



EXPORO



IMMOBILIENINVESTMENT

Mothes Karree

Düsseldorf - Bilk

RISIKOHINWEIS

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



Mothes Karree

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG) 8,0 %
MINIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS 31.01.2024¹
MAXIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS 30.04.2025¹
MINIMALE ANLAGESUMME 500 €
MAXIMALE ANLAGESUMME 25.000 €
EXPORO-KLASSE ² B

DIE KEYFACTS

- Errichtung von zehn Mehrfamilienhäusern und zwei Stadthäusern mit insgesamt voraussichtlich 58 Wohneinheiten verteilt auf rd. 5.518 m² Wohnfläche sowie einer Tiefgarage mit voraussichtlich 34 Pkw-Stellplätzen
- Erfahrener Projektentwickler: Die Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung wurde in 1977 gegründet und hat in den Jahren 2015 bis 2022 ein Projektvolumen von rd. 312,6 Mio. € realisiert
- Bereits 12 Projekte wurden über die Exporo-Gruppe finanziert und vollständig an die Anleger zurückgeführt – ein weiteres befindet sich planmäßig innerhalb der Laufzeit
- Abstraktes Schuldanerkenntnis zugunsten der EPH Projekt 255 GmbH abgegeben von Herrn Hermann Johannes Tecklenburg
- Unbegrenzte Garantie der Kostenübernahme bei einer Kostenüberschreitung zur Deckung von Mehrkosten über die kalkulierten Baukosten hinaus (cost overrun guarantee), abgegeben von Herrn Hermann Johannes Tecklenburg, zugunsten der EPH Projekt 255 GmbH
- Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Anleger soll aus den Verkaufserlösen der einzelnen Wohneinheiten und Stellplätze erfolgen
- Bereits bei Erzielung von Ø rd. 6.760 € / m², unter Berücksichtigung der Erlöse aus dem Vorverkauf, ist die Rückführung der Darlehensmittel möglich

DAS PROJEKT

- Projektstandort: Suitbertusstraße 149, 40223 Düsseldorf
- Der aktuelle Bautenstand liegt bei rd. 30 %: Mit den Baumaßnahmen wurde im Juni 2022 begonnen, die Fertigstellung ist für Q4 2024 geplant
- Der Vertrieb erfolgt hausintern durch die Tecklenburg Gruppe: 16 Wohneinheiten und 7 Stellplätze konnten bereits veräußert werden
- Die bislang erzielten Verkaufspreise von Ø rd. 8.580 € / m² bestätigen die Marktgängigkeit der vom Projektentwickler angesetzten Verkaufspreise

DIE LAGE

- Top-7 Stadt Düsseldorf in den Metropolregionen Rhein-Ruhr und Rheinland
- Der Stadtteil Bilk ist bekannt für seine vielfältige Architektur, grüne Parks und seine lebendige Kultur- und Gastronomieszene
- Im Zentrum von Bilk liegt die Lorettostraße, eine belebte Einkaufsstraße mit vielen Geschäften, Restaurants und Cafés
- Die Düsseldorfer Innenstadt ist ca. 2 km entfernt und fußläufig in etwa 25 Minuten und mit dem ÖPNV in etwa 10 Minuten zu erreichen

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.01.2024 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-klasse

Mothes Karree

Bei diesem Projekt handelt es sich um die Errichtung von zehn Mehrfamilienhäusern und zwei Stadthäusern im Innenhof eines insgesamt 5.380 m² großen Grundstück mit voraussichtlich 58 Wohneinheiten verteilt auf insgesamt ca. 5.518 m² Wohnfläche sowie einer Tiefgarage mit voraussichtlich 34 Pkw-Stellplätzen. Das Bauvorhaben ist Teil des Gesamtprojekts „MOTHES KARREE“, das in zwei Bauabschnitten realisiert wird. Der zweite Bauabschnitt, der sich auf die straßenseitige Bebauung des Projektgrundstücks bezieht, ist jedoch nicht Teil dieser Finanzierung.

