



EXPORO



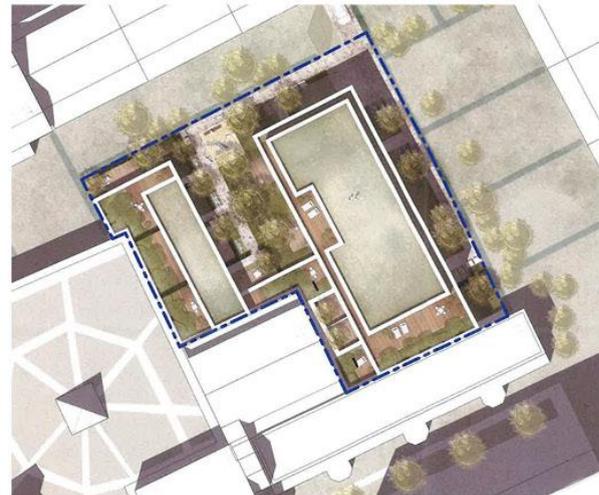
IMMOBILIENINVESTMENT

Wohnen am Rheinufer

Düsseldorf (Golzheim)

RISIKOHINWEIS

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



Wohnen am Rheinufer

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG) 7,5 %
MINIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS 31.07.2024¹
MAXIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS 31.12.2025¹
MINIMALE ANLAGESUMME 500 €
MAXIMALE ANLAGESUMME 25.000 €
EXPORO-KLASSE ² B

DIE KEYFACTS

- Errichtung einer Wohnimmobilie mit voraussichtlich 19 Wohneinheiten verteilt auf rund 1.905 m² Wohnfläche sowie einer Tiefgarage mit voraussichtlich 17 Stellplätzen, einem PKW-Außenstellplatz und voraussichtlich 50 Fahrradstellplätzen
- Erfahrener Projektentwickler (W. Paschertz Grundstücks GmbH) mit einem abgewickelten Projektvolumen von ca. 292 Mio. €
- Erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler: Fünf Projekte hat er bereits über uns (ehemals Zinsland) erfolgreich finanziert und an die Anleger zurückgeführt
- Abstraktes Schuldanerkenntnis zugunsten der EPH Projekt 199 GmbH abgegeben von Herrn Christian Paschertz persönlich
- Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Anleger erfolgt aus den Verkaufserlösen der einzelnen Wohneinheiten und ist bereits ab einem Verkaufsstand von ca. 70 % möglich
- Sehr hoher Projektüberschuss von rund 43 %

DAS PROJEKT

- Projektstandort: Bankstraße 11a, 40476 in Düsseldorf
- Das rund 1.414 m² große Projektgrundstück befindet sich in attraktiver Innenhoflage
- Die Bauvoranfrage wurde bereits eingereicht – der Bauvorbescheid wird im ersten Quartal 2023 erwartet
- Mit den Baumaßnahmen soll im vierten Quartal 2023 begonnen werden
- Die finanzierende Bank sowie ein durch diese beauftragtes Gutachten bestätigen die Erzielbarkeit der vom Projektentwickler angesetzten Verkaufspreise von ca. 11.000 € / m² bis ca. 11.500 € / m²

DIE LAGE

- Top-7 Stadt Düsseldorf in den Metropolregionen Rhein-Ruhr und Rheinland
- Attraktive Lage des Projektgrundstücks im Stadtteil Golzheim in unmittelbarer Nähe zum Rhein
- Gute Anbindung an den ÖPNV mit Bus- und Bahnhaltstellen sowie fußläufige Erreichbarkeit von Läden des täglichen Bedarfs
- Bis zur bekannten Luxus-Einkaufsstraße Königsallee sind es ca. 2 km

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.07.2024 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 31.12.2025. 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

Wohnen am Rheinufer

Bei diesem Projekt handelt es sich um die Errichtung einer Wohnimmobilie auf einem ca. 1.414 m² großen Grundstück mit voraussichtlich 19 Wohneinheiten verteilt auf rund 1.905 m² Wohnfläche sowie einer Tiefgarage mit voraussichtlich 17 Stellplätzen, einem Außenstellplatz und voraussichtlich 50 Fahrradstellplätzen.

