



E X P O R O



IMMOBILIENINVESTMENT

# Hydro Bonn

Bonn

## WARNHINWEIS

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



*Bei den Visualisierungen handelt es sich um eine Entwurfsplanung, welche noch in der Abstimmung ist.*

# Hydro Bonn

IN ZAHLEN	
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG)	<b>6 %</b>
GEPLANTE MINIMALLAUFZEIT BIS	<b>30.09.2023</b>
GEPLANTE MAXIMALLAUFZEIT BIS	<b>30.09.2024</b>
MINDESTANLAGESUMME	<b>500 €</b>
MAXIMALANLAGESUMME	<b>25.000 €</b>
EXPORO-KLASSE <sup>2</sup>	<b>C</b>

## DIE KEYFACTS

- Sehr gute Mikrolage innerhalb der wachsenden Rheinmetropole Bonn
- Sehr erfahrener Projektentwickler (Cube Real Estate GmbH), der bereits Projekte mit einem Gesamtvolumen von über 100 Mio. € realisiert hat
- Grundstück bereits angekauft und bezahlt
- Abstraktes Schuldnerkenntnis in Höhe von min. 5 Mio. € zugunsten der Exporo Projekt 185 GmbH

## DAS PROJEKT

- Projektstandort: Georg-von-Boeselager-Str. 21 in 53117 Bonn
- Erfolgreicher Ankauf eines Projektgrundstücks (ca. 37.000 m<sup>2</sup>)
- Geplant ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Büro-Quartiers mit insgesamt sechs Bauteilen und einer vermietbaren Fläche von mehr als 30.000 m<sup>2</sup>
- Städtebauliche Begleitung des Vorhabens durch das Bonner Architekturbüro Schommer
- Masterplan / Design Concept durch HWKN aus New York

## DIE LAGE

- Bonn ist Zweitregierungssitz der Bundesrepublik Deutschland und liegt im Regierungsbezirk Köln
- Stadtteil Auerberg erfreut sich immer größerer Beliebtheit und wächst stetig
- Sehr gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV (diverse Bus- und Straßenbahnlinien und die Bundesautobahn (A 565 in unmittelbarer Nähe)

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.09.2023 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 30.09.2024. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung ca. bis zum 30.09.2023 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)

# Hydro Bonn

Die „Cube Asset 19 GmbH“ hat das Projektgrundstück im Mai 2021 vom norwegischen Aluminiumproduzenten Norsk Hydro erworben. Es hat eine Größe von ca. 37.000 m<sup>2</sup> und liegt im Bonner Stadtteil Auerberg.

Die Projektfläche ist teilweise unbebaut; die Bestandsgebäude sind noch teilweise vermietet. Norsk Hydro möchte noch für ca. drei Jahre am Standort verbleiben, um eine Teilverlagerung entsprechend vorbereiten zu können. Mit dem Unternehmen gibt es eine Vereinbarung, dass ein Mietzins auf den Verkaufspreis in Höhe von 3 % p. a. für eine Laufzeit von 3 Jahren geleistet wird. Zukünftig will das Unternehmen am Standort ca. 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche langfristig anmieten.

Das Grundstück ist von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen überlagert, die die Basis der Neubauplanungen darstellen. Diese weisen für die Projektfläche des nördlichen Teils eine gewerbliche Nutzung und im südlichen Teil der Fläche ein Mischgebiet aus. Geplant sind auf dem Grundstück sowohl Büro- als auch Wohnflächen auf Basis der vorliegenden Bebauungspläne. Der finale Anteil der Wohnnutzung sowie eine mögliche Mehrausnutzung über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind im Planungs- und Genehmigungsprozess gemeinsam mit der Stadt Bonn zu bestimmen.

Die Stadt Bonn hat ihre Bereitschaft zur Abstimmung der angedachten baurechtlichen Anpassungen zugesichert. Begleitet wird das Vorhaben vom New Yorker Büro HWKN sowie vom Bonner Architekturbüro Schommer. Insgesamt soll so eine vermietbare Fläche von mehr als 30.000 m<sup>2</sup> in mehreren Bauabschnitten entstehen.

