



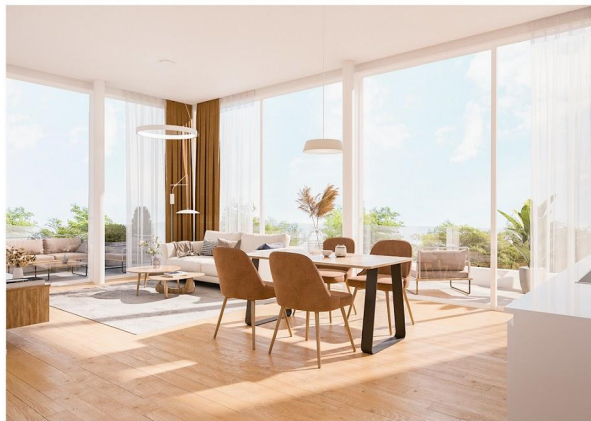
IMMOBILIENINVESTMENT

Vor den Toren Berlins

Zossen (bei Berlin)

RISIKOHINWEIS

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



Vor den Toren Berlins

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG)
8,5 %
MINIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS
31.10.2024¹
MAXIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS
31.08.2025¹
MINIMALE ANLAGESUMME
500 €
MAXIMALE ANLAGESUMME
25.000 €
EXPORO-KLASSE ²
B

DIE KEYFACTS

- Ankauf, Umnutzung und denkmalgerechte Sanierung eines historischen Kasernen-Lazarett zu Wohnraum sowie die Errichtung von vier Neubauten in KfW 55 EE Bauweise
- Kein Baurisiko: Begleitung des Grundstücksankaufs in Form eines Share Deals sowie die Planung der Hochbauphase bis zur Vergabereife
- Expertise erfahrener Projektbeteiligter: die Laukat Gruppe GmbH hat über Exporo bereits ein Projekt erfolgreich finanziert und zurückgezahlt, und Andreas Schütz GmbH mit einem Track Record von ca. 170 Mio. €
- Genehmigte Zuschussanträge der „KfW“ in Höhe von rd. 3,43 Mio. € sowie die Baugenehmigung für das gesamte Projekt liegen vor
- Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Exporo-Anleger erfolgt durch die anschließende Hochbaufinanzierung
- Sicherheiten: Nachrangige Grundschuld in Höhe des Darlehensnominalbetrags treuhänderisch gehalten durch die finanzierende Bank für die EPH Projekt 260 GmbH
- Zwei abstrakte Schuldanerkenntnisse zugunsten der EPH Projekt 260 GmbH abgegeben von Frederic Laukat und Andreas Schütz jeweils in Darlehenshöhe

DAS PROJEKT

- Projektstandort: Parkring 4 in 15806 Zossen (ca. 20 km südlich von Berlin)
- Größe des Projektgrundstücks: rd. 15.132 m²
- 46 Wohneinheiten sollen im Zuge der Umnutzung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes und Erweiterungsbau entstehen, weitere 56 Wohneinheiten durch die Realisierung von vier Neubauten
- Der Beginn der Hochbauarbeiten ist avisiert für das zweite Quartal 2024

DIE LAGE

- Zossen liegt mit rd. 20.000 Einwohnern etwa 20 km südlich von Berlin und wurde wiederholt, durch das gute Bildungs- und Betreuungsangebot, mit dem Prädikat "Familienfreundliche Gemeinde" ausgezeichnet
- Zossen ist eine aufstrebende Wohnlage im Speckgürtel von Berlin: seit Jahren ein beliebter Wohnstandort bei allen Generationen
- Verkehrsgünstige Lage (A10, A13, B96 sowie Teil der Bahnstrecke Berlin-Dresden) und vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.10.2024 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 31.08.2025. 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

Vor den Toren Berlins

Dieses Projekt beinhaltet den Grundstücksankauf des ehemaligen Kasernengeländes in Zossen im Stadtteil Wünsdorf, unweit von Berlin, in Form eines Share Deals sowie die Planung der Hochbauphase bis zur Vergabereife. Das Projekt ist Teil der kommunalen Entwicklungsfläche der ehemaligen Kasernenanlage in Wünsdorf-Zossen. Hier sind in den letzten Jahren bereits mehrere Wohnbauvorhaben erfolgreich realisiert worden.