Mit den Baumaßnahmen wurde im Juni 2022 begonnen, die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2024 geplant. Der aktuelle Bautenstand liegt bei ca. 30 %. Die Rohbaumaßnahmen sollen in KW 35 (Ende August 2023) fertiggestellt werden. Im nächsten Schritt sind der Einbau der Fenster und Fassaden-Arbeiten geplant. Die Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt in Kombination aus interner Bauausführung durch die Tecklenburg Unternehmensgruppe und externer Einzelgewerkvergabe. Über die wesentlichen extern vergebenen Baumaßnahmen (Rohbau, Trockenbau, Innenputz, Wärmedämmverbundsysteme, Elektroanlagen, Fenster, Rollläden, Dachdecker, Kanalarbeiten) liegen bereits verbindliche Werkverträge vor. Es konnte zum aktuellen Zeitpunkt eine Baukostensicherheit von rd. 60 % realisiert werden. Zur Deckung von Mehrkosten über die kalkulierten Baukosten hinaus liegt zudem vom geschäftsführenden Gesellschafter der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Herrn Hermann Johannes Tecklenburg) eine Garantie zur Kostenübernahme bei einer Kostenüberschreitung (cost overrun guarantee) vor. Die Bauüberwachung wird durch einen internen Baucontroller der Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung durchgeführt.

Die zehn Mehrfamilienhäuser verfügen jeweils über drei Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss und Staffelgeschoss) mit fünf bis sieben Wohneinheiten und einer Größe zwischen 54 und 130 m². Zudem sind Loggien und Balkone sowie, bezogen auf die Erdgeschosswohnungen, großzügige Terrassen, in kleinen Gartenhöfen geplant. Zusätzlich sollen in jedem Gebäude Service-, Keller- und Fahrradräume entstehen. Ergänzt wird das Vorhaben mit einer Tiefgarage mit voraussichtlich 34 Pkw-Stellplätzen. Ein Boulevard verbindet das Vorderhaus (nicht Teil der Finanzierung) mit der Innenhofbebauung und lässt Räume und Begegnungsstätten für die Bewohner entstehen. Zu beiden Seiten des Boulevards liegen zwei Gebäudezüge, unterteilt in die zehn Hausabschnitte. Das Gesamtkonzept sieht eine architektonisch anspruchsvolle und zeitgemäße Gestaltung mit zahlreichen Grün- und Gemeinschaftsflächen vor. Extensiv begrünte Dachflächen und Außenanlagen sollen eine positive Auswirkung auf das Wohnklima und die Umwelt haben. Alle Gebäude sollen den KfW-55-Energiestandard (Fernwärme, Solarthermie) erfüllen.

Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Exporo-Anleger erfolgt aus den Verkaufserlösen der einzelnen Wohneinheiten und Stellplätze nach Fertigstellung der Baumaßnahmen. Der Projektentwickler kalkuliert mit durchschnittlichen Verkaufspreisen in Höhe von ca. 8.906 € / m² für die Wohneinheiten und ca. 43.588 € / Stellplatz. Die Verkaufsbemühungen sind gestartet und es konnten bereits 16 Wohneinheiten sowie 7 Stellplätze veräußert werden. Die bislang erzielten Verkaufspreise von durchschnittlich rd. 8.580 € / m² bestätigen die Marktgängigkeit der vom Projektentwickler angesetzten Verkaufspreise.

Unter Berücksichtigung der Erlöse aus dem Vorverkauf ist eine Rückführung der Darlehensmittel bei Erzielung von durchschnittlich rd. 6.760 € / m² möglich. Der Vertrieb der Wohneinheiten und Stellplätze wird unternehmensintern durch die Tecklenburg Gruppe durchgeführt. Die Verkaufsbemühungen sollen im vierten Quartal 2024 abgeschlossen sein.

