



IMMOBILIENINVESTMENT

Kortumhaus

Bochum (Stadtzentrum)

RISIKOHINWEIS

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



Kortumhaus

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG) 7 %
MINIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS 28.02.2024¹
MAXIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS 31.05.2025¹
MINIMALE ANLAGESUMME 500 €
MAXIMALE ANLAGESUMME 25.000 €
EXPORO-KLASSE ² A

DIE KEYFACTS

- Ankauf eines Büro- und Geschäftshauses mit einer Nutzfläche von insgesamt rd. 17.511 m² und vier PKW-Außenstellplätze sowie anschließende Aufwertung der Immobilie durch Optimierung der Vermietungsstruktur
- Sehr erfahrener Projektentwickler (Wohninvest Gruppe) mit einem realisierten Projektvolumen von über 500 Mio. €
- Erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler: 18 Projekte wurden über Exporo finanziert, von denen bereits 11 (vor-)zeitig an die Anleger zurückgeführt worden sind
- Abstraktes Schuldanerkenntnis der Wohninvest Holding GmbH (Konzern-Muttergesellschaft), der WI Beteiligungs-Holding GmbH und der WI Objektgesellschaft 118 GmbH & Co. KG (Projektgesellschaft) - gesamtschuldnerisch - in Darlehenshöhe zugunsten der EPH Projekt 236 GmbH
- Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapitals der Anleger erfolgt durch den Globalverkauf (= Verkauf an einzelnen Investor) nach Aufwertung der Immobilie durch Optimierung der Vermietungsstruktur

DAS PROJEKT

- Projektstandort: Kortumstraße 72 in 44787 Bochum
- Verteilung der Nutzfläche des Objektes: Bürofläche rd. 5.035 m², Einzelhandelsfläche rd. 10.717 m², Lagerfläche rd. 1.243 m², Praxisfläche rd. 516 m²,
- Die Jahresnettomiete beläuft sich auf 1,99 Mio. €, die durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt derzeit fünf Jahre
- Die Immobilie ist, bezogen auf die Nutzfläche, zu rd. 83 % vermietet – Hauptmieter (mit rd. 60 % der IST-Nettokaltmiete) ist die Saturn-Electro-Handelsgesellschaft mbH
- Im Zuge des Projektes sollen die bestehenden Mietverträge angepasst und optimiert sowie freie Flächen neu vermietet werden

DIE LAGE

- Sehr gute Lage innerhalb von Bochum: Bochum gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr, welche mit über 10 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste Metropolregion Deutschlands ist
- Universitätsstadt mit mehr als 200 angebotenen Studiengängen
- Standort vieler größerer Unternehmen, die insgesamt 36.934 Angestellte beschäftigten
- Optimale Einzelhandelslage, mitten im Stadtzentrum von Bochum mit rund 500 Geschäften, sowohl kleinere inhabergeführte als auch Filialen großer Marken

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 28.02.2024 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 31.05.2025. 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

Kortumhaus

Bei diesem Projekt handelt es sich um den Ankauf und die anschließende Aufwertung eines im Jahr 1921 erbauten und unter Denkmalschutz stehenden Büro- und Geschäftsgebäudes in zentraler Lage von Bochum.

Die Immobilie hat eine Nutzfläche (Mietfläche) von insgesamt rd. 17.511 m², die sich in Bürofläche von rd. 5.035 m², Einzelhandelsfläche von rd. 10.717 m², Lagerfläche von rd. 1.243 m² und Praxisfläche von rd. 516 m² unterteilt und über fünf Geschosse erstreckt. Zudem sind vier PKW-Außenstellplätze vorhanden. Aktuell sind rund 83 % des Büro- und Geschäftsgebäudes vermietet. Die jährliche IST-Nettokaltmiete beläuft sich auf rd. 1,99 Mio €. Der Hauptmieter im Objekt ist die Saturn-Electro-Handelsgesellschaft mbH Bochum, deren Anteil an der IST-Nettokaltmiete rd. 60 % ausmacht. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit beläuft sich derzeit auf fünf Jahre.

Ziel ist es, die Vermietungsstruktur innerhalb der nächsten 12 Monate zu optimieren und die Vollvermietung anzustreben. Um dies zu erreichen, wurde bereits ein umfangreiches Vermietungskonzept erarbeitet.

Das Objekt befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Es stehen keine größeren Sanierungen oder Instandhaltungen an. Geplant sind lediglich Umbaumaßnahmen, die im Zuge einer Neuvermietung üblich sind. Die dafür benötigten finanziellen Mittel werden durch den Fremdkapitalgeber zur Verfügung gestellt und sind in den Gesamtinvestitionskosten berücksichtigt.