Auf dem rd. 15.132 m² großen Projektgrundstück im Parkring 4 in Zossen planen die Projektentwickler Laukat Gruppe GmbH und Andrea Schütz GmbH den Neubau von insgesamt 102 Wohneinheiten, die sich auf sechs Baukörper verteilen sowie die Errichtung von 143 Außenstellplätze. 46 Wohneinheiten mit rd. 3.940 m² zzgl. Abstellräume sollen im Zuge der Umnutzung und des Umbaus des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, des ehemaligen Kasernen-Lazarettes, sowie durch einen angrenzenden Erweiterungsbau entstehen. Das ehemalige Lazarett wurde als einflügeliger Bau errichtet und nördlich zweimal erweitert. Die Umplanung des Denkmals ist bereits abgeschlossen und der Vertrieb über die Profi Select Coriolanus GmbH (Geschäftsführer Andreas Schütz) hat begonnen. Die Wohneinheiten werden nach der denkmalgerechten Sanierung zwischen 27 m² und 176 m² groß sein und weitestgehend über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Wintergarten verfügen. Weitere 56 Wohneinheiten mit rd. 5.688 m² zzgl. Abstellräume sind in der Realisierung von vier Neubauten geplant. Die Neubauten in KfW 55 EE Bauweise sollen nach der Fertigstellung global verkauft werden. Die Vermarktung hierfür ist ab Juli 2023 vorgesehen, wobei erste Vorgespräche mit bestehenden Globalkunden aus der Versicherungswirtschaft bereits stattgefunden haben. Die Wohnflächen betragen zwischen 63 m² und 149 m². Jede Wohnung erhält einen Balkon oder eine Terrasse. Inkl. aller Abstellräume ergibt sich eine vermarktbare Fläche über alle 102 Wohneinheiten von insgesamt 9.731m².

Für das Projektvorhaben liegen bereits genehmigte Zuschussanträge der „KfW“ in Höhe von rd. 3,43 Mio. € vor sowie die Baugenehmigung für das gesamte Projekt. Die Hochbauarbeiten sollen im zweiten Quartal 2024 beginnen. Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Exporo-Anleger erfolgt durch die anschließende Hochbaufinanzierung.

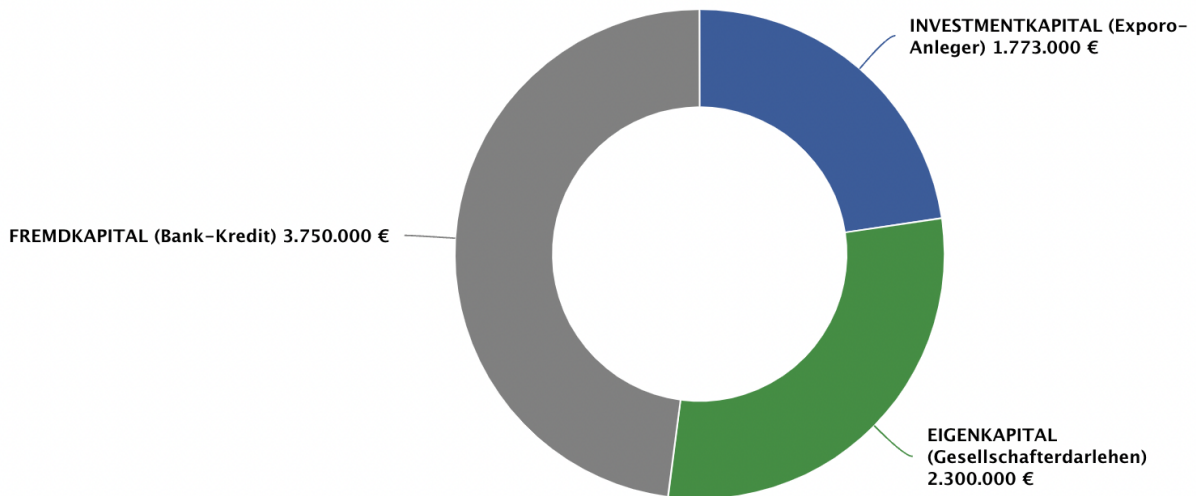
AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	Vor den Toren Berlins
VERMITTLER	EPH Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	EPH Projekt 260 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	25.07.2023
PROJEKTENTWICKLER	Laukat Gruppe GmbH & Andreas Schütz GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	Parkensemble Wünsdorf Projektentwicklungs GmbH
DARLEHENSNEHMER	Parkensemble Wünsdorf Projektentwicklungs GmbH, Laukat Gruppe GmbH, Andreas Schütz GmbH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG DES RAISIN-BANK-DARLEHENS	Hochbaufinanzierung