## AUF EINEN BLICK

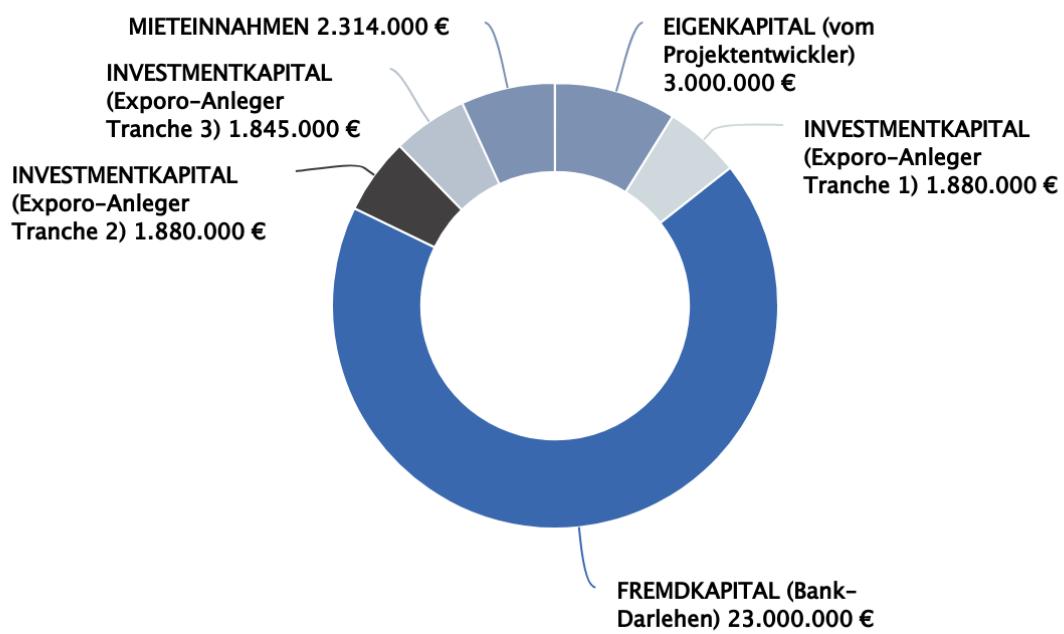
PROJEKTNAMEN	Hydro Bonn
VERMITTLER	EPH Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	Exporo Projekt 185 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	05.11.2021
PROJEKTENTWICKLER	Cube Real Estate GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	Cube Asset 19 GmbH
DARLEHENSNEHMER	Cube Asset 19 GmbH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG (GEPLANT VOR STEUER)	Refinanzierung

## FAKten

PROJEKTART	Baurechtschaffung
NUTZUNGSARTEN	Gewerbe und Wohnen (Wohnteil befindet sich in Detailprüfung)
GESAMTNUTZFLÄCHE	mehr als 30.000 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	36.916 m <sup>2</sup>

# Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten: 33.919.000 €

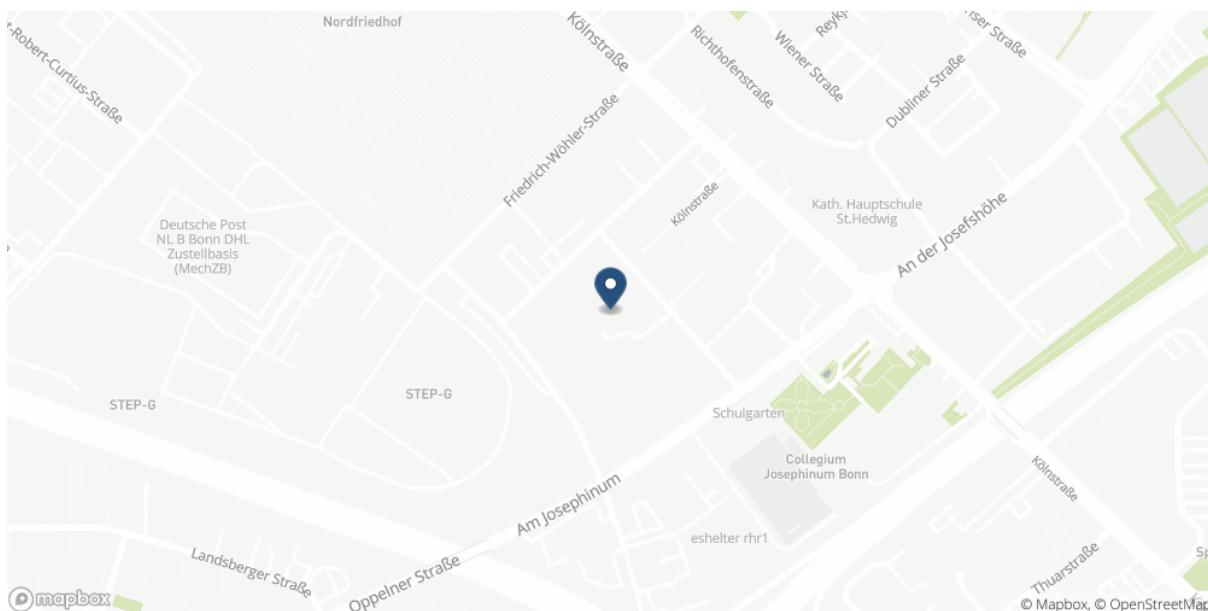


# Lage

Bonn ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Köln und liegt im Süden des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit rund 330.000 Einwohnern zählt sie zu den 20 größten Städten Deutschlands. Auerberg ist ein seit 1966 eigenständiger Ortsteil im Norden der Stadt.

Seit der Wiedervereinigung Deutschlands ist Bonn der Zweitregierungssitz der Bundesrepublik. Bis zum heutigen Tag haben viele Bundesbehörden ihren Sitz in Bonn (z.B. Bundesministerium für Verteidigung, Bundeskartellamt, Bundesgerichtshof). Mit dem Bundesrat und dem Bundespräsidenten haben zudem zwei Verfassungsorgane ihren zweiten Dienstsitz in Bonn.

Darüber hinaus ist Bonn ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Bedeutende Unternehmen wie etwa die Deutsche Telekom AG oder die Deutsche Post mit ihrer Logistiktochter DHL sowie die Postbank haben hier ihren Hauptsitz.

