WERBEPROSPEKT

Stand: 25.07.2023

EXPORO

IMMOBILIENINVESTMENT

Wohnen am Schönower Park

Berlin (Zehlendorf)

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

Wohnen am Schönower Park

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG) **8,5 %**
MINIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS **31.01.2025**[1]
MAXIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS **31.10.2025**[1]
MINIMALE ANLAGESUMME **500 €**
MAXIMALE ANLAGESUMME **25.000 €**
EXPORO-KLASSE[2] **B**

DIE KEYFACTS

- Errichtung einer Wohnimmobilie mit voraussichtlich neun Wohneinheiten verteilt auf ca. 1.097 m² Wohnfläche sowie einer Tiefgarage mit neun Pkw-Stellplätzen
- Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt und der Abriss des Altbestandes auf dem Projektgrundstück ist erfolgt
- Für die Umsetzung der Baumaßnahmen wurde ein Generalunternehmer beauftragt, sodass ca. 80 % der Bauleistungen vergeben werden konnten
- Nachrangige Grundschuld in Höhe des Darlehensnominalbetrags treuhänderisch gehalten durch die vorrangig finanzierende Bank für die EPH Projekt 265 GmbH
- Zwei abstrakte Schuldanerkenntnisse zugunsten der EPH Projekt 265 GmbH jeweils in Darlehenshöhe abgegeben durch die Andreas Schütz GmbH sowie Herrn Andreas Schütz persönlich
- Die Rückführung der Darlehensmittel und damit mittelbar des Investmentkapitals der Anleger erfolgt aus den Verkaufserlösen der einzelnen Wohneinheiten und Stellplätze
- Bereits bei Erzielung von ca. 57 % der vom Projektentwickler kalkulierten Gesamterlöse wäre bei Zutreffen der prognostizierten Kosten die Rückführung der Darlehensmittel möglich

DAS PROJEKT

- Projektstandort: Schönower Straße 11 in 14165 Berlin
- Die weiteren Baumaßnahmen sollen in Q3 2023 beginnen und im dritten Quartal 2025 abgeschlossen sein
- Die Wohnungen verfügen über Größen zwischen ca. 78 m² bis ca. 194 m² und je einen Pkw-Stellplatz
- Der Projektentwickler kalkuliert mit Verkaufspreisen von rd. 11.270 € / m²
- Die Verkaufsbemühungen sind im zweiten Quartal 2023 gestartet; eine Wohneinheit konnte bereits erfolgreich veräußert werden

DIE LAGE

- Berlin ist die Hauptstadt und mit rd. 3,8 Mio. Einwohnern bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands
- Wohnraum in und um Berlin ist sehr nachgefragt: In den vergangenen Jahren sind die Verkaufspreise in Berlin stetig angestiegen
- Zehlendorf im Südwesten von Berlin ist bekannt für seine grüne Umgebung, seine Villenviertel und seine ruhige Wohnlage
- Aufgrund seiner Nähe zum Wannsees, zum Botanische Garten und zu vielen weiteren Seen, Parks und Wäldern ein beliebtes Erholungsgebiet
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sowie ein gut ausgebautes Kita-, Schul- und Ärztenetz

[1] Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.01.2025 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 31.10.2025. 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

Wohnen am Schönower Park

Bei diesem Projekt handelt es sich um die Errichtung einer Wohnimmobilie auf einem insgesamt 1.362 m² großen Projektgrundstück mit voraussichtlich neun Wohneinheiten verteilt auf ca. 1.097 m² Wohnfläche sowie einer Tiefgarage mit neun Pkw-Stellplätzen.

Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt und der Abriss des Altbestandes auf dem Projektgrundstück ist erfolgt. Die weiteren Baumaßnahmen sollen im dritten Quartal 2023 beginnen und im dritten Quartal 2025 abgeschlossen sein. Zur Umsetzung der Baumaßnahmen wurde ein Generalunternehmer beauftragt, sodass bereits ca. 80 % der Bauleistungen vergeben werden konnten. Damit konnte ein vertraglicher Kostenrahmen für die Durchführung dieser Gewerke geschaffen werden.

