



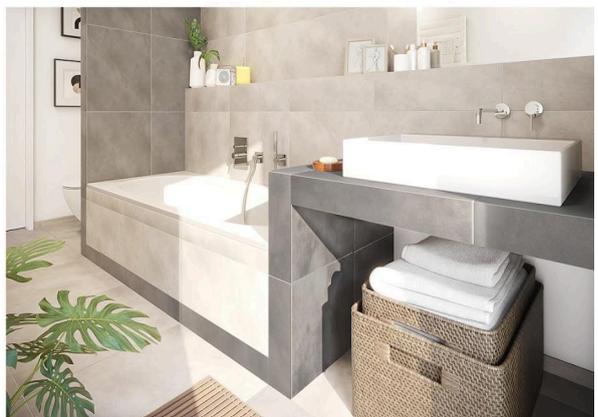
IMMOBILIENINVESTMENT

Münchner Höfe

München

RISIKOHINWEIS

Anlagen in dieses Schwarmfinanzierungsprojekt sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes. Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt. Sie erhalten möglicherweise keine Rendite aus Ihrer Anlage. Bitte beachten Sie unsere weiteren [Risikohinweise](#).



Münchner Höfe

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG) 8 %
MINIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS 30.06.2025¹
MAXIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS 30.06.2026¹
MINIMALE ANLAGESUMME 500 €
MAXIMALE ANLAGESUMME keine Begrenzung
EXPORO-KLASSE ² A

DIE KEYFACTS

- Hochbau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 54 Wohneinheiten sowie drei Hobbyräumen, verteilt auf ca. 3.439 m² verkaufbare Fläche sowie einer Tiefgarage mit 54 Kfz-Stellplätzen
- Erfahrener Projektentwickler: Die Krieger + Schramm GmbH & Co. KG hat bereits zwei Projekte über Exporo finanziert - eins wurde vollständig zurückgeführt, das Weitere befindet sich innerhalb der Laufzeit
- Nachrangige Grundschuld (zweitrangiger Teilbetrag) treuhänderisch gehalten durch das vorrangig besicherte Kreditinstitut (Senior-Kreditgeber)
- Die Rückführung des ECSP-Kredits und damit mittelbar des Investmentkapitals der Anleger erfolgt aus den Verkaufserlösen der einzelnen Wohneinheiten sowie der Tiefgaragenstellplätze
- Bereits bei Erzielung von ca. 83,9 % der kalkulierten Gesamterlöse ist die Rückführung des ECSP-Kredits möglich
- Der Vertrieb der Einheiten erfolgt innerhalb der Unternehmensgruppe, sowie durch zwei externe Kooperationspartner. Der Kreditnehmer kalkuliert mit Verkaufspreisen von Ø EUR 11.226 / m² Wohnfläche zzgl. Hobbyräume und Stellplätze

DAS PROJEKT

- Projektstandort: Industriestraße 30, 81245 München
- Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt; der Baubeginn ist bis Ende Juni 2024 geplant
- Der Hochbau erfolgt nach KfW Effizienzhaus 55 Standard und dem Zertifikat „Wohngesund Bauen“ des Sentinel Haus Instituts
- Der Vertrieb der Wohneinheiten ist bereits gestartet - es konnten bereits vier Wohneinheiten, ein Hobbyraum sowie vier Tiefgaragenstellplätze verkauft werden

DIE LAGE

- Aubing ist der westlichste Stadtteil von München mit rd. 54.000 Einwohnern
- Das Grundstück befindet sich 500 m vom Ortszentrum Aubing und 14 km vom Zentrum Münchens entfernt
- Die nächste S-Bahn-Station ist nur 600 m entfernt, die A8 und A99 auch nur 3 km

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.06.2025 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 30.06.2026. 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.

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

Münchner Höfe

Bei diesem Projekt handelt es sich um die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von ca. 3.420 m², die sich auf 54 Wohneinheiten verteilt. Zusätzlich sind drei weitere Räume mit einer Fläche von rd. 18 m² zur freien Nutzung, z.B. als Hobbyraum, geplant. Ergänzt werden die Häuser durch eine Tiefgarage mit 54 Pkw-Stellplätzen.

