



IMMOBILIENINVESTMENT

Wohnen in erster Reihe auf Sylt

Braderup

WARNHINWEIS

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



Wohnen in erster Reihe auf Sylt

IN ZAHLEN	
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG)	5,5 %
GEPLANTE MINIMALLAUFZEIT BIS	31.01.2024¹
GEPLANTE MAXIMALLAUFZEIT BIS	30.06.2025¹
MINDESTANLAGESUMME	500 €
MAXIMALANLAGESUMME	25.000 €
EXPORO-KLASSE ²	B

DIE KEYFACTS

- Bei diesem Projekt handelt es sich um den Neubau eines Einfamilienhauses (Luxusimmobilie) auf einem 2.057 m² großen Grundstück auf Sylt
- Erstklassige Mikrolage: Das Grundstück liegt in einer ruhigen Wohnstraße, direkt angrenzend an das Wattenmeer und Naturschutzgebiet
- Das Objekt bedient einen deutlich steigenden Nachfragetrend: Urlaub im eigenen Land wird immer beliebter
- Sicherheiten: Nachrangige Grundschuld sowie zwei abstrakte Schuldanerkenntnisse, eines abgegeben durch die Fundberry GmbH und das andere durch Herrn Rüdiger Wolff persönlich zugunsten der EPH Projekt 216 GmbH
- Zusätzliche Sicherheit: Grundbuchliche Belastung der privaten Sylter Immobilie des Projektentwicklers mit einem Marktwert nach Abzug von Bankverbindlichkeiten von 2,5 Mio. € (vorliegendes Gutachten) zugunsten der EPH Projekt 216 GmbH
- Der Projektentwickler ist auf die Projektentwicklung in Hamburg und auf Sylt spezialisiert

DAS PROJEKT

- Objektadresse: Up di Hiir 12, 25996 Wenningstedt-Braderup (Sylt)
- Die Projektgesellschaft hat das 2.057 m² große Grundstück im Juli 2021 erworben
- Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt, laut dieser soll ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 339 m² nach „Sylter Maß“ errichtet werden
- Nach Fertigstellung soll der Neubau an einen Enderwerber veräußert werden

DIE LAGE

- Makrolage: Sylt gilt als eine der beliebtesten Inseln in Deutschland – der Sylter Immobilienmarkt erfährt schon länger ein anhaltend steigendes Preisniveau
- In Braderup, insbesondere rund um die Objektstraße, ist das Angebot an Immobilien äußerst gering, die Nachfrage dementsprechend hoch
- Hervorzuheben ist die Qualität der ersten Wattreihe: Die Quadratmeterpreise für hochwertige Immobilien sind hier mit denen von Kampen und Wattlagen von Keitum und dem Süderheidetal vergleichbar
- Kampen und Wenningstedt sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Vielzahl an Restaurants sind ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.01.2024 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 30.06.2025. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung ca. bis zum 31.01.2024 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 in erster Reihe auf Sylt

Das Rauschen des Meeres, der Anblick einer atemberaubenden Natur, eine gute Infrastruktur und eine kurze Anreisedauer – schon das macht die Insel für viele besonders attraktiv. Ein anhaltend steigendes Preisniveau ist für den Immobilienmarkt dort nicht neu. Die Rede ist von Sylt.

Die Geschehnisse und Erfahrungen der vergangenen Monate haben nicht nur die Situation am hiesigen Immobilienmarkt zugespitzt, auch der Trend zum Urlaub im eigenen Land wurde erheblich beschleunigt. Laut einer repräsentativen Studie der Postbank, hat die Pandemie bei knapp jedem Vierten den Wunsch nach einer eigenen Ferienimmobilie vergrößert. Kein Wunder also, dass sich die Bodenwerte der Insel kontinuierlich erhöhen und das Angebot am Sylter Immobilienmarkt historisch knapp ist.