Aktuell befindet sich auf dem Projektgrundstück eine leerstehende Wohn- und Gewerbeimmobilie, die im Zuge des Projekts abgerissen werden soll. Die Bauvoranfrage wurde bereits eingereicht, der Bauvorbescheid wird im ersten Quartal 2023 erwartet. Der Bauantrag soll sodann voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 eingereicht werden, die Baugenehmigung wird im vierten Quartal 2023 erwartet. Die Baumaßnahmen sollen im vierten Quartal 2023 beginnen.

Analog zu den benachbarten Grundstücken ist geplant, den Innenhof durch die Neubauentwicklung aufzuwerten und zu begrünen. Die Wohnimmobilie soll als Wohnriegel mit drei Voll- und einem Nichtvollgeschoss sowie einem zweigeschossigen Anbau errichtet werden. Dabei ist ein Wohnungsmix bestehend aus zwei bis vier Zimmerwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 65 m² (45 m² - 95 m²) sowie 3 Townhäusern mit jeweils 4 Zimmern und ca. 160 m² Wohnfläche vorgesehen. Die Bauweise erfolgt hybrid aus Beton und Holz. Die geplanten Flachdächer sehen eine Dachbegrünung vor, um einen positiven Effekt auf die klimatische Situation im Innenhof zu gewährleisten. Zwischen beiden Gebäuderiegeln wird ein Kleinkinderspielbereich geplant. Der Neubau ist zudem mit einer Tiefgarage unterkellert.

Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Expro-Anleger erfolgt aus den Verkaufserlösen der einzelnen Wohneinheiten und Stellplätze. Die Verkaufsbemühungen sollen im vierten Quartal 2023 beginnen und im vierten Quartal 2025 abgeschlossen sein. Der Projektentwickler kalkuliert mit Verkaufspreisen von ca. 11.000 € / m² bis ca. 11.500 € / m² inkl. Stellplatz. Diese werden sowohl von der finanzierenden Bank als auch durch ein durch diese beauftragtes Marktpreis-Gutachten als erzielbar bestätigt. Bezogen auf die Wohnfläche von rund 1.905 m² ist eine Rückführung der Darlehensmittel bereits ab einem Verkaufsstand von ca. 70 % möglich.

AUF EINEN BLICK

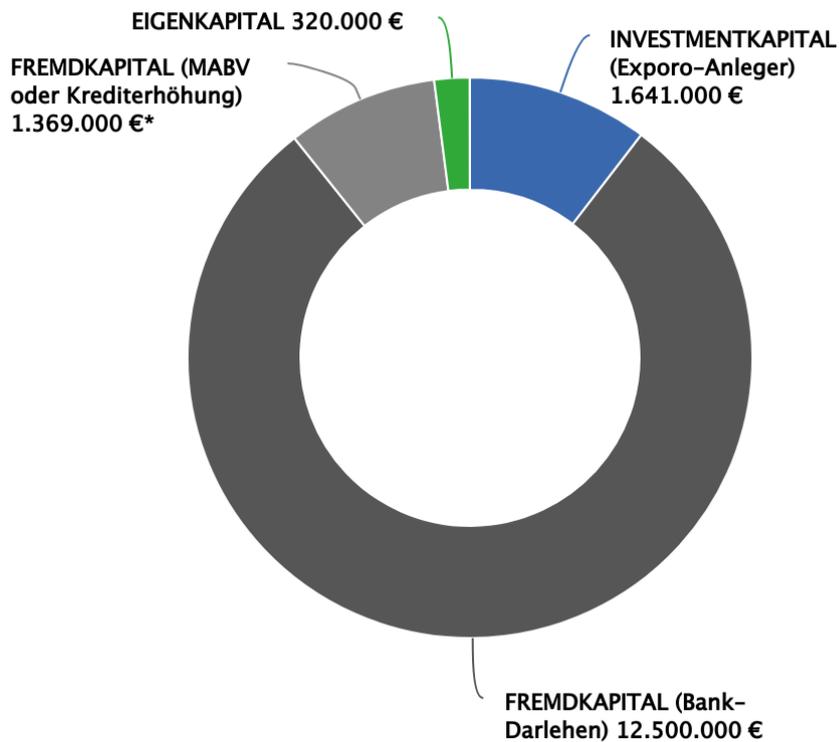
PROJEKTNAME	Wohnen am Rheinufer
VERMITTLER	EPH Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	EPH Projekt 199 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	10.03.2023
PROJEKTENTWICKLER	W. Paschertz Grundstücks GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT / DARLEHENSNEHMER	Paschertz Vermögensverwaltungs GmbH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG DES RAISIN-BANK-DARLEHENS	Einzelverkauf (WEG)