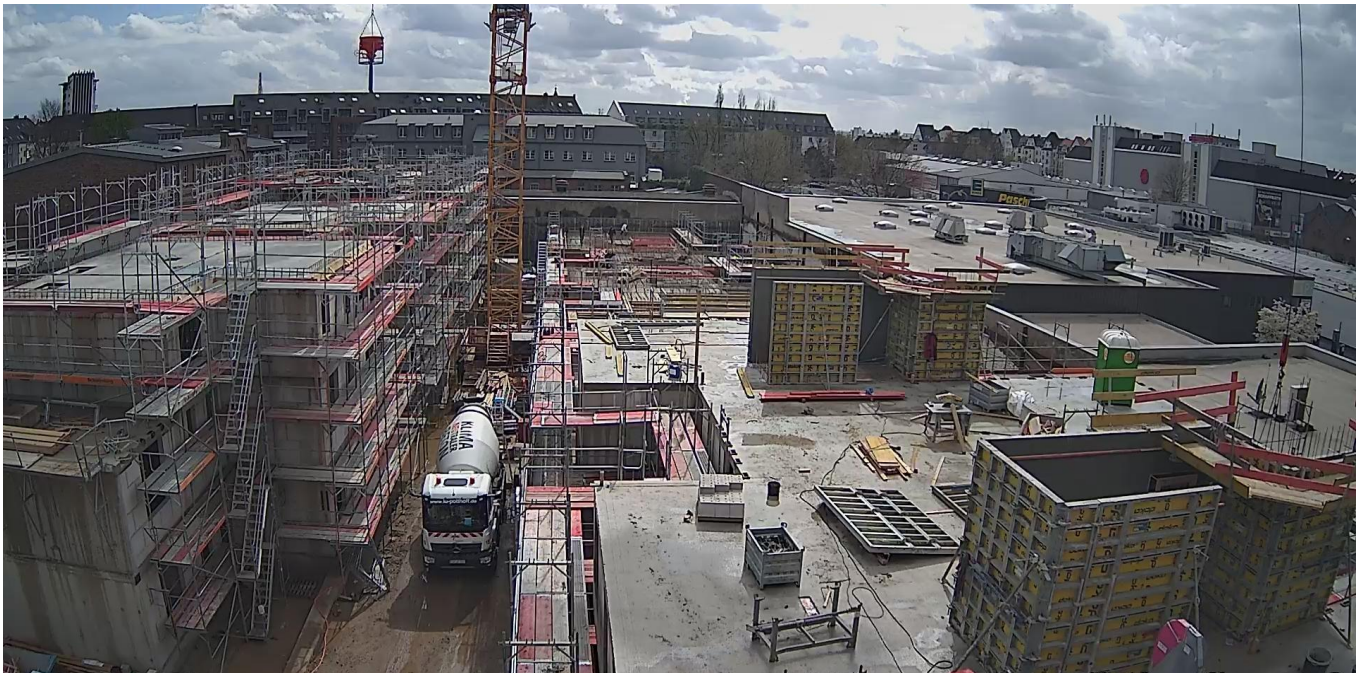
AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	Mothes Karree
VERMITTLER	EPH Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	EPH Projekt 255 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	10.06.2023
PROJEKTENTWICKLER / DARLEHENSNEHMER	Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG DES RAISIN-BANK-DARLEHENS	Einzelverkauf (WEG)

