiets" bezeichnet. Der Hafen und die Logistikinfrastruktur tragen maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zum Wachstum des regionalen Bruttoinlandsprodukts bei.

Darüber hinaus bietet Duisburg eine vielfältige Auswahl an kulturellen Einrichtungen wie Museen, Theatern und Veranstaltungsorten. Das breite kulturelle Angebot bereichert das Leben der Bewohner und zieht auch Touristen an. Die Umgebung von Duisburg punktet mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks, Seen und Naturgebiete. Diese bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und tragen zum hohen Lebensstandard der Bewohner bei.

Mikrolage:

Die Nähe zum Rhein macht diese Umgebung zu einem beliebten Wohngebiet, das sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser umfasst. Die Wohnqualität wird durch die vorhandenen Grünflächen und Parks in der unmittelbaren Nähe zusätzlich aufgewertet. Des Weiteren bietet die Wörthstraße eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsunternehmen. Das Angebot reicht von kleinen Einzelhändlern bis hin zu größeren Einkaufszentren, was eine hervorragende Versorgung und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten gewährleistet.



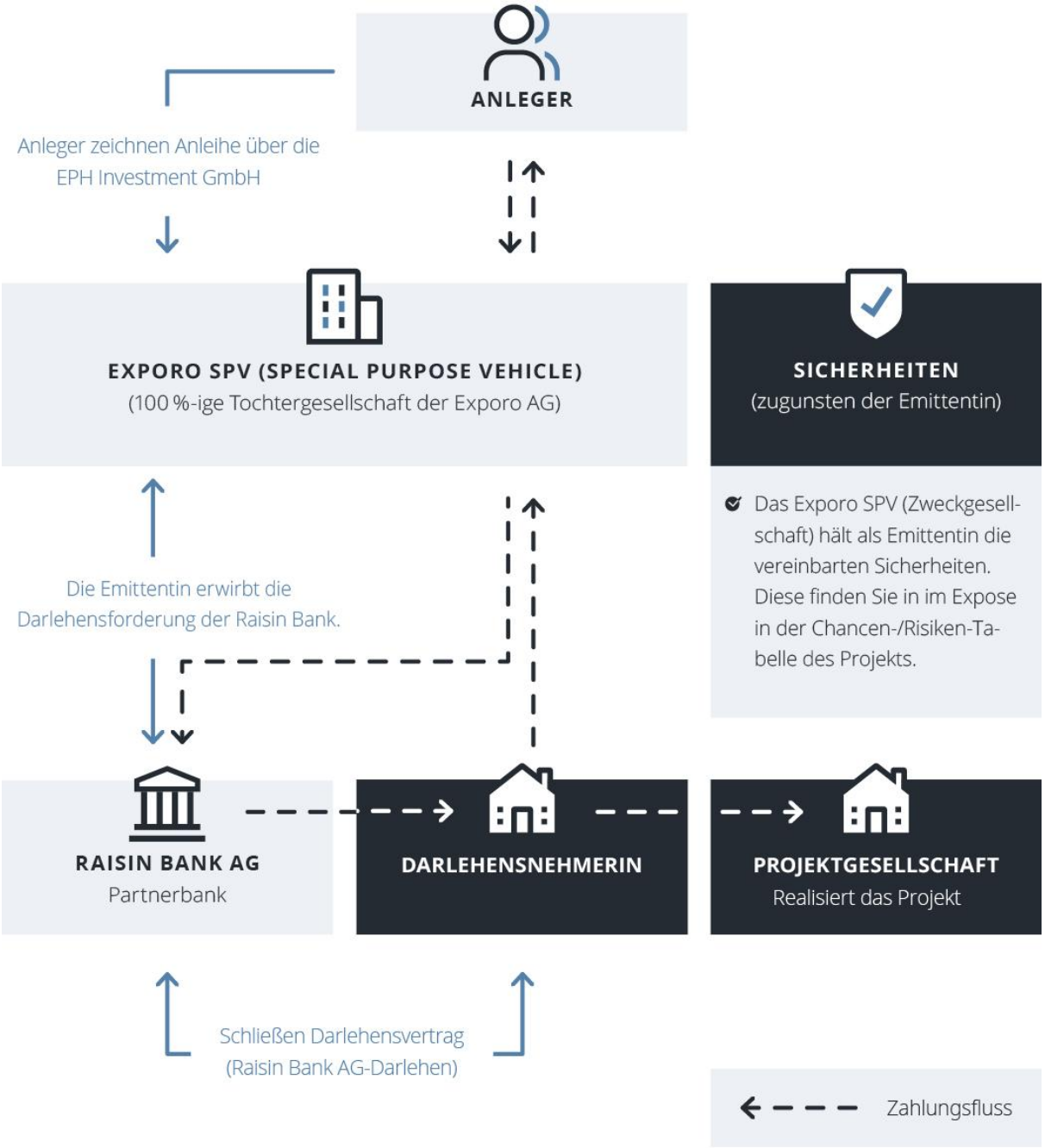
Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
Attraktive Zinsen: 7,5 % fester Zinssatz pro Jahr für die Anleger (endfällig).	Die Zinsen sind zwar vertraglich fest vereinbart. Sie unterliegen aber dem gleichen Risiko wie die Anlagesumme. Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.
Kurze Laufzeiten: Geplante Mindestlaufzeit bis 31.10.2024 und Maximallaufzeit bis 30.04.2025.	Im Projektgeschäft kann es zu Verzögerungen kommen. In einem Verzugsfall wird aber zusätzlich ein Verzugszins in Höhe von 4,0 % p. a. fällig, der den Anlegern zusteht, vorbehaltlich der vorstehend genannten Risiken.
Sicherheiten – Schuldanerkenntnis: Die EPH Projekt 240 GmbH (die „Emittentin") hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben von Herrn Valeri Spady persönlich und Spady Trust AG - als Gesamtschuldner - in Darlehenshöhe.	Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Bonität der Sicherheitengeber - zum Zeitpunkt des Eintritts eines Verwertungsfalles - für eine teilweise oder vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen könnte.
Keine Depot- oder Verwaltungsgebühren: Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb einer „Private Blockchain" auf Ethereum-Basis. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.	Die Blockchain-Technologie kann technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Bitte beachten Sie dazu unsere Risikohinweise.
Exit-Variante 1 aus Anschlussfinanzierung: Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Exporo-Anleger soll aus einer anschließenden Hochbaufinanzierung erfolgen.	Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Aufnahme einer Anschlussfinanzierung verzögert oder eine Aufnahme einer Anschlussfinanzierung nicht zustande kommt.