FAKTEN

PROJEKTART	Hochbau
NUTZUNGSARTEN	Wohnimmobilie
EINHEITEN	19 Wohneinheiten / 17 Tiefgaragen-Stellplätze / 1 Kfz-Außenstellplatz / 50 Fahrradstellplätze
GESAMTNUTZFLÄCHE	1.905 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.414 m ²
GEPLANTER PROJEKTÜBERSCHUSS	Der Projektentwickler plant derzeit mit einem Überschuss von ca. 6.780.000 €. Dieser Überschuss bietet dem Projektentwickler Spielraum, um auf eventuelle Kostenerhöhungen oder geringere Verkaufspreise reagieren zu können.
GEPLANTE VERKAUFSPREISE	ca. 11.000 € bis 11.500 € / m ²

Finanzierungsstruktur

Die Gesamtinvestitionskosten betragen 15.830.000 € und liegen damit unter den vom Projektentwickler angesetzten Verkaufspreisen für die Wohneinheiten. Mit ca. 6.780.000 € liegt der kalkulierte Projektüberschuss bei rund 43 %. Die Darlehensmittel und damit das Investmentkapital der Exporo-Anleger könnte bereits ab einem Verkaufsstand von 70 % der Wohneinheiten zurückgeführt werden.



Highcharts.com

* 1,369 Mio. € sollen entweder durch eine noch abzuschließende Krediterhöhung oder durch Reinvestitionen aus einem Teil der Verkaufserlöse, welche die Projektgesellschaft von Enderwerbern der Einheiten der Immobilie einnehmen will, finanziert werden.

Lage

Makrolage:

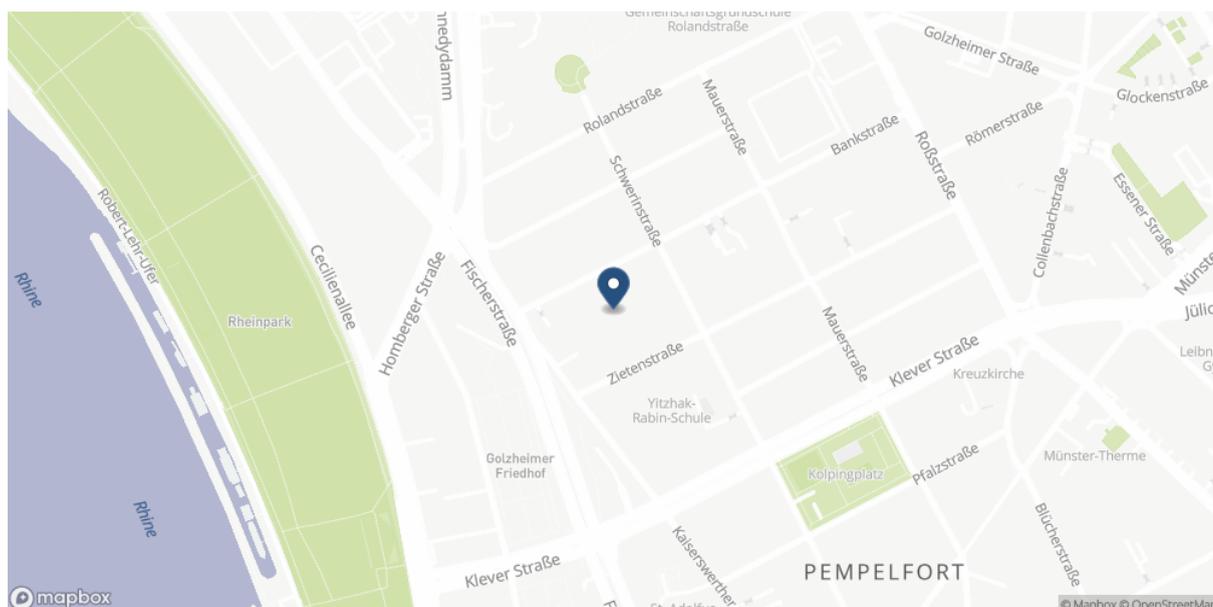
Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und mit rund 620.000 Einwohnern nach Köln die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes, sowie die siebtgrößte Stadt Deutschlands. Außerdem ist die Stadt sowohl Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr als auch der Metropolregion Rheinland und liegt somit im 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 Stadtteil Golzheim, der durch seine Lage am Wasser, die fußläufige Nähe zum Stadtkern sowie die urbane Mischung aus großzügigen Grünanlagen, hochwertigen Wohnvierteln und Bürogebäuden zu einem der attraktivsten Stadtteile Düsseldorfs gehört.