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben liegt bereits vor. Mit dem Bau soll bis Ende Juni 2024 begonnen werden. Die Wohnimmobilien sollen mit dem KfW Effizienzhaus 55 Standard und dem Zertifikat „Wohngesund Bauen“ des Sentinel Haus Institut (Freiburg) aufwarten. Elegante Fassaden mit leichten Vor- und Rücksprüngen, schmalen Doppelfenstern im französischen Look, großzügigen Freisitzen und Privatgärten versprechen einen hohen Wohnkomfort.

Die Rückführung des ECSP-Kredits und damit des Investmentkapitals der Exporo-Anleger erfolgt aus den Verkaufserlösen der einzelnen Wohneinheiten. Der Kreditnehmer kalkuliert mit durchschnittlichen Verkaufspreisen in Höhe von rd. 11.809 € / m² für die Wohneinheiten inkl. Stellplatz und anrechenbarer Hobbyraum-Fläche. Der Vertrieb der Wohneinheiten hat bereits begonnen. Dieser erfolgt über den internen Vertrieb sowie durch zwei externe Kooperationspartner. Eine Rückführung des ECSP-Kredits ist bereits bei Erzielung von ca. 83,9 % der kalkulierten Gesamterlöse bei Zutreffen der prognostizierten Kosten möglich.

Der Kreditnehmer hat bereits die Ankaufs- und Planungsphase des Projekts über Exporo finanziert, die vollständig und vorzeitig innerhalb der vereinbarten Laufzeit zurückgeführt wurde.

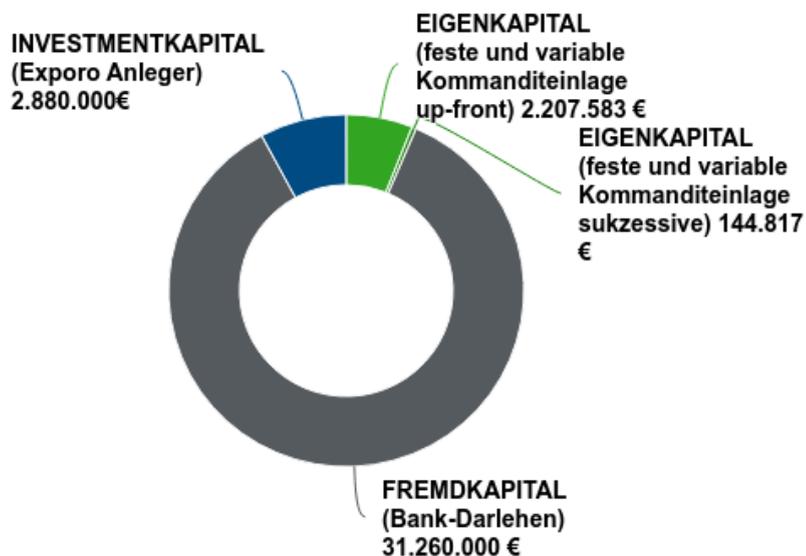
AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	Münchner Höfe
VERMITTLER UND SCHWARMFINANZIERUNGSDIENSTLEISTER	EPH Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	ECSP-Kredit
BEGINN DER VERZINSUNG	Die Verzinsung beginnt mit dem Eingang des vollständigen Anlagebetrages auf dem Auszahlungskonto
PROJEKTENTWICKLER	Krieger + Schramm GmbH & Co. KG
KREDITNEHMER / PROJEKTGESELLSCHAFT	K+S Projekt I30-M GmbH & Co. KG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG DES ECSP-KREDITS	Einzelverkauf (WEG)

FAKTEN	
PROJEKTART	Hochbau
NUTZUNGSARTEN	Wohnimmobilie
EINHEITEN	54 Wohneinheiten, 54 Kfz-Stellplätze und 3 Hobbyräume
VERKAUFBARE FLÄCHE	ca. 3.439 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	4.274 m ²
GEPLANTER PROJEKTÜBERSCHUSS	Der Kreditnehmer plant derzeit mit einem Überschuss von ca. 4.126.600 €. Dieser Überschuss bietet dem Kreditnehmer Spielraum, um auf eventuelle Kostenerhöhungen oder geringere Verkaufspreise reagieren zu können.
GEPLANTE VERKAUFSPREISE	Ø 11.226 € / m ² Wfl. Ø 10.510 € / m ² Hobbyraum-Fläche (bezogen auf die anrechenbare Fläche von 25%) 37.400 € / Stellplatz