Exit- Variante 2 über Verkauf des Baurechts: Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Exporo-Anleger soll durch den Verkauf des projektierten Projektgrundstücks (nach Baurechtschaffung und vor Abriss und Hochbau) erfolgen.	Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Verkauf des Baurechts mit Preisrisiken behaftet sein kann.
Erteilung des Baurechts gem. vorliegender positiver Bauvorbescheide: Der Projektentwickler plant die Erwirkung des Baurechts gemäß der positiven Bauvorbescheide.	Es ist nicht ausgeschlossen, dass im Laufe des Genehmigungsverfahren Verzögerungen auftreten können oder eine Genehmigung des Baurechts nicht erteilt wird bzw. nur modifiziert/abweichend von den vorliegenden Bauvorbescheiden erteilt wird.

Beachten Sie dazu auch die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie im Wertpapier-Informationsblatt. (WIB).

Die Struktur des Investments



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 sämtliche zur Verfügung stehenden Informationen und insbesondere die Risikohinweise bei der Investitionsentscheidung berücksichtigen.

Mikrolage:
Normal
2 Punkte

Makrolage:
30 größten Städte
1 Punkte

Objektverkauf:
0-25% verkauft
3 Punkte

Projektstatus:
Bauvorbescheid vorhanden
5 Punkte

Erfahrung des Projektentwicklers:
≥ 75 Mio. €
2 Punkte

Kapital vorrangig zum Exporo-Darlehen:
54.03
1 Punkte

Kapital nachrangig zum Exporo-Darlehen:
13.67
2 Punkte

Grundschuld:
Keine Grundschuld
0 Punkte

Bürgschaft bzw. Patronatserklärung:
Kombination aus persönlicher Haftung und Haftung einer Gesellschaft
-2 Punkte

Gesamtfinanzierung:
Gesamtfinanzierung gesichert (Kreditvertrag gesichert)
-1 Punkte

Gesamtbewertungspunkte: **13**

DER PROJEKTENTWICKLER

DFK Deutsches Finanzkontor AG

Die DFK Unternehmensgruppe ist ein dynamisch wachsender Finanzdienstleister mit Sitz in Kaltenkirchen bei Hamburg. Die Gruppe hat sich vor allem auf den Bereich des Immobilieninvestments spezialisiert und erbringt dabei umfassende Dienstleistungen rund um die Immobilie. Hierzu zählen insbesondere Erwerb und Vertrieb, Versicherung sowie die Haus- und Wohnungsverwaltung. Die Unternehmensgruppe verfügt über ein gut ausgebautes Vertriebs- und Servicenetz mit 18 Filialen im gesamten Bundesgebiet. Vorstandsvorsitzender der DFK Deutsches Finanzkontor AG ist Valeri Spady. Mit dem 2013 gegründeten Tochterunternehmen DFK BAU GmbH bietet die DFK einen kompetenten Partner für den Bau von Neubauimmobilien. Mit erfahrenen Fachkräften begleitet die DFK BAU GmbH Bauherren und Investoren von der Planung der Wunschimmobilie bis zur erfolgreichen Umsetzung des Baukonzepts.

Es wurden bereits 11 Projekte über Exporo finanziert, vier davon zurückgezahlt und sieben befinden sich in der Realisierung.

AUF EINEN BLICK	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	DFK Deutsches Finanzkontor AG
HOMEPAGE	https://www.dfkag.de/
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Valeri Spady
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 200.000.000 €
UNTERNEHMENSFOKUS	Immobilien, Projektentwicklungen
UNTERNEHMENSSITZ	Kaltenkirchen
GRÜNDUNGSJAHR	2004

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE

EXPORO

EPH Projekt 240 GmbH
Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel.: 040 22868699-0 | E-Mail: ir@exporo.com

HINWEIS
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 Wertpapier-Informationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, das auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.