FAKTEN	
PROJEKTART	Hochbau
NUTZUNGSARTEN	Wohnimmobilie
EINHEITEN	102 Wohneinheiten sowie 143 Außenstellplätze
GESAMTNUTZFLÄCHE	9.731 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	15.132 m ²

Finanzierungsstruktur

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN: 7.823.000 €



Lage

Makrolage:

Die amtsfreie Stadt Zossen im brandenburgischen Landkreis Teltow-Fläming liegt mit ihren aktuell rd. 20.000 Einwohnern im Speckgürtel von Berlin, ca. 20 Kilometer südlich der Berliner Stadtgrenze entfernt.

Bei Unternehmern gilt Zossen vor allem wegen seiner niedrigen Gewerbesteuer als "Steuroase". Während in der Nachbarmetropole Berlin mehr als 14 Prozent an Gewerbesteuern auf den Gewinn fällig werden, sind es in Zossen nur gut neun Prozent.

Neben der verkehrsgünstigen Lage sind es vor allem die guten Standortbedingungen, die Zossen neben der großen Nachbarmetropole Berlin seit Jahren wachsende Beliebtheit bescheren. Wiederholt wurde Zossen mit dem Prädikat "Familienfreundliche Gemeinde" ausgezeichnet. Die Stadt ist Trägerin von vier Grundschulen, einer Oberschule, einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und zwei städtischen Bibliotheken in Zossen und Wünsdorf. Durchschnittlich werden 800 Kinder in zehn städtischen Kitas von mehr als 130 Erzieherinnen und Erziehern betreut. An den Nachmittagen werden in vier Horten rund 600 Kinder beaufsichtigt. Vorangetrieben werden außerdem Stadtentwicklung und Bauleitplanung, die Auslastung und geplante Erweiterung von Gewerbegebieten, die Breitbandversorgung sowie das geplante integrierte Stadtentwicklungskonzept. Dementsprechend positiv entwickelt sich schon seit Jahren die Bevölkerung der Stadt. Im Januar 2020 verzeichnete die Stadt Zossen 20.277 Einwohner und damit rund 13% mehr als 2015. Seit 2010 besitzt die Stadt Zossen den Status eines Mittelzentrums und ist somit für die Organisation der Daseinsfürsorge des gehobenen Bedarfs innerhalb des Bezugsraumes für ca. 43.000 Einwohner zuständig.