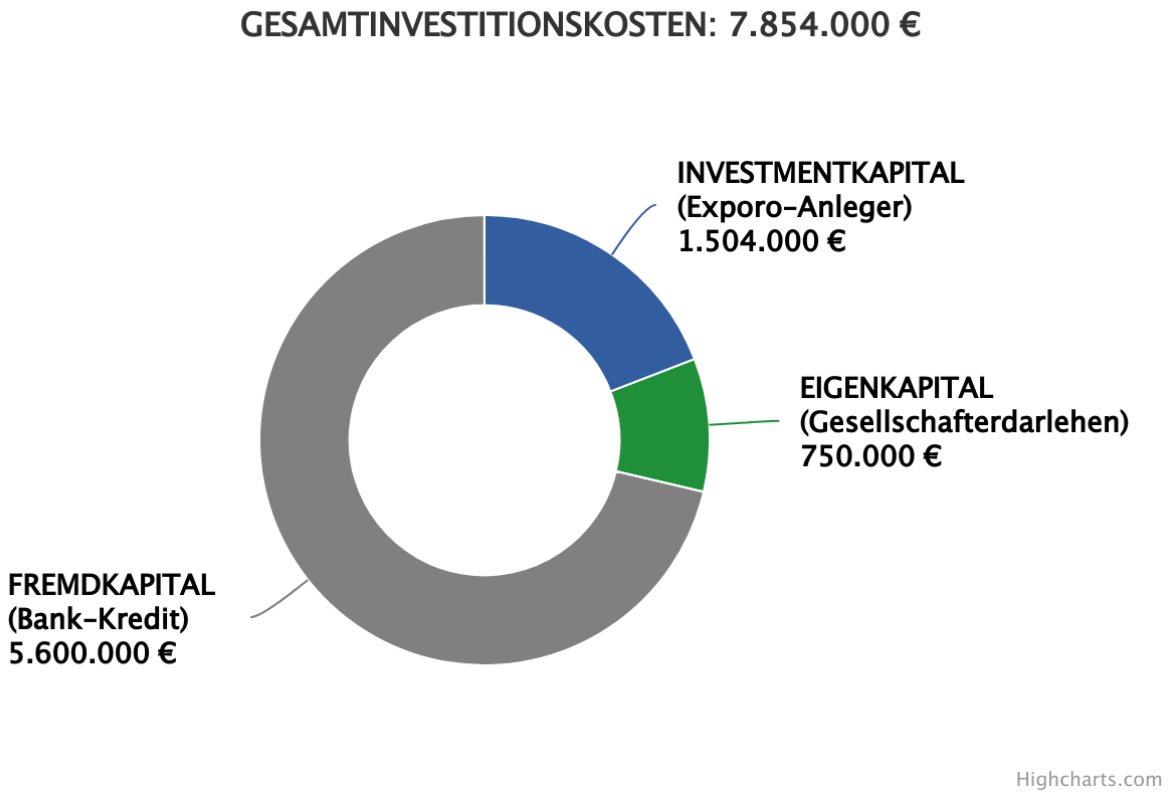
Die Wohnungen werden mit hochwertiger Ausstattung realisiert, Größen zwischen ca. 78 m² bis ca. 194 m² aufweisen und jeweils über einen eigenen Pkw-Stellplatz verfügen. Im Erdgeschoss werden großzügige Gartenflächen realisiert, die für eine unmittelbare Naherholung sorgen. Die Beheizung des Gebäudes und damit der Wohnungen erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Eine Photovoltaik-Anlage und die extensive Dachbegrünung sowie Klimaanlagen und Wallboxen in der Tiefgarage für PKW und Fahrräder runden das energetische Konzept ab. Zur nachhaltigen Nutzung von Regenwasser stehen Rigolen und ein Zisternensystem zur Verfügung.

Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Exporo-Anleger erfolgt aus den Verkaufserlösen der einzelnen Wohneinheiten. Der Projektentwickler kalkuliert mit durchschnittlichen Verkaufspreisen in Höhe von rund 11.270 € / m² für die Wohneinheiten inklusive Stellplatz. Die Verkaufsbemühungen sind im zweiten Quartal 2023 gestartet. Eine Wohneinheit konnte bereits erfolgreich veräußert werden. Der hierbei erzielte Verkaufspreis von rd. 11.094 € / m² bestätigt die Marktgängigkeit der vom Projektentwickler angesetzten Verkaufspreise. Eine Rückführung der Darlehensmittel ist bereits bei Erzielung von ca. 57 % der kalkulierten Gesamterlöse bei Zutreffen der prognostizierten Kosten möglich. Der Vertrieb der Wohneinheiten erfolgt über die erfahrene PROFI Select Coriolanus GmbH, deren Vorstand Andreas Schütz das Vorhaben als Joint Venture Partner gemeinsam mit der EUREKA Immobilien- und Projektmanagement GmbH realisiert. Die Verkaufsbemühungen sollen im dritten Quartal 2025 abgeschlossen sein.

AUF EINEN BLICK	
PROJEKTNAME	Wohnen am Schönower Park
VERMITTLER	EPH Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	EPH Projekt 265 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	25.08.2023
PROJEKTENTWICKLER	Andreas Schütz GmbH & EUREKA Immobilien- und Projektmanagement GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT / DARLEHENSNEHMER	Stadtwohl Zehlendorf GmbH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG DES RAISIN-BANK-DARLEHENS	Einzelverkauf (WEG)

FAKTEN	
PROJEKTART	Hochbau
NUTZUNGSART	Wohnen
EINHEITEN	Voraussichtlich neun Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit neun Pkw-Stellplätzen
GESAMTNUTZFLÄCHE	ca. 1.097 m²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	ca. 1.362 m²
GEPLANTER PROJEKTÜBERSCHUSS	Der Projektentwickler plant derzeit mit einem Überschuss von ca. 4.898.285 €. Dieser Überschuss bietet dem Projektentwickler Spielraum, um auf eventuelle Kostenerhöhungen oder geringere Verkaufspreise reagieren zu können.
GEPLANTE VERKAUFSPREISE	rd. 11.270 € / m²

Finanzierungsstruktur



Lage

Makrolage

Berlin ist die Hauptstadt und eine der bekanntesten Städte Deutschlands. Mit rd. 3,8 Millionen Einwohnern und einer Fläche von etwa 891 Quadratkilometern ist sie die bevölkerungsreichste Stadt der Bundesrepublik.

Die Stadt hat eine reiche kulturelle und künstlerische Szene, die weltweit Anerkennung findet. Sie ist bekannt für ihre vielfältige Architektur, von historischen Gebäuden wie dem Brandenburger Tor und dem Berliner Dom bis hin zu modernen Strukturen wie dem Fernsehturm am Alexanderplatz. Berlin ist ein bedeutendes politisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum. Es beherbergt zahlreiche Regierungsgebäude, internationale Botschaften, renommierte Universitäten, Forschungseinrichtungen und eine blühende Startup-Szene.

In den letzten Jahren haben sich viele namhafte Unternehmen wie Sony Music und Siemens Energy in Berlin angesiedelt. Darüber hinaus betreiben zahlreiche DAX-Unternehmen Innovationslabore in der Hauptstadt. Zu den größten Arbeitgebern gehören die Deutsche Bahn, die Charité, Vivantes, BVG, Siemens, Daimler und Zalando.

