



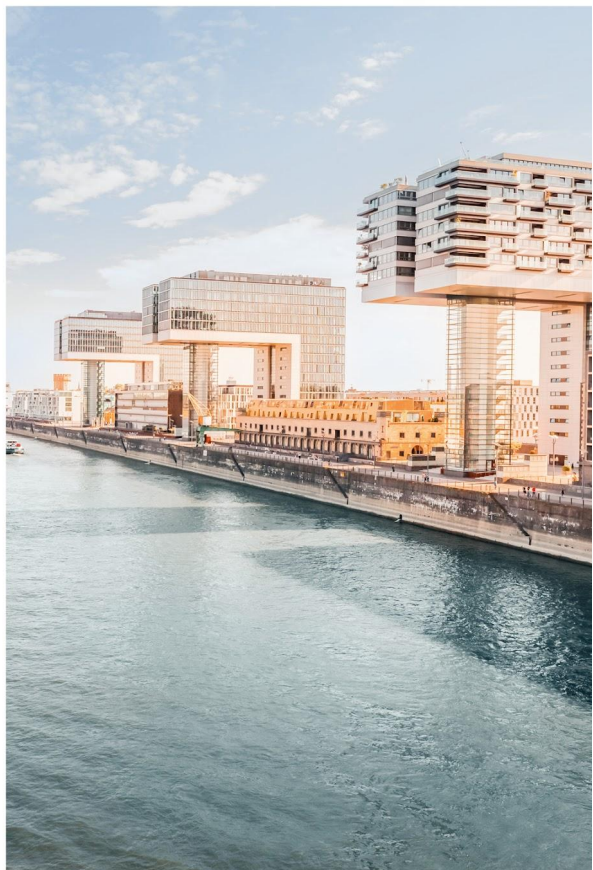
IMMOBILIENINVESTMENT

# Apartments in Köln-Zollstock

Köln

## RISIKOHINWEIS

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



# Apartments in Köln-Zollstock

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG)  <b>9 %</b>
MINIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS  <b>30.06.2025<sup>1</sup></b>
MAXIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS  <b>30.09.2026<sup>1</sup></b>
MINIMALE ANLAGESUMME  <b>500 €</b>
MAXIMALE ANLAGESUMME  <b>25.000 €</b>
EXPORO-KLASSE <sup>2</sup>  <b>B</b>

## DIE KEYFACTS

- Errichtung einer Wohnimmobilie für gemeinschaftliches und studentisches Wohnen mit voraussichtlich 114 Wohneinheiten auf insgesamt rd. 3.301 m<sup>2</sup> sowie 19 Pkw-Stellplätze und 140 Fahrradstellplätze
- Das Projektgrundstück ist bereits im Eigentum des Projektentwicklers
- Der Bauantrag wurde eingereicht; ein positiver Bauvorbescheid liegt bereits vor
- Wohntrend: steigender Bedarf an kompakten, modernen Wohneinheiten und praktischen Wohngemeinschaften
- Sehr erfahrener Projektentwickler (Cube Real Estate GmbH) mit einem realisierten Projektvolumen von über 220 Mio. € und umfangreicher Pipeline von rd. 2 Mrd. €
- Abstraktes Schuldanerkenntnis der Cube Real Estate GmbH (Muttersgesellschaft) in Darlehenshöhe zugunsten der EPH Projekt 261 GmbH
- Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Exporo-Anleger soll durch einen Globalverkauf erfolgen

## DAS PROJEKT

- Projektstandort: Zollstockgürtel 5, 5a und 5b in 50969 Köln
- Größe des Projektgrundstücks: 2.989 m<sup>2</sup>, auf dem sich aktuell ein Wohn- und Geschäftshaus befindet, das abgerissen werden soll
- Projektvorhaben: Abbruch des Bestandsgebäudes, Entsiegelung des Hinterhofs, Errichtung einer Wohnimmobilie und Anlegen eines Gartens als Begegnungsstätte für Bewohner

## DIE LAGE

- Sehr gute Makrolage in der Top-7 Stadt Köln mit 1,08 Mio. Einwohnern
- Gute Anbindung an die A 4, A 555, A 553 sowie an die öffentlichen Verkehrsmittel
- Sehr günstige Wohnlage in der Nähe mehrerer renommierter Universitäten und zahlreicher Grünanlagen in Köln
- Vielfältiges Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot sowie zahlreiche Grünanlagen bieten einen hohen Naherholungsfaktor
- Geschäfte des tägl. Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants liegen in unmittelbarer Umgebung

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.06.2025 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 30.09.2026. 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.