Finanzierungsstruktur

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN: 36.492.400 €



Lage

Makrolage:

Die bayerische Landeshauptstadt München, mit einer Bevölkerung von etwa 1,5 Millionen Einwohnern, präsentiert sich als die bevölkerungsreichste Stadt des Bundeslandes. München beherbergt den Hauptsitz zahlreicher Unternehmen, darunter acht DAX-Unternehmen, und ist Sitz nationaler sowie internationaler Behörden. Zudem beheimatet sie renommierte Universitäten und Hochschulen, sowie eine Vielzahl von Museen und Theatern.

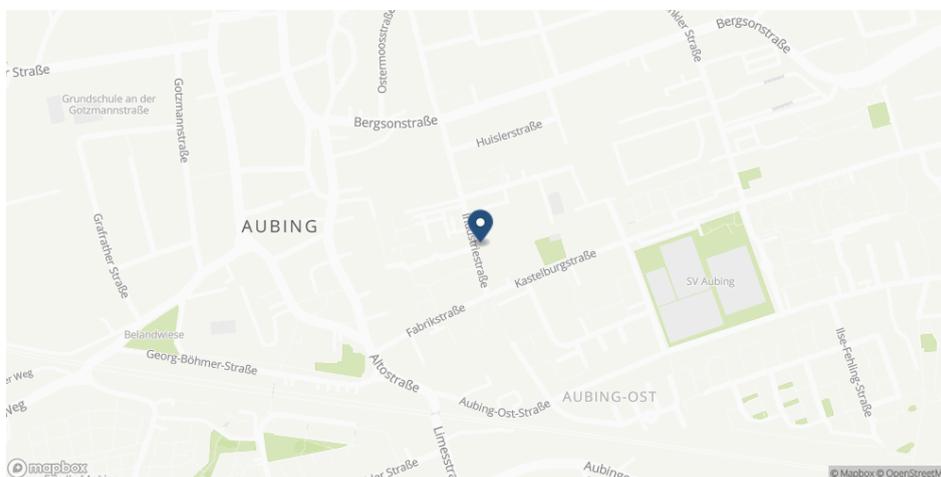
Das Stadtbild Münchens zeichnet sich durch seine beeindruckende Architektur aus, die von einer Fülle sehenswerter Bauten, geschützten Baudenkmalern und Ensembles geprägt ist. München ist nicht nur ein kulturelles Zentrum, sondern auch international bekannt für seine Sportveranstaltungen, Messen, Kongresse und das weltberühmte Oktoberfest, das jährlich Besucher aus aller Welt anzieht. Vom Herzen der Stadt erstreckt sich der Englische Garten, einer der größten innerstädtischen Parks weltweit, der mit seinen weitläufigen Grünflächen und malerischen Ecken eine Oase der Erholung bietet. Das Umland Münchens ist geprägt durch die Nähe zu den Alpen und bietet attraktive Ausflugsziele. Hierzu zählen Orte zum Wandern, erfrischende Badeseen wie der Starnberger See oder der Tegernsee, und Möglichkeiten zum Entspannen.

Die Bevölkerung der bayerischen Hauptstadt wächst stetig: In den letzten 5 Jahren wuchs sie um 1,6 %. Experten prognostizieren bis zum Jahr 2034 einen Zuwachs von rund 180.000 Personen, sodass Münchens Einwohnerzahl mehr als 1,7 Millionen Menschen umfassen wird. Der Münchner Wohnungsmarkt ist bereits jetzt angespannt und der Druck wird durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum weiter steigen. In zentrumsnahen Top-Lagen wie dem Lehel und der Altstadt kostete der Quadratmeter im Neubau 26.000 Euro in der Spitze.