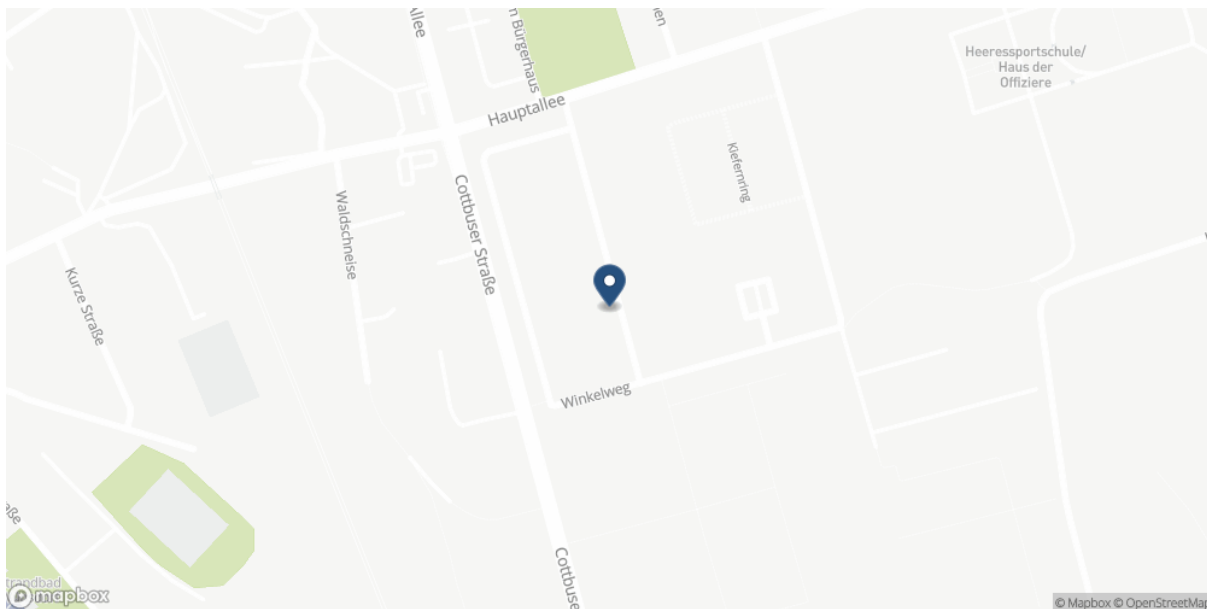
Mit Einbindung der Naturparks Dahme-Heideseen und Nuthe-Nieplitz bietet Zossen eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Innenstadt ist geprägt von vielen denkmalgeschützten Gebäuden und der zentrale Kirch- und Marktplatz lädt zum Verweilen ein. Daneben besteht ein gutes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften und einer abwechslungsreichen Gastronomie. Ein gutes Kultur- und Freizeitangebot mit hohem Naherholungswert ist durch zahlreiche Museen und den umliegenden Seen (z.B. Großer und Kleiner Wünsdorfer See, Mellensee, Wolziger See, Kallinchen oder Zeschsee) mit Wasserskiparks oder auch Bootsverleihen in der direkten Umgebung vorhanden. Für die gesundheitliche Versorgung stehen Hausärzte, Zahn- und Augenärzte sowie weitere Fachärzte ebenfalls vor Ort zur Verfügung. Die Nahversorgung in und um Zossen ist durch Filialen mehrerer Supermarktketten wie bspw. Kaufland, Aldi, Netto, Lidl und Rossmann sehr gut gewährleistet.

Mikrolage:

Das Projektgrundstück im Parkring 4 liegt im Süden von Zossen, im Ortsteil Wünsdorf und zeichnet sich durch kurze Wege zu den angrenzenden Wäldern, die guten fuß- oder fahrradläufigen Entfernungen zum Regionalbahnhof „Wünsdorf-Waldstadt“ und zu Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von 400 - 800 m des täglichen Bedarf aus. Der Regionalbahnhof „Wünsdorf-Waldstadt“ befindet sich in ca. 1 km fußläufiger Entfernung mit direkter Verbindung in die Zossener und Berliner Innenstadt.

Der Kleine und Große Wünsdorfer See liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Auch der Mellensee ist mit einer Entfernung von 4,5 Kilometer schnell zu erreichen.

Aufgrund der guten Wohnlage ist Wünsdorf ein seit Jahrzehnten beliebter Wohnstandort von Zossen bei allen Generationen, sowohl in der Anmietung als auch im Ankauf von Wohnungen.