<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)

# Apartments in Köln-Zollstock

Bei diesem Projekt handelt es sich um die Errichtung einer Wohnimmobilie für gemeinschaftliches und studentisches Wohnen mit einer voraussichtlichen Wohnfläche von 3.301 m<sup>2</sup>, welche sich auf 114 Wohneinheiten verteilen soll. Des Weiteren ist die Entstehung von 19 Pkw- Stellplätze sowie 140 Fahrradstellplätze geplant. Das bereits erworbene Projektgrundstück im aufstrebenden Stadtteil Zollstock in Köln hat eine Fläche von 2.989 m<sup>2</sup> und ist derzeit mit einem Bestandsgebäude bebaut.

Das Bestandsgebäude wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Die Wohnungen stehen bis Ende Juli 2023 unentgeltlich als Flüchtlingsunterkunft für Flüchtlinge aus der Ukraine zur Verfügung. Die Gewerbefläche ist noch bis Ende des Jahres 2023 vermietet.

Nach dem Auszug des gewerblichen Mieters soll das Bestandsgebäude abgerissen werden. Der entsprechende Abbruchartrag und gesonderte Anträge, die in Köln für den Abbruch von Wohnraum erforderlich sind, wurden bereits zusammen mit dem Bauantrag eingereicht. Die Bau- sowie die Abbruchgenehmigung werden für das zweite Quartal 2024 erwartet. Die Baumaßnahmen sollen im dritten Quartal 2024 beginnen.

Die entstehenden Apartments und Wohngemeinschaften entsprechen den aktuellen Trends von modernen Wohnformen und dem gesteigerten Bedarf an Wohngemeinschaften. Eine weitere Besonderheit des Projekts ist die Anlage eines Gartens, der als Treffpunkt der Bewohner dient. Das Projekt befindet sich in der Nähe mehrerer renommierter Universitäten in Köln, wodurch die Nachfrage an dieser Art von Wohnen nochmals gesteigert wird.

Die Rückzahlung der Darlehensmittel und somit des Investitionskapitals der Exporo-Anleger erfolgt durch den Verkauf des gesamten Projekts. Erste Gespräche mit potenziellen Käufern finden bereits statt. Die Verkaufsbemühungen sollen im vierten Quartal 2025 beginnen und im zweiten Quartal 2026 abgeschlossen sein.

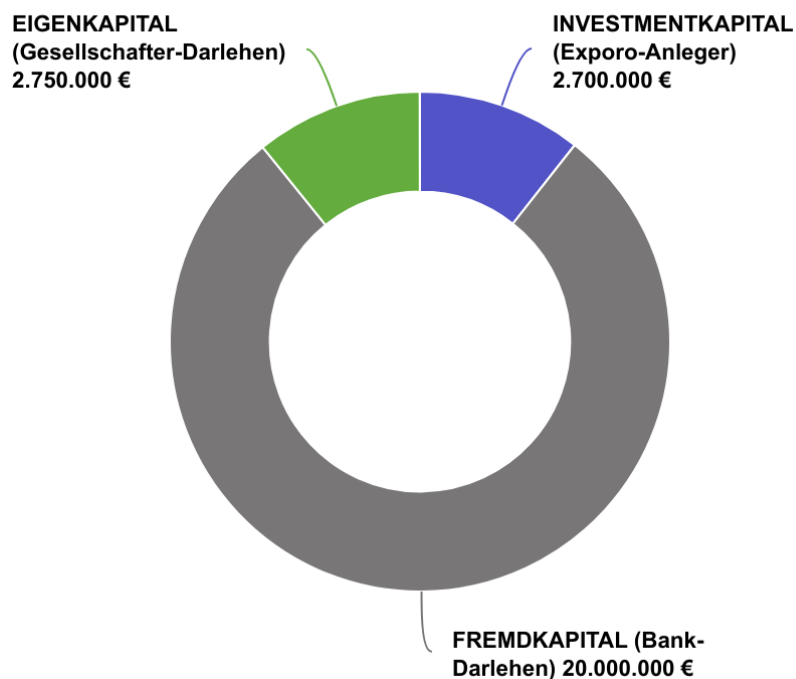
## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	Apartments in Köln-Zollstock
VERMITTLER	EPH Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	EPH Projekt 261 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	25.08.2023
PROJEKTENTWICKLER	Cube Real Estate GmbH
DARLEHENSNEHMER	Cube Asset XV GmbH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG DES RAISIN-BANK-DARLEHENS	Globalverkauf