Genau hier hat die Projektgesellschaft im Juli 2021 ein unbebautes, 2.057 m² großes Grundstück erworben. Nicht irgendein Grundstück: Es liegt nicht nur in einer ruhigen Wohnstraße in Braderup, unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet, es liegt zudem auch in erster Reihe – und zwar mit Wattblick. Gerade hier ist das Angebot an Immobilien äußerst gering, die Quadratmeterpreise für hochwertige Immobilien sind mit denen des Nachbarortes Kampen und Wattlagen von Keitum und dem Süderheidetal zwischen Kampen und List, vergleichbar. Wenningstedt und Kampen sind innerhalb nur weniger Minuten mit dem Auto erreichbar, genauso wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Vielzahl an Restaurants.

Für dieses erstklassige Grundstück wurde bereits eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von ca. 339 m² nach „Sylter Maß“ erteilt. Umgesetzt wird das Vorhaben von der Fundberry GmbH mit Sitz in Hamburg, die im Jahr 2019 bereits erfolgreich zwei Doppelhaushälften im Nachbarort Kampen entwickelt und anschließend für knapp 34.000 € / m² verkauft hat.

Der dieses Projekt betreffende Neubau soll nach Fertigstellung ebenfalls veräußert werden. Dafür ist ein Erlös von ca. 61.400 € / m² angesetzt.

Besichert ist das Vorhaben nicht nur durch eine nachrangige Grundschuld sowie zwei abstrakte Schuldanerkenntnisse zugunsten der EPH Projekt 216 GmbH, eines abgegeben durch die Fundberry GmbH und das andere durch Herrn Rüdiger Wolff persönlich, auch die private Sylter Immobilie des Projektentwicklers mit einem Marktwert nach Abzug von Bankverbindlichkeiten in der Höhe von 2,5 Mio. € (vorliegendes Gutachten) wird zugunsten der EPH Projekt 216 GmbH grundschuldlich belastet und dient den Exporo-Darlehen als zusätzliche Sicherheit.

AUF EINEN BLICK

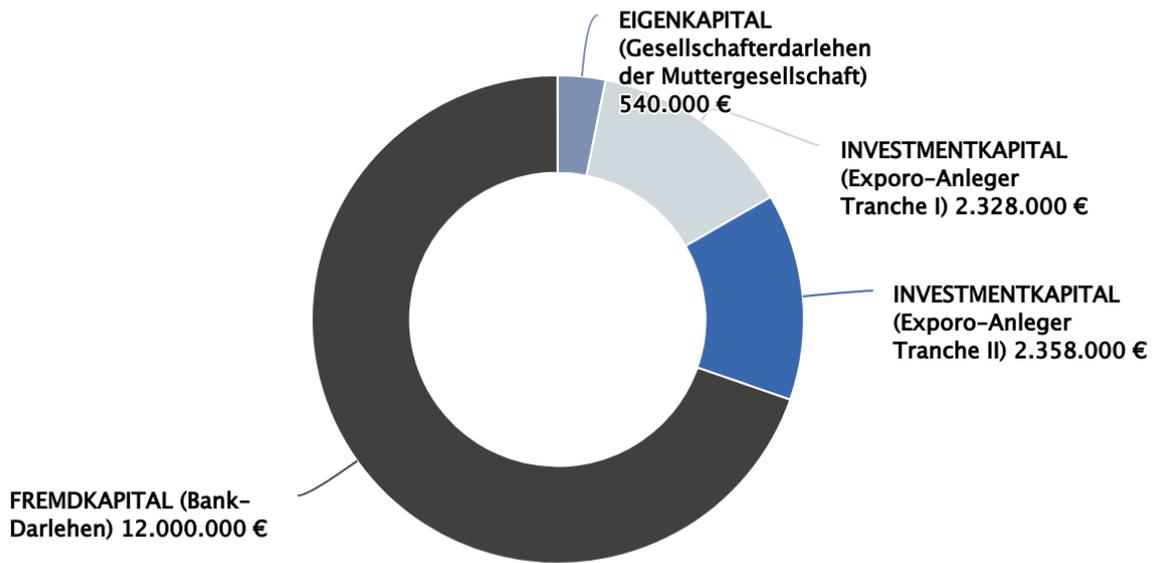
PROJEKTNAME	Wohnen in erster Reihe auf Sylt
VERMITTLER	EPH Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	EPH Projekt 216 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	10.07.2022
PROJEKTENTWICKLER	Fundberry GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT / DARLEHENSNEHMERIN	Fundberry B1 GmbH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG DES RAISIN-BANK-DARLEHENS	Einzelverkauf