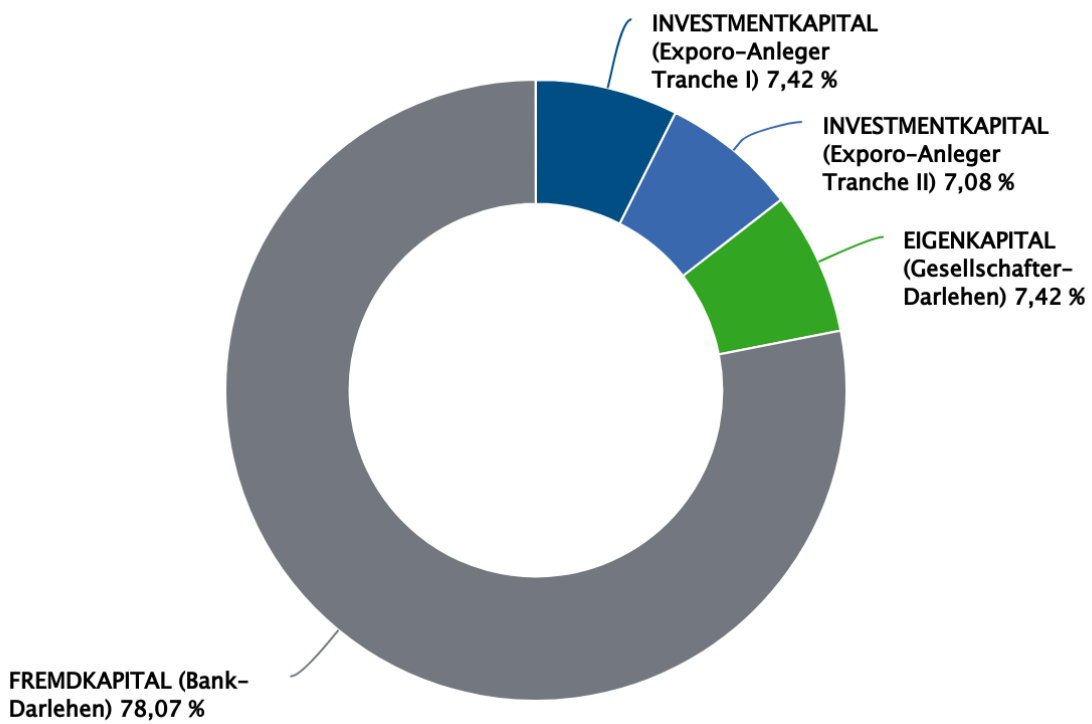
Die Rückführung der Darlehensmittel und damit des Investmentkapital der Exporo-Anleger soll nach vollständiger Vermietung der leerstehenden Flächen durch den Verkauf der Immobilie an einen Großinvestor erfolgen. Die Verkaufsbemühungen sollen im zweiten Quartal 2024 beginnen und im zweiten Quartal 2025 abgeschlossen sein.

AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	Kortumhaus
VERMITTLER	EPH Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	EPH Projekt 236 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	25.12.2022
PROJEKTENTWICKLER	Wohninvest Holding GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	WI Objektgesellschaft 118 GmbH & Co. KG
DARLEHENSNEHMER	WI Beteiligungs-Holding GmbH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG DES RAISIN-BANK-DARLEHENS	Globalverkauf

FAKTEN	
PROJEKTART	Bestandsoptimierung (Nutzer)
NUTZUNGSARTEN	Einzelhandelsimmobilie
GESAMTNUTZFLÄCHE	17.511 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	4.482 m ²