FAKTEN	
PROJEKTART	Hochbau
NUTZUNGSARTEN	studentisches und gemeinschaftliches Wohnen
EINHEITEN	114
GESAMTNUTZFLÄCHE	3.301 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2.989 m <sup>2</sup>
GEPLANTER PROJEKTÜBERSCHUSS	Der Projektentwickler plant derzeit mit einem Überschuss von ca. 3.000.000 €. Dieser Überschuss bietet dem Projektentwickler Spielraum, um auf eventuelle Kostenerhöhungen oder geringere Verkaufspreise reagieren zu können.
GEPLANTER VERKAUFSPREIS	Ø 8.400 € / m <sup>2</sup>

# Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten: 25.450.000 €



# Lage

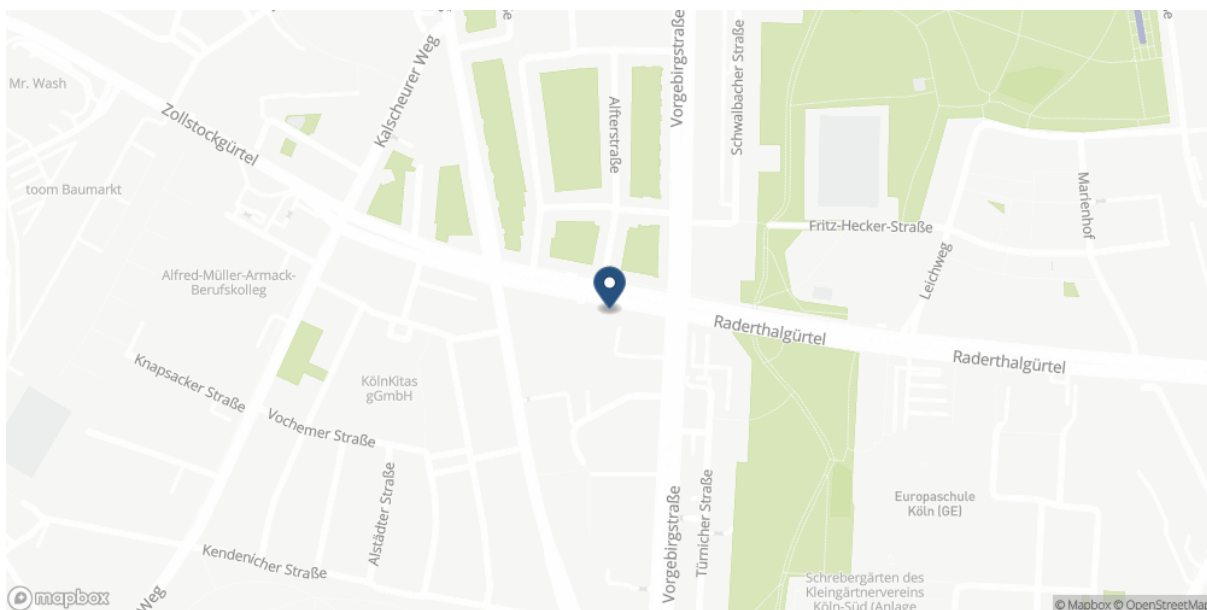
## Makrolage:

Köln ist eine der traditionsreichsten Städte Deutschlands und mit ihren rund 1,1 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Nach Berlin, Hamburg und München ist sie die viertgrößte Stadt Deutschlands. Als Kultur- und Wirtschaftsmetropole hat Köln internationale Bedeutung. Die Stadt beherbergt zahlreiche Unternehmen aus verschiedenen Branchen, darunter Automobilindustrie, Chemie, Medien, Logistik und Einzelhandel. Das Messegelände Köln ist eine der führenden Messeplattformen in Europa und zieht jedes Jahr Tausende von Ausstellern und Besuchern an.