FAKTEN

PROJEKTART	Hochbau
NUTZUNGSARTEN	Einfamilienhaus
EINHEITEN	1
GESAMTNUTZFLÄCHE	rd. 339 m ² nach „Sylter Maß“
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2.057 m ²
GEPLANTE VERKAUFSPREISE	ca. 61.400 € / m ²

Finanzierungsstruktur

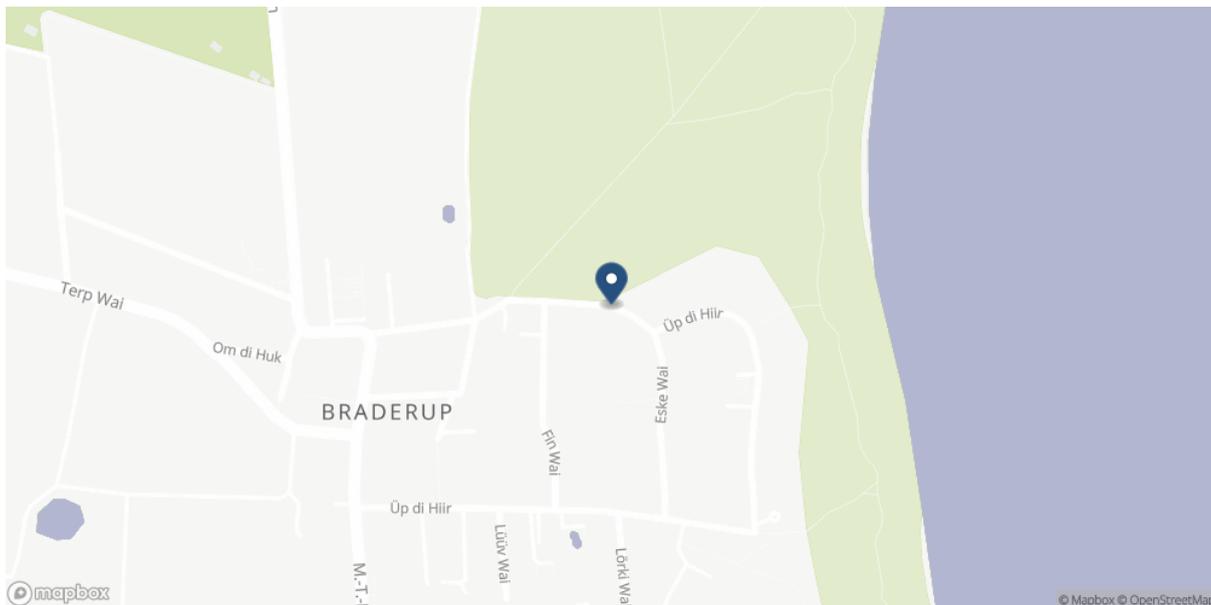
Gesamtinvestitionskosten: 17.226.000 €



Lage

Im Kreis Nordfriesland in Schleswig-Holstein ist Wenningstedt-Braderup eine Gemeinde der größten deutschen Nordseeinsel Sylt, die seit 1927 durch den 11 Kilometer langen Hindenburgdamm mit dem Festland verbunden ist. Wenningstedt-Braderup erstreckt sich von der Westküste der Insel bis an die Ostküste und liegt nördlich des Hauptortes Westerland. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Wenningstedt und Braderup.

Der Ortsteil Braderup liegt als kleines Friesendorf verschlafen zwischen Munkmarsch, Wenningstedt, Kampen und dem Wattenmeer und war bis Mitte des 19. Jahrhunderts eine Bauerschaft mit wenigen Höfen. Bis heute sind dort keine großen Hotels zu finden. Sehenswert sind die zum Wattenmeer hin gelegenen, weiten Heideflächen der Braderuper Heide sowie das Natur- und Infozentrum der Naturschutzgemeinschaft Sylt.