Finanzierungsstruktur



Lage

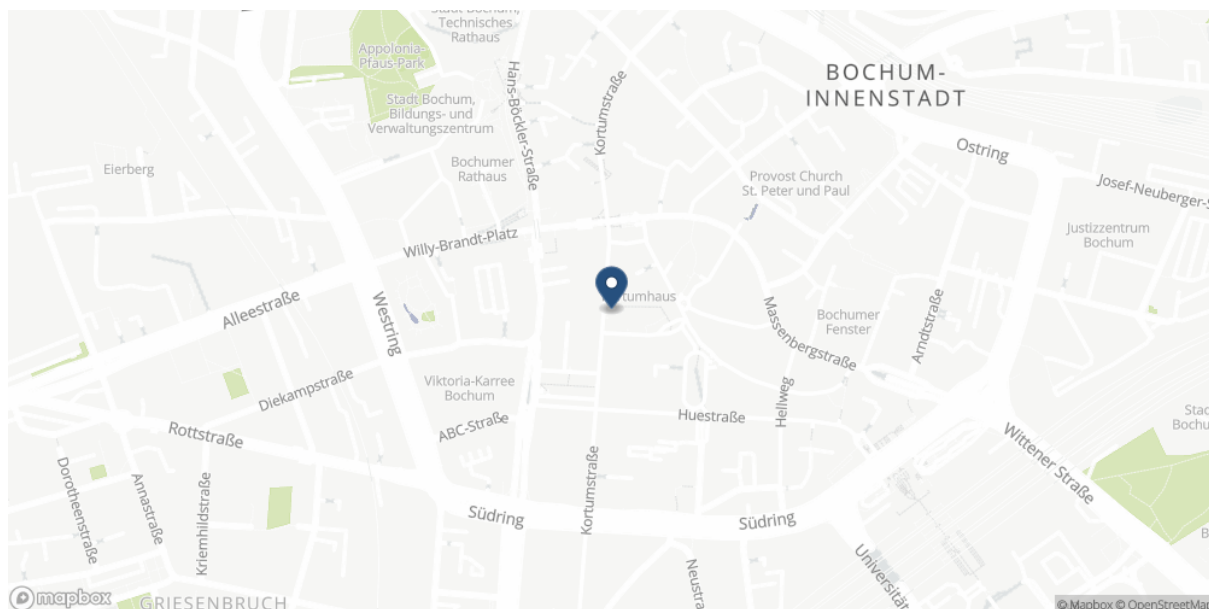
Makrolage:

Bochum ist eine nordrhein-westfälische, kreisfreie Großstadt und befindet sich im Zentrum des Ruhrgebiets. Neben Duisburg, Essen, Dortmund und Hagen gehört Bochum zu den fünf Oberzentren des Gebietes. Zudem zählt die Stadt zur Metropolregion Rhein-Ruhr, welche mit über 10 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste Metropolregion Deutschlands ist und das Zentrum der „Blauen Banane“ – einem Gebiet von der irischen See bis zum Mittelmeer mit dynamischer Wirtschaft, Wohlstand sowie starker Verkehrsverflechtung – bildet.

Bochum selbst gilt mit seinen neun Universitäten und mehr als 200 angebotenen Studiengängen als Universitätsstadt, in der knapp 60.000 Studierende leben. Mit einer Gesamtzahl von 36.934 Beschäftigten sind eine Vielzahl größerer Unternehmen in Bochum ansässig. Die Aral Aktiengesellschaft ist mit 6023 Arbeitnehmern der größte Arbeitgeber am Standort.

Mikrolage:

Das Gewerbeobjekt „Kortumhaus“ befindet sich in optimaler Einzelhandelslage, mitten im Stadtzentrum von Bochum. Dementsprechend zeichnet sich der Standort durch eine hervorragende Infrastruktur mit sehr guter Verkehrsanbindung aus. Rund 500 Geschäfte, sowohl kleinere inhabergeführte als auch Filialen großer Marken machen die Innenstadt zu einem attraktiven Einkaufsstandort und laden eine stetig hohe Frequenz Besucher ein. Einmalig in Deutschland ist, dass die Fußgängerzone direkt in eine Kneipenmeile mit einem Mix aus originellen Restaurants, gemütlichen Bars und angesagten Clubs übergeht. So kann der Einkaufsbummel einen optimalen Ausklang finden.