Köln bietet eine hohe Lebensqualität und ist für seine weltoffene und tolerante Atmosphäre bekannt. Die Stadt zeichnet sich durch eine multikulturelle Bevölkerung, eine lebendige Gastronomieszene und ein pulsierendes Nachtleben aus. Die Rheinuferpromenade und die zahlreichen Parks bieten Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Zudem ermöglichen die Nähe zu natürlichen Landschaften wie der Eifel und dem Bergischen Land Ausflüge in die Natur.

## Mikrolage:

Das Projektgrundstück befindet sich im Kölner Stadtteil Zollstock. Der Stadtteil profitiert von seiner sehr günstigen Lage in der Nähe mehrerer renommierter Universitäten in Köln. Die Universität zu Köln, die Technische Hochschule Köln und die Deutsche Sporthochschule Köln sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad zu erreichen. Es gibt zahlreiche Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und Cafés in der Umgebung, die den täglichen Bedarf decken. Die Nähe zum Rheinufer sowie zu der Grünfläche Vorgebirgspark ermöglichen Outdoor-Aktivitäten und bieten Raum für Erholung und Entspannung.

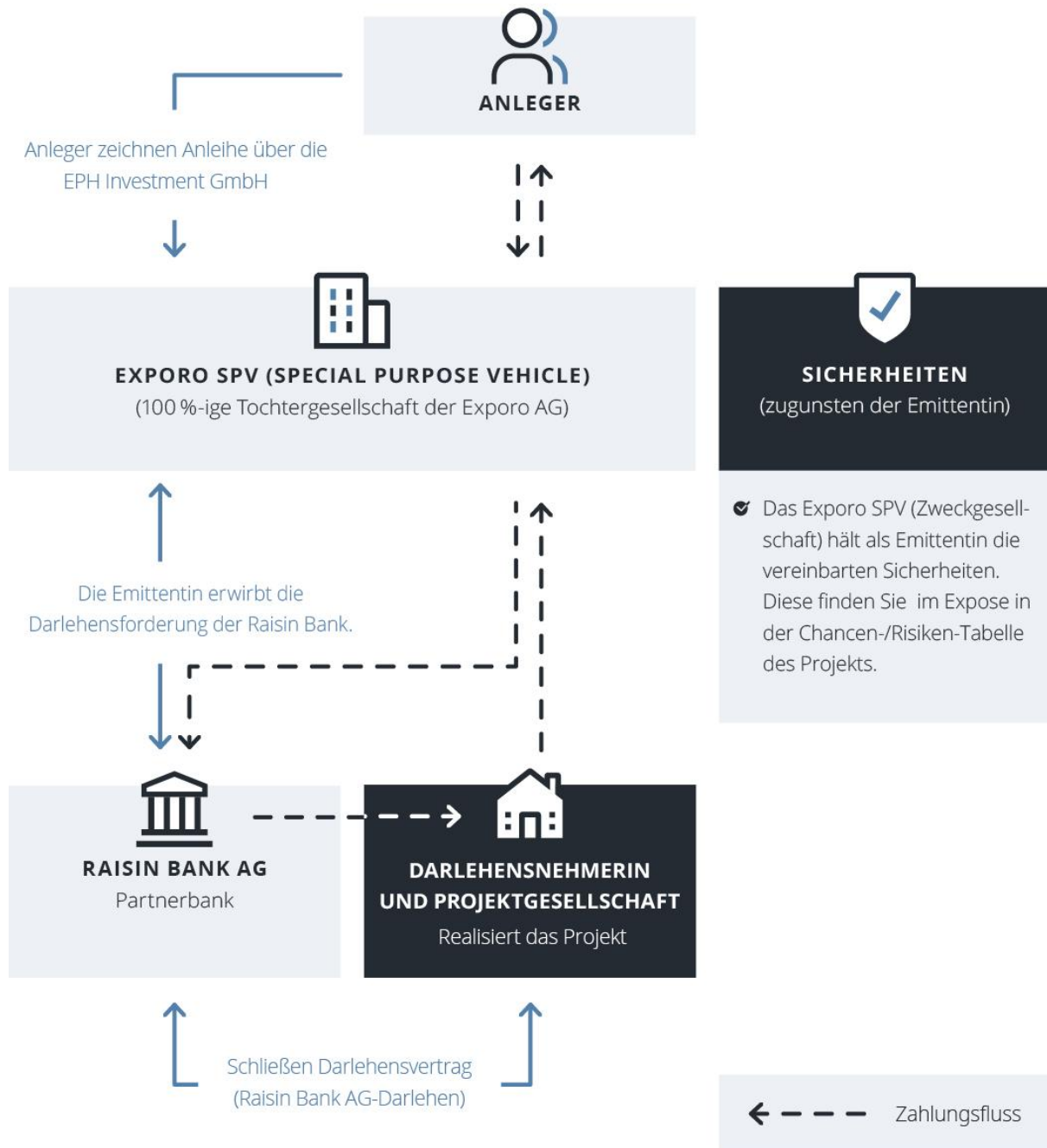


# Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
<p><b>Attraktive Zinsen:</b> 9,0 % 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><b>Laufzeit:</b> Geplante Mindestlaufzeit bis 30.06.2025 und Maximallaufzeit bis 30.09.2026.</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><b>Sicherheiten – Schuldanerkenntnis:</b> Die EPH Projekt 261 GmbH hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis abgeben von der Cube Real Estate GmbH (Muttersgesellschaft) in Darlehenshöhe.</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><b>Keine Depot- oder Verwaltungsgebühren:</b> 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 deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Bitte beachten Sie dazu unsere Risikohinweise.</p>

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:  
Gut  
**1 Punkte**



Makrolage:  
Top 7 Stadt  
**0 Punkte**



Objektverkauf:  
0-25% verkauft  