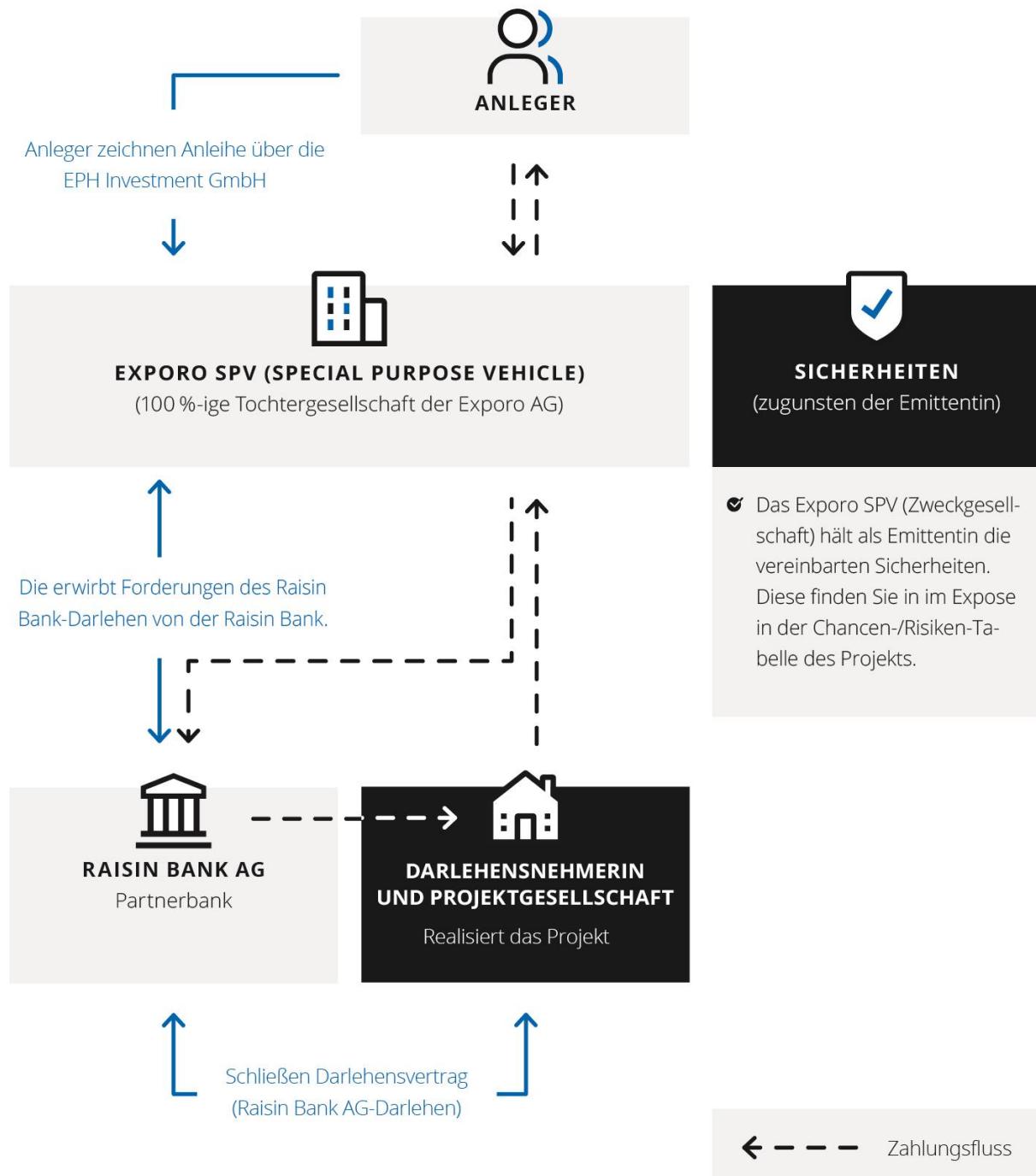


# Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
6,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit bis mindestens 30.09.2023 und maximal 30.09.2024.	Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden. Hiermit beabsichtigt die Emittentin Exporo Projekt 185 GmbH Forderungen aus dem Raisin Bank-Darlehen zu erwerben, welches der Darlehensnehmer aufnimmt.	Das Investment kann zum Totalverlust führen: Trotz der zugunsten der Exporo Projekt 185 GmbH für die Forderung des Raisin Bank-Darlehens gestellten Sicherheiten, kann die Rückzahlung ausbleiben. Infolgedessen kann ein Totalverlust des Investments eintreten.
Die Exporo Projekt 185 GmbH hält abstraktes, notariell beurkundetes Schuldnerkenntnis der Cube Real Estate GmbH (Muttergesellschaft).	Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb einer „Private Blockchain“ auf Ethereum-Basis. 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 - C

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	Neubau (frühe Phase)	6
ERFAHRUNG DES PROJEKTENTWICKLERS	75 - 150 Mio. Euro	2
KAPITAL VORRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (IN %)	78.79	1
KAPITAL NACHRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (IN %)	15.67	2
GRUNDPFANDRECHT FÜR DIE EMITTENTIN	Keine Grundschuld	0
BÜRGSCHAFT, PATRONATSERKLÄRUNG, SCHULDANERKENNTNIS ODER GARANTIE	Persönliche Haftung oder Patronatserklärung	-2
GESAMTBEWERTUNGSPUNKTE		<b>14</b>

## DER PROJEKTENTWICKLER

# Cube Real Estate GmbH

Die Cube Real Estate GmbH ist ein deutschlandweit tätiger Projektentwickler und Bauträger mit Sitz in Leverkusen. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt im Rhein-Main-Gebiet. Seit Gründung im Jahr 2013 hat Cube Real Estate Immobilienprojekte mit einem Gesamtvolumen von über 100 Mio. € erfolgreich abgewickelt. Aktuell sind rund 90 Mitarbeiter an den drei Standorten Leverkusen, Hamburg und Frankfurt a.M. für das Unternehmen tätig.

AUF EINEN BLICK	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	Cube Real Estate GmbH
Homepage	<a href="http://www.cube-real.estate/">http://www.cube-real.estate/</a>
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Tilman Gartmeier, Marcus Müller, Bernd Hütter
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 100 Mio. €
PROJEKTPipeline	ca. 2 Mrd. €
UNTERNEHMENSFOKUS	Projekt- und Quartiersentwicklung in innerstädtischen Lagen
UNTERNEHMENSSITZ	Leverkusen
GRÜNDUNGSAJAH	2013

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



E X P O R O

**Exporo Projekt 185 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.