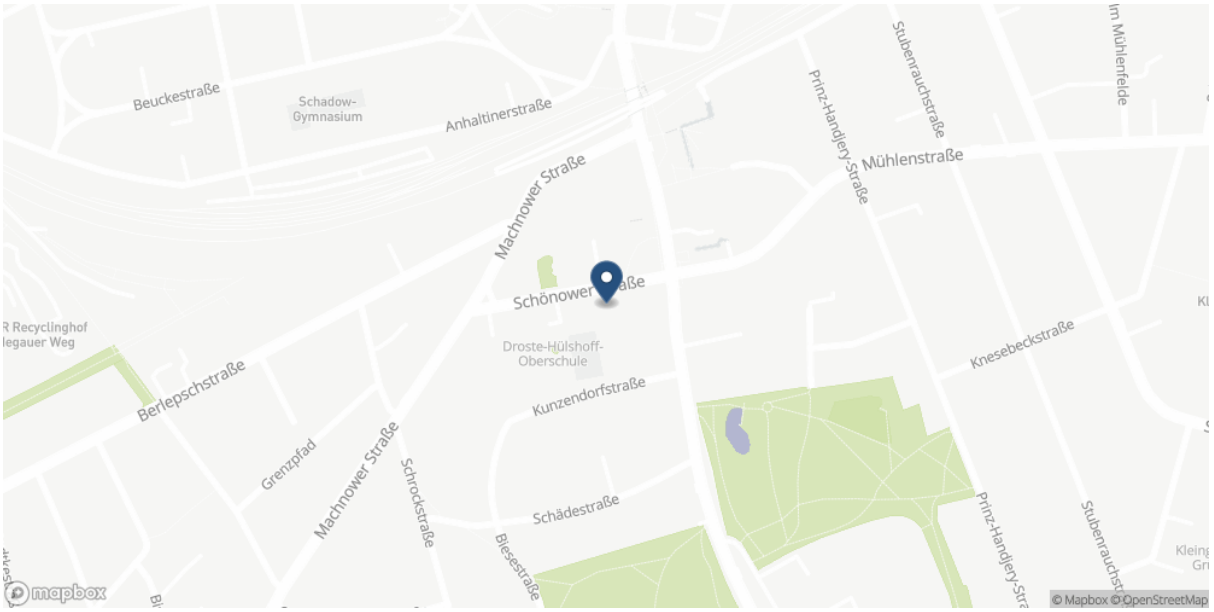
Wohnraum in und um Berlin erlebt eine sehr hohe Nachfrage: In den vergangenen Jahren sind die Verkaufspreise in Berlin stetig angestiegen.

Mikrolage

Berlin-Zehlendorf ist ein Stadtteil im Bezirk Steglitz-Zehlendorf im Südwesten von Berlin und bekannt für seine grüne Umgebung, seine Villenviertel und seine ruhige Wohnlage. Zehlendorf liegt in der Nähe des Wannsees, einem beliebten Erholungsgebiet, das von Seen, Parks und Wäldern umgeben ist. Der Botanische Garten Berlin, einer der größten und vielfältigsten Botanischen Gärten der Welt, befindet sich ebenfalls in Zehlendorf. Neben seinem zahlreichen Angebot an Freizeitaktivitäten weist der Stadtteil eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auf. Mehrere S-Bahn- und U-Bahn-Stationen ermöglichen eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum von Berlin sowie an andere Teile der Stadt.

Die Schlossstraße in Zehlendorf ist eine beliebte Einkaufsstraße mit einer Vielzahl von Geschäften, Boutiquen, Supermärkten und Restaurants. Es gibt auch Wochenmärkte, auf denen frische Lebensmittel und regionale Produkte angeboten werden. Zudem verfügt der Stadtteil über eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, Gymnasien und internationale Schulen. Dazu gehören die Berlin International School, die John-F.-Kennedy-Schule und das Freie Gymnasium Zehlendorf. Diese Schulen bieten eine qualitativ hochwertige Ausbildung und eine internationale Lernumgebung.

Eine Reihe von Arztpraxen, Kliniken und Apotheken gewährleisten eine gute medizinische Versorgung im Stadtteil. Das Helios-Klinikum Berlin-Zehlendorf ist ein größeres Krankenhaus in der Nähe und bietet eine breite Palette von medizinischen Dienstleistungen.