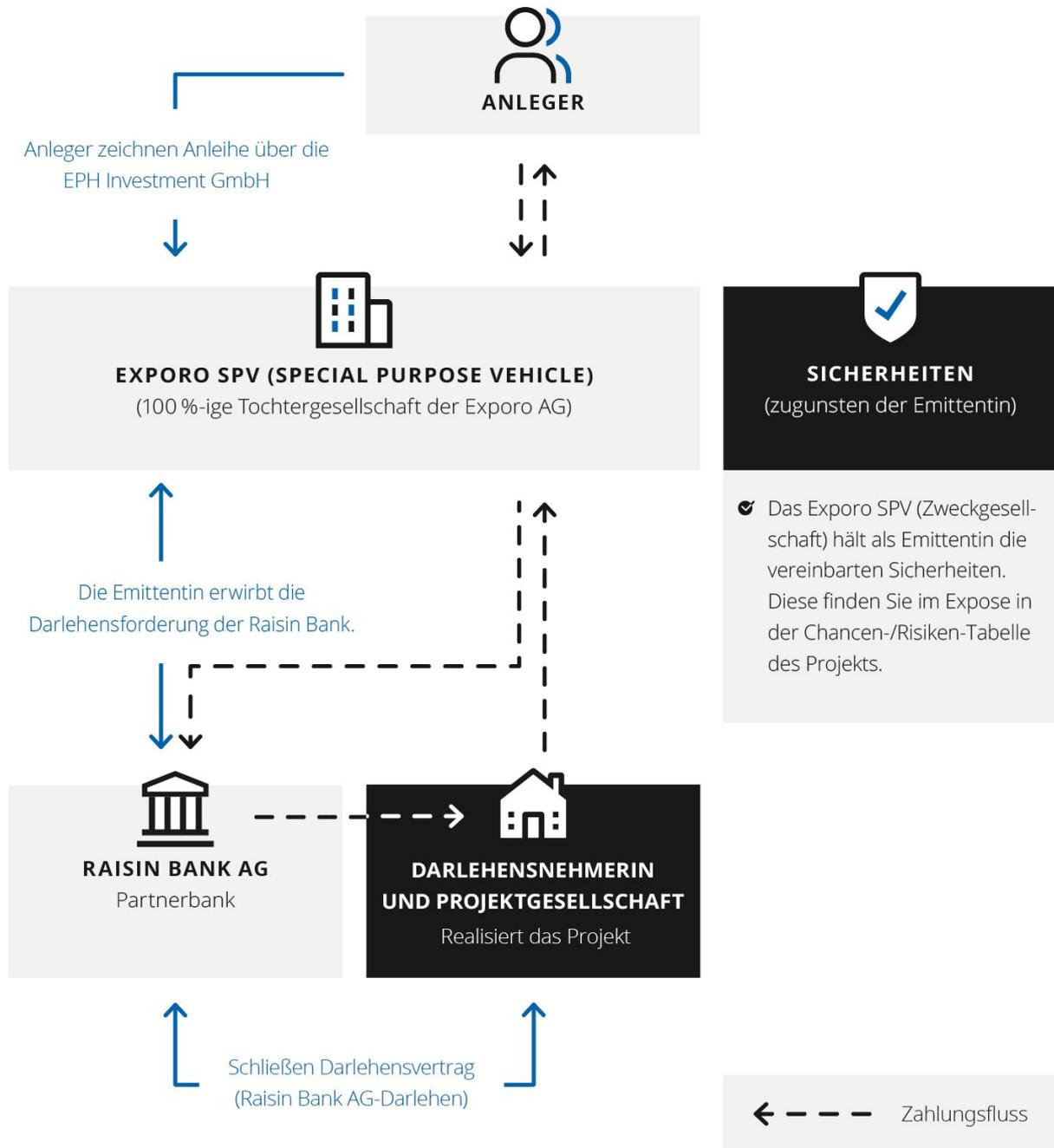


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit bis mindestens 31.01.2024 und maximal bis 30.06.2025.	Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden. Hiermit beabsichtigt die Emittentin EPH Projekt 216 GmbH Forderungen aus dem Raisin Bank-Darlehen zu erwerben, welches der Darlehensnehmer aufnimmt.	Trotz der zugunsten der EPH Projekt 216 GmbH für die Forderung des Raisin Bank-Darlehens gestellten Sicherheiten, kann die Rückzahlung ausbleiben. Infolgedessen kann ein Totalverlust des Investments eintreten.
Die EPH Projekt 216 GmbH hält eine nachrangige Grundschuld auf dem Projektgrundstück in Höhe des Darlehensnominalbetrags.	Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall ab.
Die EPH Projekt 216 GmbH hält zwei abstrakte Schuldanerkenntnisse, eines abgegeben von der Fundberry GmbH und das andere durch Herrn Rüdiger Wolff persönlich.	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.
Grundbuchliche Belastung der privaten Sylter Immobilie des Projektentwicklers mit einem Marktwert nach Abzug von Bankverbindlichkeiten von 2,5 Mio. € (vorliegendes Gutachten) zugunsten der EPH Projekt 216 GmbH	Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall ab.

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

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 acht 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	1
OBJEKTVERKAUF / VERMIETUNG	Objekt noch nicht verkauft bzw. vermietet	3
PROJEKTSTATUS	Neubau (reife Phase)	4
ERFAHRUNG DES PROJEKTENTWICKLERS	bis 75 Mio Euro	3
KAPITAL VORRANGIG ZUM RAISIN-BANK-DARLEHEN (IN %)	69.66	1
KAPITAL NACHRANGIG ZUM RAISIN-BANK-DARLEHEN (IN %)	3.13	3