FAKTEN

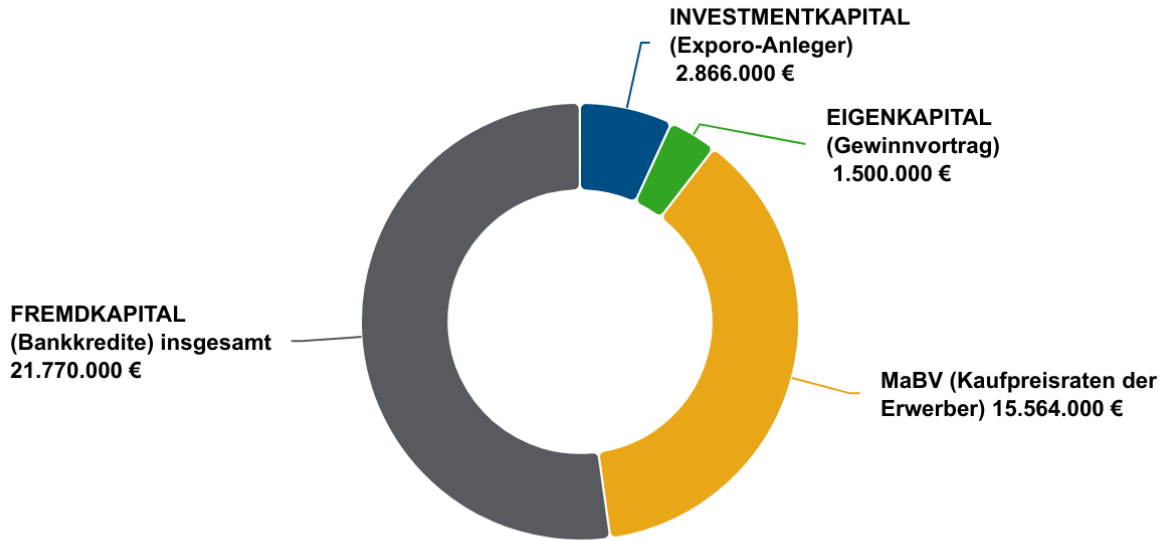
PROJEKTART	Hochbau
NUTZUNGSARTEN	Wohnimmobilie
EINHEITEN	voraussichtlich 58 Wohneinheiten / Eine Tiefgarage mit voraussichtlich 34 Pkw-Stellplätze
GESAMTNUTZFLÄCHE	ca. 5.518 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	ca. 5.380 m ²
GEPLANTER PROJEKTÜBERSCHUSS	Der Projektentwickler plant derzeit mit einem Überschuss von ca. 21 %. Dieser Überschuss bietet dem Projektentwickler Spielraum, um auf eventuelle Kostenerhöhungen oder geringere Verkaufspreise reagieren zu können.
GEPLANTE VERKAUFSPREISE	Wohnfläche: Ø 8.906 € / m ² Tiefgaragenstellplätze: Ø 43.588 € / Stück

Aktueller Bautenstand (April 2023)



Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten: 41.700.000 €



Lage

Makrolage

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und mit rd. 620.000 Einwohnern nach Köln die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes, sowie die siebtgrößte Stadt Deutschlands. Außerdem ist die Stadt sowohl Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr als auch der Metropolregion Rheinland und liegt somit im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes „Blaue Banane“. Sie ist zudem eine Messestadt und Sitz vieler börsennotierter Unternehmen, darunter der im DAX notierte Konzern Henkel. Zudem ist sie der umsatzstärkste deutsche Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung und Mode sowie ein wichtiger Finanz- und Börsenplatz. Auch ist sie ein führender Standort des Kunsthandels in Deutschland.

Während sich am Ostufer des Rheins die Altstadt erstreckt, liegen westlich vom Fluss moderne Geschäfts- und Handelsviertel. Entlang der Königsallee und in der Schadowstraße befinden sich zahlreiche exklusive Boutiquen.