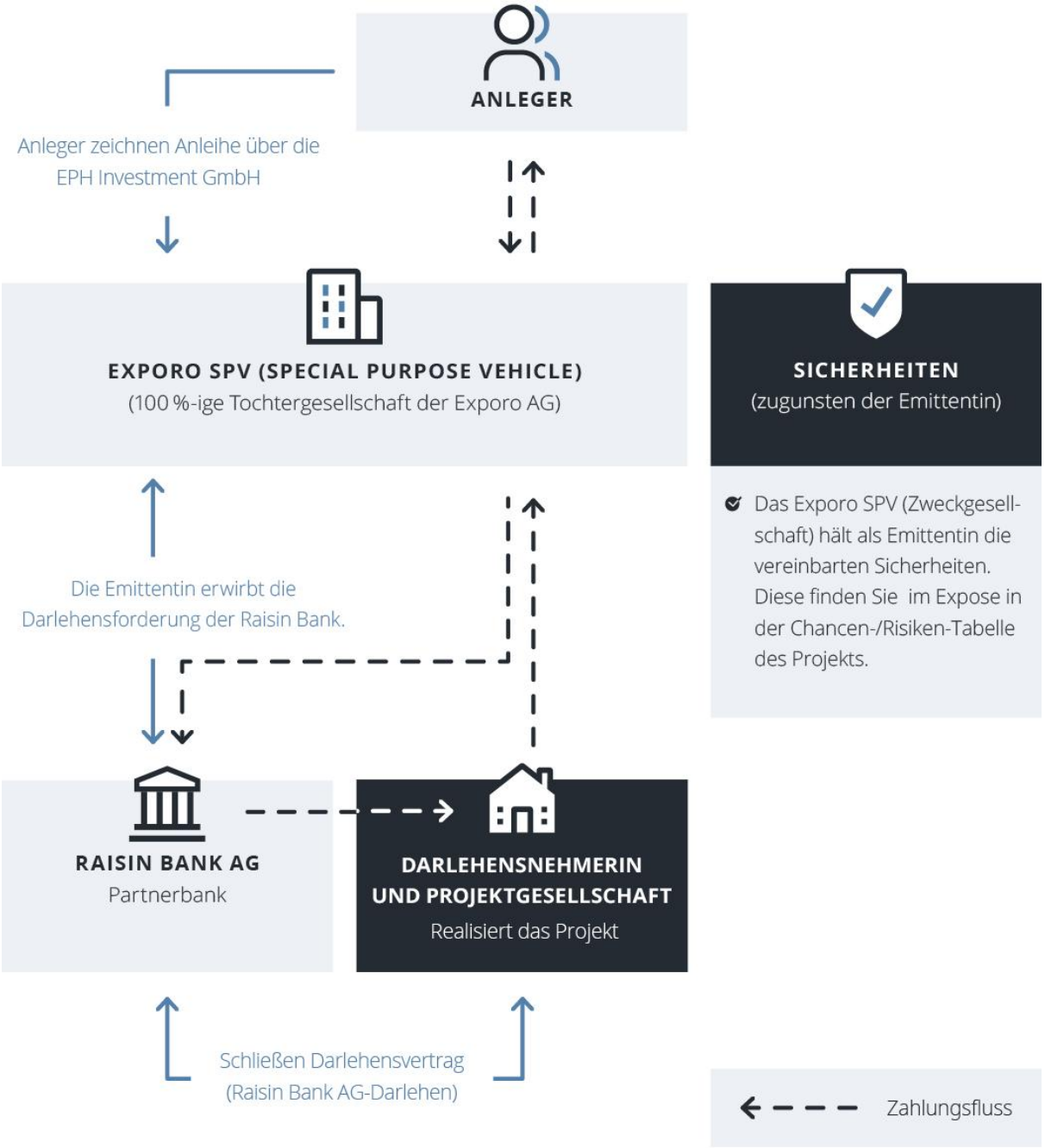

Beuckestraße
Schadow-
Gymnasium
Anhaltinerstraße
Machnower Straße
Prinz-Handjery-Straße
Stubenrauchstraße
Mühlenstraße
Im Mühlenfelde
Droste-Hülshoff-
Oberschule
Kunzendorfstraße
Knesebeckstraße
Berlepschstraße
Grenzpfad
Machnower Straße
Schrockstraße
Schädestraße
Blesestraße
Prinz-Handjery-Str
Stubenrauchst
mapbox
© Mapbox © OpenStreetMap

Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
Attraktive Zinsen: 8,5 % 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 Laufzeit: Mindestlaufzeit (geplant) bis zum 31.01.2025 und Maximallaufzeit (geplant) bis 31.10.2025.	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 - Grundschuld: Nachrangige Grundschuld in Höhe des Darlehensnominalbetrags treuhänderisch gehalten durch die vorrangig finanzierende Bank für die EPH Projekt 265 GmbH.	Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall ab. Die Ausübung der Verwertung der Grundschuld hängt maßgeblich von der diese treuhänderisch verwaltenden, vorrangig finanzierenden Bank ab.
Sicherheiten - Schuldanerkenntnis: Die EPH Projekt 265 GmbH (die „Emittentin") hält zwei abstrakte Schuldanerkenntnisse, abgegeben von der Andreas Schütz GmbH und Andreas Schütz persönlich jeweils 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 ihre Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Bitte beachten Sie dazu unsere Risikohinweise.