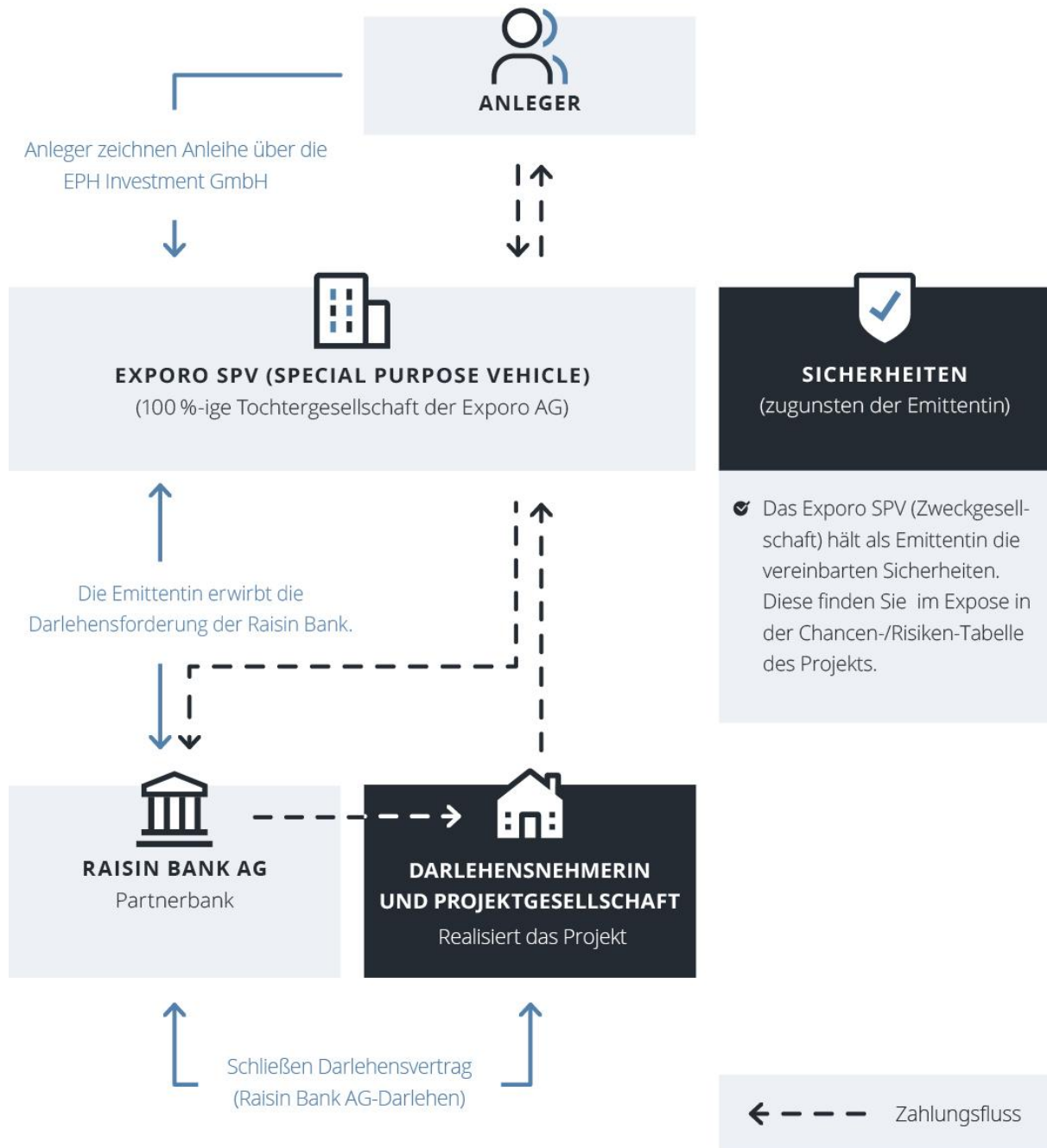


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
<p>Attraktive Zinsen: 8,5 % 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>Kurze Laufzeit: Mindestlaufzeit (geplant) bis zum 31.10.2024 und Maximallaufzeit (geplant) bis 31.08.2025.</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 - Grundschild: Nachrangige Grundschild in Höhe des Darlehensnominalbetrags treuhänderisch gehalten durch die finanzierende Bank für die EPH Projekt 260 GmbH.</p>	<p>Die Werthaltigkeit der Grundschild hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall ab. Weitere erhebliche Risiken resultieren daraus, dass u. a. etwaige zeitlich vorgelagerte Anträge auf Eintragung der Grundschild.</p>
<p>Sicherheiten - Schuldanerkenntnis: Die EPH Projekt 260 GmbH (die „Emittentin“) hält zwei abstrakte Schuldanerkenntnisse abgeben von Frederic Laukat und Andreas Schütz jeweils 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>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-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.

 <p>Mikrolage: Sehr gut 0 Punkte</p>	 <p>Makrolage: Sonstige 2 Punkte</p>
 <p>Objektverkauf: 0-25% verkauft 3 Punkte</p>	 <p>Projektstatus: Baugenehmigung vorhanden 4 Punkte</p>
 <p>Erfahrung des Projektentwicklers: ≥ 75 Mio. € 2 Punkte</p>	 <p>Kapital vorrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.): 47.94 0 Punkte</p>
 <p>Kapital nachrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.): 29.4 1 Punkte</p>	 <p>Grundschild: Nachrangige Grundschild (bei Bauprojekten/größere Sanierungsmaßnahmen) -1 Punkte</p>
 <p>Bürgschaft bzw. Patronatserklärung: Haftung der Konzernmuttergesellschaft -1 Punkte</p>	 <p>Gesamtfinanzierung: Gesamtfinanzierung nicht gesichert 0 Punkte</p>
<p>Gesamtbewertungspunkte: 10</p>	

DER PROJEKTENTWICKLER

Laukat Gruppe GmbH & Andreas Schütz GmbH