Mikrolage:

Das Grundstück befindet sich in dem Stadtteil Alt-Aubing, rund 14 km westlich der Münchener Innenstadt. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu mehreren Bushaltestellen und der S-Bahn Aubing sowie zu den Autobahnauffahrten A8 und A99 gewährleistet. Zudem ist der Flughafen München mit dem Pkw in einer halben Stunde erreichbar. Im Umkreis von 600 m befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und weitere kleine Geschäfte. Eine Sportanlage, Reitställe und zahlreiche Kinderbetreuungsangebote sind in der Nachbarschaft vorhanden.

Die Lage in Alt-Aubing bietet in der näheren und weiteren Entfernung eine Vielzahl an Ausflugszielen wie die Aubinger Lohe. Darüber hinaus befinden sich im Münchener Westen bekannte Golfplätze wie beispielsweise der Golfplatz Eschenried, Golfcity Puchheim oder der Golfclub Olching. Auch verschiedene Badeseen, wie der Badensee Böhmerweiher bzw. Weiherbach und der Badensee Lußsee, sind in der Umgebung zu finden.



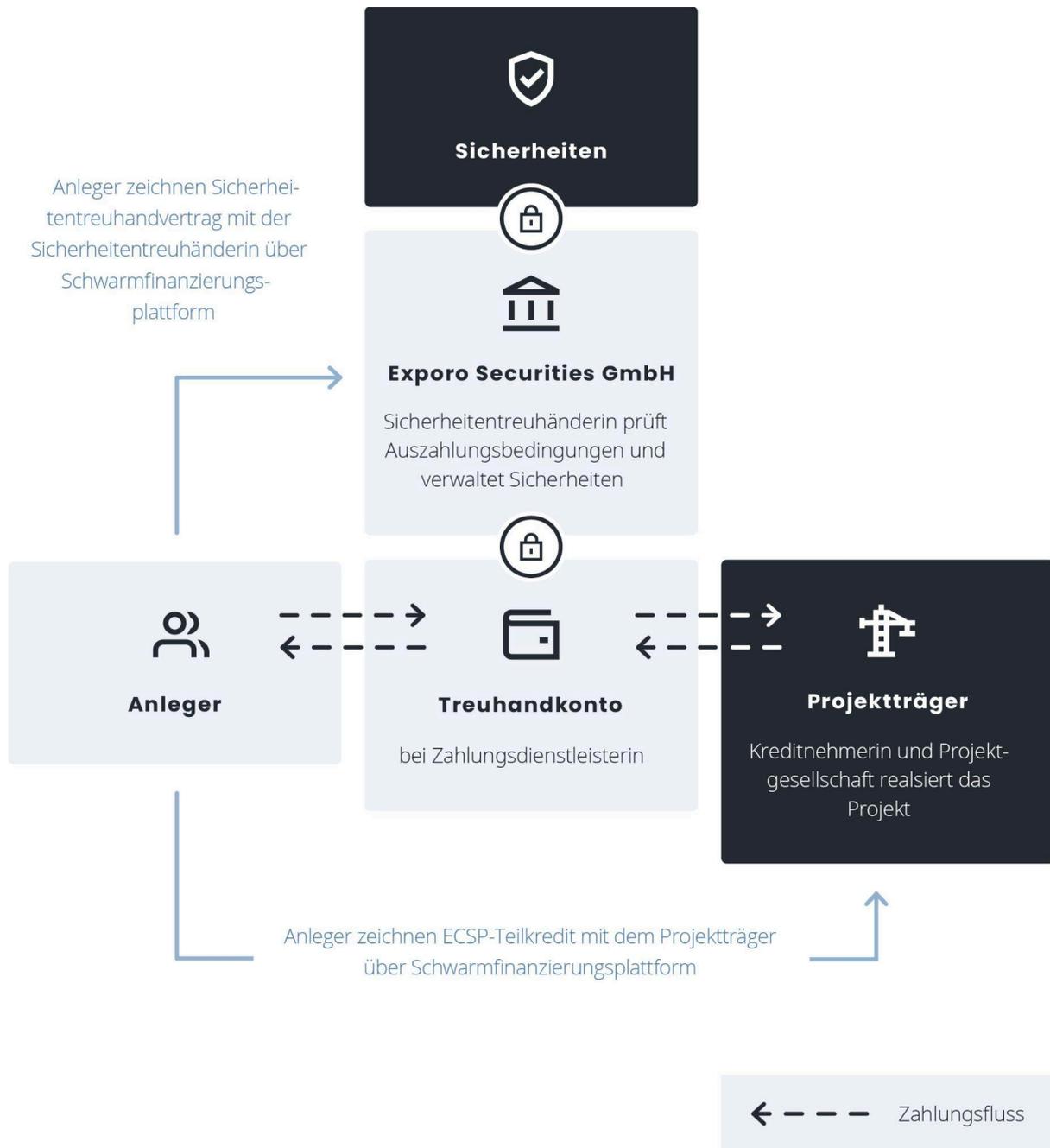
Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
<p>Attraktive Zinsen: 8,0 % fester Zinssatz pro Jahr für die Anleger (endfällig).</p>	<p>Die Zinsen sind vertraglich fest vereinbart, unterliegen aber dem gleichen Risiko wie die Anlagesumme. Dieser ECSP-Kredit ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Ihre Anlage ist nicht durch die Einlagensicherungs- oder Anlegerentschädigungssysteme geschützt.</p>
<p>Kurze Laufzeiten: Geplante Mindestlaufzeit bis 30.06.2025 und Maximallaufzeit bis 30.06.2026.</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>Sicherheiten - Grundschild: Zweitrangiger Teilbetrag über EUR 2.825.000 nebst Zinsen und Nebenleistung einer zugunsten des Senior-Kreditgebers eingetragenen Gesamt-Grundschild über EUR 5.700.000* soll treuhänderisch vom Senior-Kreditgeber für die Sicherheitentreuhänderin gehalten werden.</p> <p>(*Hinweis: Der Gesamt-Grundschild über EUR 5.700.000 geht eine Gesamt-Grundschild über EUR 28.385.000 zugunsten des Senior-Kreditgebers vor.)</p>	<p>Die Werthaltigkeit der nachrangigen Grundschild (und somit des zweitrangigen Teilbetrags) hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall ab. Die Ausübung von Gestaltungsrechten bezüglich der Grundschild hängt maßgeblich vom Senior-Kreditgeber ab. Die Sicherheitentreuhänderin hat kein eigenständiges Verwertungsrecht, somit besteht das Risiko, dass die Sicherheitentreuhänderin im Falle eines Verwertungsfalls keinen Erlös erzielen kann.</p> <p>Die Grundschildbestellung der Gesamt-Grundschild über EUR 5.700.000 wurde ohne dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung vorgenommen. Es kann somit zu zeitlichen Verzögerungen im Hinblick auf die Erwirkung der sofortigen Zwangsvollstreckung für das Grundschildkapital (und dem zweitrangigen Teilbetrag daraus) beim Gericht durch den Senior-Kreditgeber kommen. Ein möglicher Erlös im Falle einer Verwertung für die</p>