GRUNDPFANDRECHT FÜR DIE EMITTENTIN	Nachrangige Grundschuld	-2
BÜRGSCHAFT, PATRONATSERKLÄRUNG, SCHULDANERKENNUNG ODER GARANTIE	Persönliche Haftung oder Patronatserklärung	-2
GESAMTBEWERTUNGSPUNKTE		11

DER PROJEKTENTWICKLER

Fundberry GmbH

Willkommen zuhause - Inspiriert durch diesen Leitsatz entwickelt die Fundberry GmbH exklusive Wohndomizile auf der wohl schönsten Insel Deutschlands. Berausende Natur - in Verbindung mit einer hervorragenden Infrastruktur - machen diesen Flecken Erde zu etwas Außergewöhnlichem.

„Seit mehr als 45 Jahren zieht mich diese Insel in ihren Bann. Und seit Gründung der Fundberry GmbH ist die Insel zu meinem Lebensmittelpunkt geworden. Daher weiß ich, was Sylt-Liebhaber erwarten, wenn sie hier ihre Zelte aufschlagen möchten. Dabei helfen natürlich auch über 20 Jahre Erfahrung beim Bauen und Sanieren von hochwertigen Häusern, Wohnungen und Büroflächen.“ (Rüdiger Wolff, Gründer und Geschäftsführer)

Im Ergebnis liefert Fundberry behagliches Wohnen in einer stilvollen Umgebung. Aber auch kurze Wege dorthin, wo das Leben ist. Egal ob Strand oder Dorfzentrum.

Die Fundberry GmbH mit Sitz in Hamburg wurde im Jahr 2000 als LUPUS Vermögensverwaltung GmbH gegründet.

AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN / GRUPPE	Fundberry GmbH
HOME PAGE	https://www.fundberry.de
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Herr Rüdiger Wolff
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 25 Mio. €
UNTERNEHMENSFOKUS	Entwicklung exklusiver Wohndomizile in Hamburg und auf Sylt
UNTERNEHMENSSTZ	Hamburg
GRÜNDUNGSJAHR	2000

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EPH Projekt 216 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.