Bei diesem Projekt handelt es sich um einen Share Deal Vertrag, bei dem die Laukat Gruppe GmbH und die Andreas Schütz GmbH als Darlehensnehmer gemeinsam das Projektvorhaben in Zossen entwickeln und umsetzen. Die Gesellschafter Andreas Schütz GmbH und Laukat Gruppe GmbH haben im Wege eines Geschäftsanteilkaufvertrags jeweils 44,95 % der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft erworben. Die übrigen 10,1 % der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft verbleiben bei der Verkäuferin.

Die Laukat Gruppe GmbH mit Sitz in Berlin ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen und spezialisiert auf Projektentwicklungen und Bebauungen von entwicklungsfähigen Grundstücken. Seit der Firmengründung im Jahr 2012 setzen die Geschäftsführer Torsten Laukat und Frederic Laukat stets auf eine enge Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden, Verwaltungen und Projektpartnern, die so bereits 11 Projekte erfolgreich realisieren konnten. Ein Wohnungsbauprojekt mit rd. 16,2 Mio. € befindet sich derzeit noch in der Umsetzung. Exporo hat mit der Laukat Gruppe GmbH bereits ein Projekt erfolgreich realisiert, das vollständig an die Anleger zurückgeführt worden ist.

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.

AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN / PROJEKTPARTNER	Laukat Gruppe GmbH / Andreas Schütz GmbH
HOMEPAGE	https://www.laukat-gruppe.de/
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Torsten Laukat und Frederic Laukat (Laukat Gruppe GmbH) Andreas Schütz (Andreas Schütz GmbH)
ABGEWICKELTES VOLUMEN DER PROJEKT BETEILIGTEN	ca. 100 Mio. €
UNTERNEHMENSFOKUS	Projektentwicklungen und Bebauungen von entwicklungsfähigen Grundstücken / Immobilienvermarktung
UNTERNEHMENSSTZ	Berlin
GRÜNDUNGSJAHR	2012

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EPH Projekt 260 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.