Bei dem Projektgrundstück handelt es sich um einen Innenhof, der Teil eines Wohnblocks, der durch Altbauten, Bauten aus den 1979er bis 1990er wie auch Neubauten geprägt ist. Mehrere Restaurants sowie der nächstgelegene Supermarkt sind fußläufig erreichbar. Die Düsseldorfer Altstadt mit ihrem umfassenden Einkaufs- und Dienstleistungsangebot sowie zahlreichen kulturellen Angeboten liegt etwa 1,5 km vom Projektgrundstück entfernt. Bis zur bekannten Luxuseinkaufsstraße Königsallee sind es ca. 2 km. Durch die gute Anbindung an den ÖPNV mit Bus- und Bahnhaltestellen sind diese bequem erreichbar.

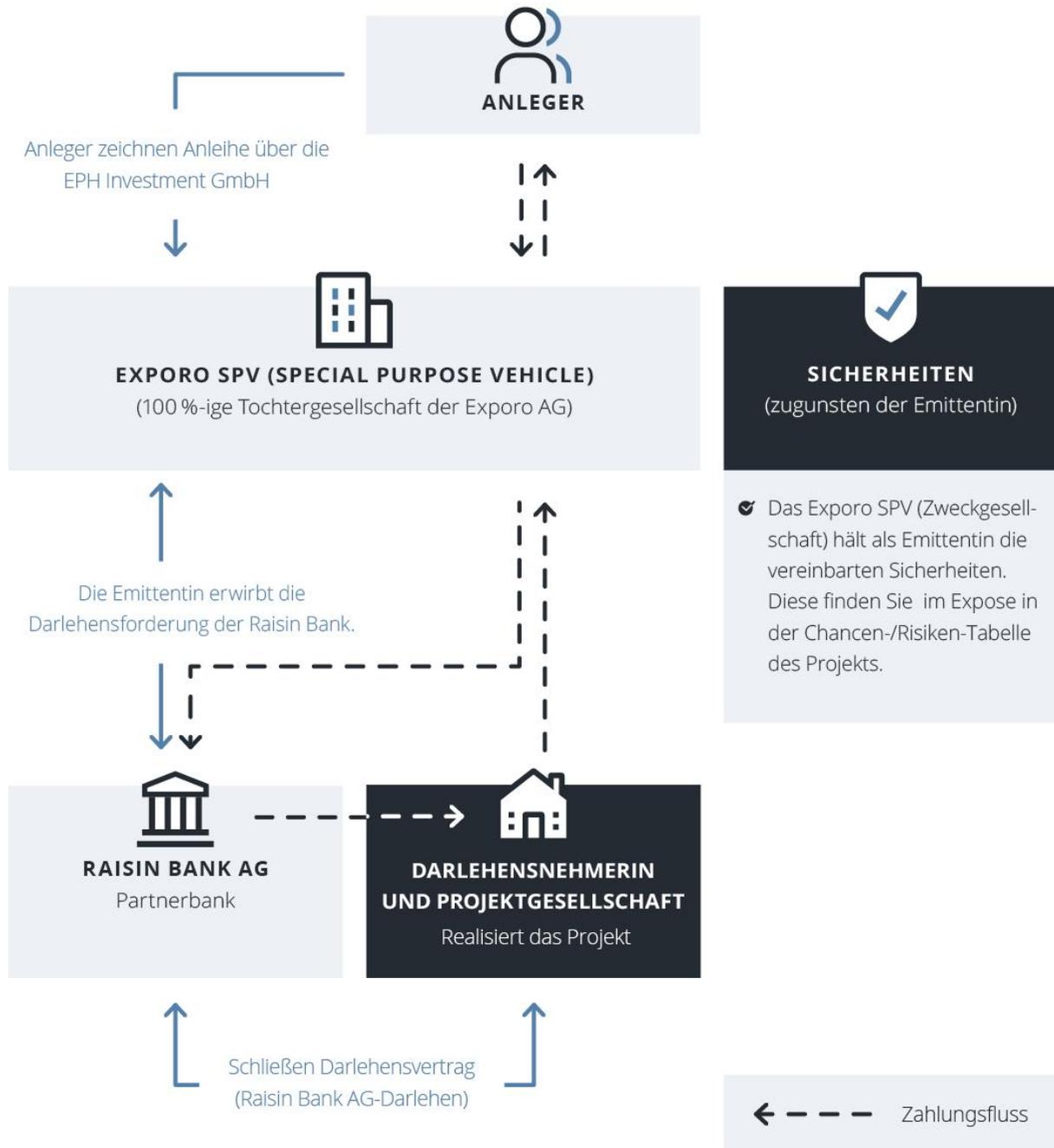


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
<p>Attraktive Zinsen: 7,5 % 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 31.07.2024 und Maximallaufzeit (geplant) bis zum 31.12.2025.</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 - Schuldanerkenntnis: Die EPH Projekt 199 GmbH hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben von Herrn Christian Paschertz persönlich.</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 deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Bitte beachten Sie dazu unsere Risikohinweise.</p>
<p>Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Anleger: Erfolgt aus den Verkaufserlösen der einzelnen Wohneinheiten und ist, bezogen auf die Wohnfläche von rund 1.905 m², ab einem Verkaufsstand von ca. 70 % möglich.</p>	<p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Verkauf der Wohneinheiten langsamer voranschreitet als geplant. Sollte zum Ende der Darlehenslaufzeit ein Verkaufsstand von ca. 70 % nicht erzielt werden, könnte sich die Rückzahlung verzögern.</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:
Sehr gut
0 Punkte



Makrolage:
Top 7 Stadt
0 Punkte



Objektverkauf:
0-25% verkauft
3 Punkte



Projektstatus:
B-Planverfahren / Bebauung nach §34 BauG
6 Punkte



Erfahrung des Projektentwicklers:
≥ 225 Mio. €
0 Punkte



Kapital vorrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.):
86.25
2 Punkte



Kapital nachrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.):
3.54
3 Punkte



Grundschild:
Keine Grundschild
0 Punkte