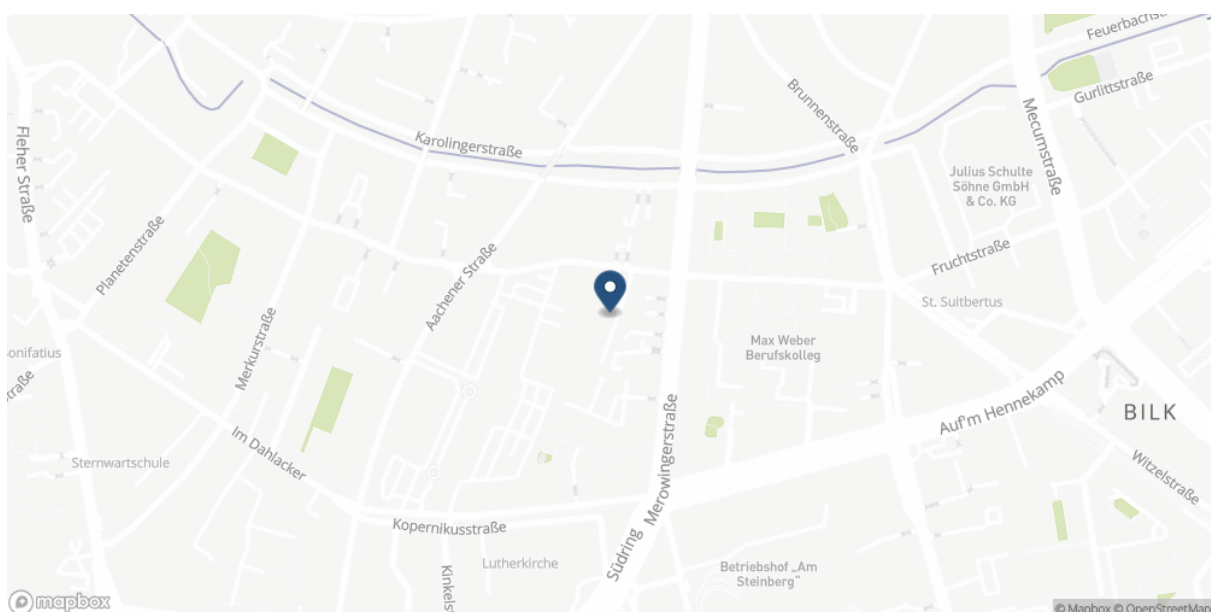
Mikrolage

Das Projektgrundstück befindet sich im Süden Düsseldorfs im Stadtteil Bilk auf dem ehemaligen Gelände der Schraubenfabrik Max Mothes GmbH. Der Stadtteil ist bekannt für seine vielfältige Architektur, grüne Parks und seine lebendige Kultur- und Gastronomieszene. Im Zentrum von Bilk liegt die Lorettostraße, eine belebte Einkaufsstraße mit vielen Geschäften, Restaurants und Cafés. Hier findet man auch den Wochenmarkt, der zweimal in der Woche stattfindet und ein breites Angebot an frischen Lebensmitteln und anderen Produkten bietet.

Ein weiteres Highlight von Bilk ist der Medienhafen, der sich entlang des Rheins im Süden des Stadtteils befindet. Hier gibt es viele moderne Bürogebäude, Restaurants und Bars, die einen herrlichen Blick auf den Fluss und die Skyline der Stadt bieten.

Die Nähe zur Heinrich-Heine-Universität sorgt für studentisches Leben im Kiez, während sich für familienfreundliche Naherholung und Sportmöglichkeiten unter anderem der stadtbekannte Paradiesstrand am Rheinufer oder der Golfplatz Lausward anbieten - alles nur wenige Fahrradminuten entfernt.

Die Düsseldorfer Innenstadt ist ca. 2 km entfernt und fußläufig in etwa 25 Minuten und mit dem ÖPNV in etwa 10 Minuten zu erreichen. Der Bahnhof-Bilk mit seiner Anbindung an den Nah- und Fernverkehr liegt fußläufig rd. 700 m entfernt. Der rd. 12 km entfernt liegende Düsseldorfer Flughafen ist mit dem Pkw in etwa 20 Minuten und mit dem ÖPNV in etwa 30 Minuten zu erreichen.