	<p>Sicherheitentreuhänderin könnte sich dadurch ebenfalls verzögern.</p> <p>Die Projektgesellschaft unterliegt zudem der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut (Senior-Kreditgeber) besteht seitens des Käufers bei einer Nichtvollendung der Immobilie - soweit Kaufpreiszahlungen erfolgt sind - regelmäßig ein Anspruch auf Freistellung des Objekts von <u>allen</u> Grundpfandrechten (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV) und somit auch auf Freigabe der treuhänderisch für die Sicherheitentreuhänderin gehaltenen Grundschuld bzw. dem zweitrangigen Teilbetrag. D. h. auch die treuhänderisch für die Sicherheitentreuhänderin gehaltene Grundschuld bzw. der zweitrangiger Teilbetrag steht im Ergebnis hinter den Kaufpreis-Rückzahlungsansprüchen des Käufers und muss ggf. freigeben werden.</p>
<p>Sicherheiten – Schuldanerkenntnis: Die Exporo Securities GmbH (die „Sicherheitentreuhänderin“) soll ein abstraktes Schuldanerkenntnis abzugeben von der Krieger + Schramm GmbH & Co. KG in Höhe von 1.400.000 € erhalten.</p>	<p>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.</p>
<p>Ab Verkaufsstand von rd. 83,9 % möglich: Die Rückführung des Kredits und damit des Investmentkapitals der Anleger erfolgt aus den Verkaufserlösen der einzelnen Wohneinheiten.</p>	<p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Verkauf der Wohneinheiten langsamer voranschreitet als geplant. Sollte zum Ende der Kreditlaufzeit ein Verkaufsstand von rd. 83,9 % nicht erzielt werden, könnte sich die Rückzahlung verzögern.</p>

Beachten Sie dazu auch die **Risikohinweise** in den Angebotsunterlagen.