Bürgschaft bzw. Patronatserklärung:
persönliche Haftung vorhanden
-1 Punkte



Gesamtfinanzierung:
Gesamtfinanzierung gesichert (Kreditvertrag gesichert)
-1 Punkte

Gesamtbewertungspunkte: **12**

DER PROJEKTENTWICKLER

W. Paschertz Grundstücks GmbH

Die W. Paschertz Grundstücks GmbH ist ein Familienunternehmen aus Nordrhein-Westfalen und wurde 1982 gegründet. Das Unternehmen fokussiert sich sowohl auf die Schaffung von neuem Wohnraum als auch auf die Revitalisierung von Bestandsgebäuden.

Dabei stehen eine nachhaltige Geschäftsstrategie und die Berücksichtigung der Bedürfnisse aller an den Projekten beteiligten Partnern - als auch der Umwelt - im Mittelpunkt. Um dies zu erreichen, beschäftigt die W. Paschertz Grundstücks GmbH ein Team bestehend aus Vermietungsspezialisten, Bauleitern, Architekten, Immobilienvertrieb und Kaufleuten.

Spezialisiert hat sich das Unternehmen auf seine regionale Kompetenz im Rheinland, wo durchschnittlich vier bis fünf Projekte pro Jahr erfolgreich abgeschlossen werden. In den letzten 15 Jahren wurden über 65 Immobilienprojektentwicklungen und Revitalisierungen mit einem Gesamtvolumen von 292 Mio. € realisiert.

Christian Paschertz ist seit 2003 in zweiter Generation Geschäftsführer der W. Paschertz Grundstücks GmbH. Direkt nach seinem abgeschlossenen Studium zum Diplom-Kaufmann kam er in das Familienunternehmen und leitet seitdem die Geschäfte nun mehr als 20 Jahre. Parallel zu seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der W. Paschertz Grundstücks GmbH bildete er sich immobilienpezifisch stetig fort und konnte im Jahre 2009 seinen Bachelor in Immobilien-Management an der EBZ in Bochum erfolgreich abschließen.

AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN / GRUPPE	W. Paschertz Grundstücks GmbH
HOME PAGE	www.paschertz.com
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Christian Paschertz
ABGEWICKELTES VOLUMEN seit 2006	ca. 292.000.000 €
UNTERNEHMENSFOKUS	Erstellung neuer Immobilien als auch Sanierung und Revitalisierung von Altbeständen im Rheinland.
UNTERNEHMENSSTZ	Willich
GRÜNDUNGSJAHR	1982

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EPH Projekt 199 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.