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:
Top 7 Stadt
0 Punkte

Objektverkauf:
0-25% verkauft
3 Punkte

Projektstatus:
Baugenehmigung vorhanden
4 Punkte

Erfahrung des Projektentwicklers:
≥ 75 Mio. €
2 Punkte

Kapital vorrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.):
71.3
1 Punkte

Kapital nachrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.):
9.55
3 Punkte

Grundschuld:
Nachrangige Grundschuld (bei Bauprojekten/größere Sanierungsmaßnahmen)
-1 Punkte

Bürgschaft bzw. Patronatserklärung:
Haftung der Konzernmuttergesellschaft
-1 Punkte

Gesamtfinanzierung:
Gesamtfinanzierung gesichert (Kreditvertrag gesichert)
-1 Punkte

Gesamtbewertungspunkte: **12**

DER PROJEKTENTWICKLER

Andreas Schütz GmbH & EUREKA Immobilien- und Projektmanagement GmbH

Bei diesem Projekt handelt es sich um ein Joint Venture zwischen der Andreas Schütz GmbH (89,9 %) und der EUREKA Immobilien- und Projektmanagement GmbH (10,1%), die als Darlehensnehmer gemeinsam das Projektvorhaben entwickeln und umsetzen.
Andreas Schütz ist Geschäftsführer der Profi Select Coriolanus GmbH mit Unternehmenssitz in Berlin, die seit 1994 Kunden in der Immobilienvermarktung (Vermietung, An- und Verkauf) professionell berät und die Abwicklungen entsprechend begleitet. Rd. 250 Wohneinheiten jährlich hat die Profi Select Coriolanus GmbH im Vertrieb. Unter der Firmierung Andreas Schütz GmbH ist Andreas Schütz auch in der Projektentwicklung aktiv, wie im aktuellen Projekt, und verfügt über einen Track Record von rd. 170 Mio. €. Der Vertrieb im aktuellen Projekt „Vor den Toren Berlins" wird ebenfalls von der Profi Select Coriolanus GmbH übernommen, sodass beide Joint Venture Partner hier ihre Kernkompetenzen und Erfahrungen bündeln und gewinnbringend einbringen.

Die EUREKA Immobilien- und Projektmanagement GmbH mit Sitz in Berlin ist ein Unternehmen, das sich auf die Bereiche Immobilienentwicklung und -management spezialisiert hat. Sie agiert als Dienstleister und unterstützt Kunden bei der Realisierung von Immobilienprojekten. Ihr Ziel ist dabei eine pragmatische und zielorientierte Umsetzbarkeit des geplanten Vorhabens. Hierbei profitieren die Kunden von vielfältigen Erfahrungen aus unterschiedlichen Projekten, der Unabhängigkeit von einzelnen Kapitalgebern und Banken sowie der Tätigkeit als Gesellschaftervertreter. Das im Jahr 2013 gegründete Unternehmen übernimmt nicht nur die Aussprache von Empfehlungen, sondern auch die Übernahme und Abarbeitung der Aufgaben.

AUF EINEN BLICK	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	Andreas Schütz GmbH & EUREKA Immobilien- und Projektmanagement GmbH
HOMEPAGE	https://www.profiselect.com/de/ https://www.eureka-immobilien-management.de/
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Andreas Schütz (Andreas Schütz GmbH) / Dirk Klassen, Uta Höfele (EUREKA Immobilien- und Projektmanagement GmbH)
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 170.000.000 €
UNTERNEHMENSFOKUS	Entwicklung von professionellen Immobilienprojekten
UNTERNEHMENSSITZ	Berlin
GRÜNDUNGSJAHR ANDREAS SCHÜTZ GMBH	1994

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE

EXPORO

EPH Projekt 265 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.