Die Struktur des Investments



European Crowdfunding Service Provider (kurz ECSP) ist die neue EU Verordnung 2020/1503 auch Schwarmfinanzierungsverordnung (kurz SF-VO) genannt. Mit dieser Verordnung werden EU-weit die Schwarmfinanzierungsplattformen reguliert und mit ihr dürfen u. a. Kredite vermittelt werden. Weitere Informationen dazu finden Sie [hier](#).

Exporo-Klasse - A

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.

KRITERIEN	PUNKTE
Mikrolage Gut	1
Makrolage Top 7 Stadt	0
Verkaufsstand 26-50% verkauft	2
Projektstatus Baugenehmigung vorhanden	4
Erfahrung des Projektentwicklers ≥ 225 Mio. €	0
Kapital vorrangig (in %) 85.66	1
Kapital nachrangig (in %) 6.45	3
Voraussichtliche Grundschuld Nachrangige Grundschuld (bei Bauprojekten/größere Sanierungsmaßnahmen)	-1
Voraussichtliche Bürgschaft bzw. Patronatserklärung Haftung der Konzernmuttergesellschaft	-1
Gesamtfinanzierung Gesamtfinanzierung gesichert (Kreditvertrag gesichert)	-1
GESAMTPUNKTE	8

A

DER PROJEKTENTWICKLER

Krieger + Schramm GmbH & Co. KG

Seit 1992 hat sich die Krieger + Schramm Unternehmensgruppe von einem reinen Bauunternehmen zu einem modernen und leistungsfähigen Wohnungsbau-Spezialisten entwickelt. Als inhabergeführtes Familienunternehmen steht es für Zuverlässigkeit, Partnerschaft, Kompetenz und Verantwortung.

Von der Grundstücksakquise über den Vertrieb und die Bauausführung bis weit über die Gewährleistungsphase hinaus bildet das Unternehmen den gesamten Bauprozess ab. Als Bauträgerunternehmen wurde zwischen den Jahren 2014 bis heute ein Projektvolumen von über 348 Mio. € erfolgreich realisiert. Seit über 10 Jahren setzt das Unternehmen seinen Fokus auf das Thema „gesunde Wohnräume“ und erschafft damit Wohlfühlräume, die die Gesundheit fördern. Emissionen von Schadstoffen in herkömmlichen Neubauten werden dank „wohngesunder Bauweise“ auf ein ungefährliches Niveau gesenkt. Angefangen von der Prüfung der Baumaterialien auf Schadstoffe bis zur Auswahl der Baupartner wird akribisch auf die Einhaltung der strengen Kriterien zum wohngesunden Bauen geachtet. Das Sentinel Haus Institut (Freiburg) ist beim Thema Wohngesundheit europaweit führend und hat Krieger + Schramm bereits seit über 10 Jahren entsprechend zertifiziert.

2019 hat die Krieger + Schramm Unternehmensgruppe für die Quartiersentwicklung auf dem Gelände einer ehemaligen JVA in Frankfurt (Höchst) den Award Deutscher Wohnungsbau sowie den renommierten FIABCI Prix d'Excellence gewonnen.

Die Krieger und Schramm GmbH & Co. KG hat bereits zwei Projekte über Exporo finanziert - eins wurde vollständig zurückgeführt, das weitere befindet sich innerhalb der Laufzeit.

AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN / GRUPPE	Krieger + Schramm GmbH & Co. KG
HOMEPAGE	http://krieger-schramm.de
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Matthias Krieger, Wolfgang Barthel, Tobias Rinke
ABGEWICKELTES VOLUMEN (seit 2014)	ca. 348.000.000 €
UNTERNEHMENSFOKUS	Bau „gesunder Wohnräume“
UNTERNEHMENSSTZ	Dingelstädt
GRÜNDUNGSJAHR	1992

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EPH Investment GmbH

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