**3 Punkte**



Projektstatus:  
Bauvorbescheid vorhanden  
**5 Punkte**



Erfahrung des Projektentwicklers:  
≥ 225 Mio. €  
**0 Punkte**



Kapital vorrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.):  
78.59  
**1 Punkte**



Kapital nachrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.):  
10.81  
**2 Punkte**



Grundschild:  
Keine Grundschild  
**0 Punkte**



Bürgschaft bzw. Patronatserklärung:  
Haftung der Konzernmuttergesellschaft  
**-1 Punkte**



Gesamtfinanzierung:  
Gesamtfinanzierung gesichert (Kreditvertrag gesichert)  
**-1 Punkte**

Gesamtbewertungspunkte: **10**

## 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 Rheinland und im Rhein-Main-Gebiet. Seit Gründung im Jahr 2013 hat die Cube Real Estate Immobilienprojekte mit einem Gesamtvolumen von über 220 Mio. € erfolgreich abgewickelt. Zudem verfügt der Projektentwickler über eine umfangreiche Pipeline von rd. 2 Mrd. €.

Aktuell sind rund 100 Mitarbeiter an den drei Standorten Leverkusen, Hamburg und Frankfurt a. M. für das Unternehmen tätig.

Exporo hat bereits mehrfach erfolgreich mit dem Projektentwickler zusammengearbeitet: Gemeinsam wurden bisher sechs Projekte erfolgreich finanziert, von denen zwei ordnungsgemäß und planmäßig zurückgezahlt wurden. Das zurückgeführte Volumen beträgt damit rd. 17 Mio. €.

## AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN / GRUPPE	Cube Real Estate GmbH
HOME PAGE	<a href="http://www.cube-real.estate/">http://www.cube-real.estate/</a>
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Tilman Gartmeier, Bernd Hütter
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 220.000.000 €
UNTERNEHMENSFOKUS	Immobilienprojekte im Rheinland und Rhein-Main-Gebiet sowie Quartiersentwicklungen
UNTERNEHMENSSTZ	Leverkusen
GRÜNDUNGSJAHR	2013

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



**E X P O R O**

**EPH Projekt 261 GmbH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel.: 040 22868699-0 | E-Mail: [ir@exporo.com](mailto: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.