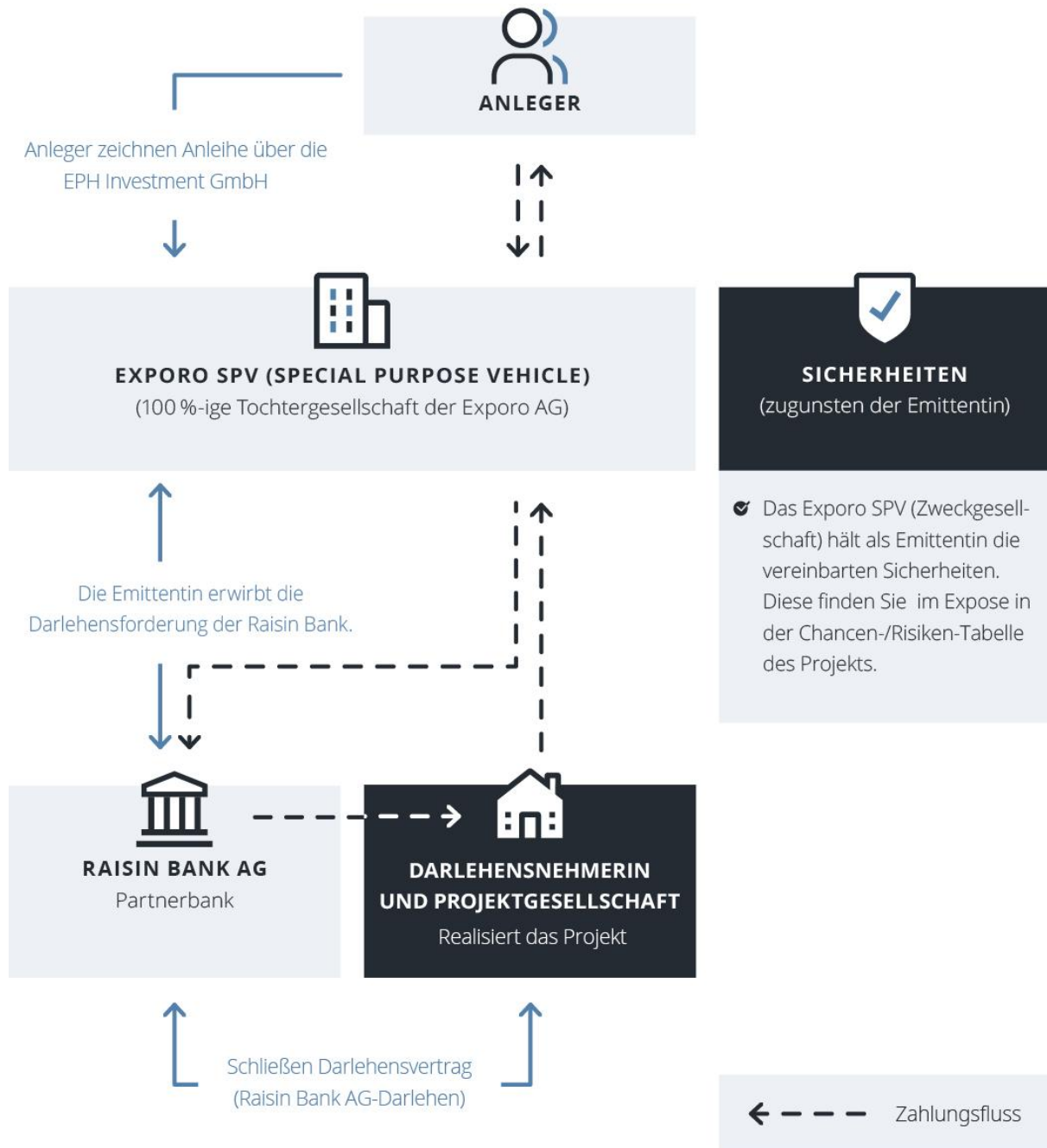


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
<p>Attraktive Zinsen: 8,0 % fester Zinssatz pro Jahr für die Anleger (endfällig).</p>	<p>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.</p>
<p>Laufzeit: Mindestlaufzeit (geplant) bis zum 31.01.2024 und Maximallaufzeit (geplant) bis zum 30.04.2025.</p>	<p>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.</p>
<p>Sicherheiten - Abstraktes Schuldanerkenntnis: Die EPH Projekt 255 GmbH hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis in Darlehenshöhe abgegeben von Herrn Hermann Johannes Tecklenburg.</p>	<p>Die Werthaltigkeit der Sicherheit hängt maßgeblich von der Bonität des Sicherheitengebers zu einem etwaigen Verwertungszeitpunkt ab und diese kann sich im Zeitverlauf positiv wie negativ verändern.</p>
<p>Sicherheiten - cost overrun guarantee: Unbegrenzte Garantie der Kostenübernahme bei einer Kostenüberschreitung zur Deckung von Mehrkosten über die kalkulierten Baukosten hinaus, abgegeben von Herrn Hermann Johannes Tecklenburg, zugunsten der EPH Projekt 255 GmbH.</p>	<p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Bonität der Sicherheitengeber – zum Zeitpunkt des Eintritts eines Verwertungsfall – für eine teilweise oder vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen könnte.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Blockchain-Technologie kann technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die ihre Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Bitte beachten Sie dazu unsere Risikohinweise.</p>

Beachten Sie dazu auch die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie im Wertpapier-Informationenblatt (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:
Gut
1 Punkte



Makrolage:
Top 7 Stadt
0 Punkte



Objektverkauf:
26-50% verkauft
2 Punkte



Projektstatus:
Baugenehmigung vorhanden
4 Punkte



Erfahrung des Projektentwicklers:
≥ 225 Mio. €
0 Punkte



Kapital vorrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.):
89.53
1 Punkte



Kapital nachrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.):
3.6
3 Punkte



Grundschild:
Keine Grundschild
0 Punkte



Bürgschaft bzw. Patronatserklärung:
persönliche Haftung vorhanden
-1 Punkte



Gesamtfinanzierung:
Gesamtfinanzierung nicht gesichert
0 Punkte

Gesamtbewertungspunkte: 10

DER PROJEKTENTWICKLER

Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Firma Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist sowohl auf die Erstellung hochwertiger neuer Wohn- und Geschäftsimmobilien als auch auf die Veredelung, Revitalisierung und Umwidmung von Altbeständen spezialisiert.

Das mittelständische Familienunternehmen aus Nordrhein-Westfalen zählt zu den Top 5-Unternehmen der Baubranche am Niederrhein und deckt die gesamte Wertschöpfung in der Immobilienwirtschaft ab. Bereits vor vier Jahrzehnten hat das Unternehmen sein Tätigkeitsfeld des ursprünglich reinen Bau- und Generalunternehmens um die ganzheitliche Projektentwicklung erweitert.

Immobilienprojekte werden als Bauträgermaßnahmen entwickelt und von einem erfahrenen Team aus Entwicklern, Planern, Architekten, Bauausführenden und Kaufleuten begleitet. Der regionale Fokus liegt explizit auf dem Raum Düsseldorf, dem Niederrhein, dem Ruhrgebiet sowie den angrenzenden Subzentren. In diesen Regionen ist die Firma Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung seit vielen Jahren erfolgreich am Immobilienmarkt tätig.

Zinsland / Exporo hat mit diesem Entwickler bereits 12 Projekte realisiert, die bereits vollständig an die Anleger zurückgeführt worden sind. Ein weiteres Projekt wurde über Exporo finanziert (Wallhöfe Ratingen) und befindet sich planmäßig innerhalb der Laufzeit.

AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN / GRUPPE	Tecklenburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HOMEPAGE	http://tecklenburg-bau.de
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Herr Hermann Johannes Tecklenburg
ABGEWICKELTES VOLUMEN (2015 - 2022)	ca. 312.600.000 €
UNTERNEHMENSFOKUS	Wohn- und Geschäftshäuser
UNTERNEHMENSSTZ	Straelen
GRÜNDUNGSJAHR	1977

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EPH Projekt 255 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.