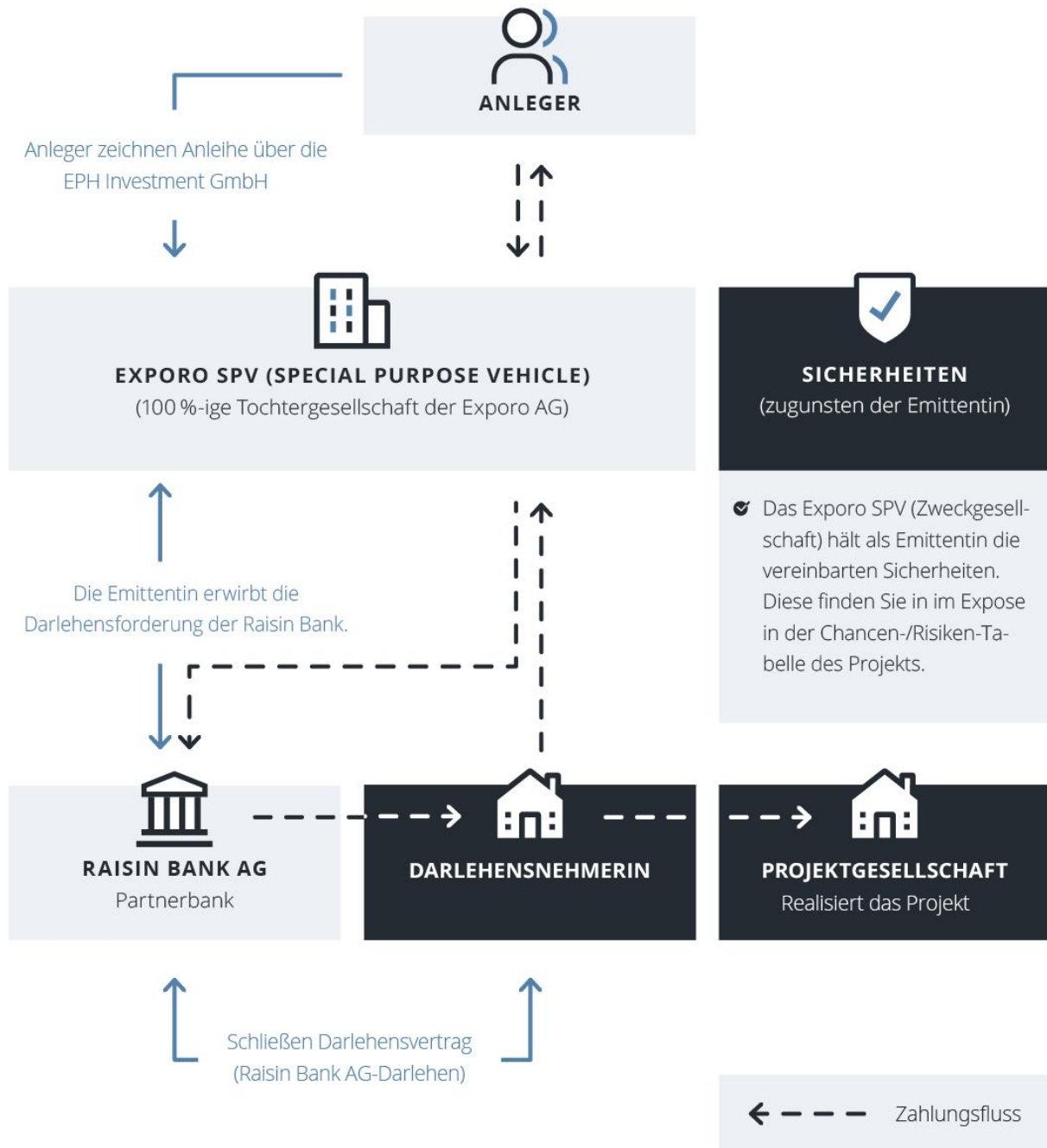


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
<p>Attraktive Zinsen: 7,0 % 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 28.02.2024 und Maximallaufzeit (geplant) bis zum 31.05.2025.</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>Sicherheit - Abstraktes Schuldanerkenntnis: Die EPH Projekt 236 GmbH (die „Emittentin“) hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis gesamtschuldnerisch abgegeben von der Wohninvest Holding GmbH, der WI Beteiligungs-Holding GmbH und der WI Objektgesellschaft 118 GmbH & Co. KG 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 deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Bitte beachten Sie dazu unsere Risikohinweise.</p>
<p>Optimierung der Vermietungsstruktur: Durch Anpassung bestehender Mietverträge sowie durch die Neuvermietung freier Flächen soll die durchschnittliche Restmietlaufzeit erhöht und die Vermietungsquote von aktuell rund 83 % auf 100 % gesteigert werden.</p>	<p>Die Verhandlungen zu Anpassungen oder Neuvermietung könnten scheitern oder es könnte zu einem Leerzug von Bestandsmietern kommen, sodass weitere Investitionen in die Immobilie notwendig werden könnten, die die Immobilie unwirtschaftlich werden lassen.</p>

Beachten Sie dazu auch die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie im Wertpapier-Informationsblatt. (WIB).

Die Struktur des Investments



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.

Gesamtbewertungspunkte: 7



Mikrolage:
Sehr gut
0 Punkte



Makrolage:
30 größten Städte
1 Punkte



Objektverkauf / Vermietung:
0-25% verkauft
3 Punkte



Projektstatus:
Bestand mit kleinen Sanierungsmaßnahmen ab 76% vermietet
1 Punkte



Erfahrung des Projektentwicklers:
≥ 225 Mio. €
0 Punkte



Kapital vorrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.):
78.07
1 Punkte



Kapital nachrangig zum Exporo-Darlehen (in % p.a.):
7.42
3 Punkte



Voraussichtliche Grundschild:
Keine Grundschild
0 Punkte



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



Gesamtfinanzierung:
Gesamtfinanzierung gesichert (Kreditvertrag gesichert)
-1 Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

Wohninvest Holding GmbH

Die Wohninvest Holding GmbH ist spezialisiert auf den Erwerb, den Verkauf sowie die Vermietung, Entwicklung und Verwaltung von Büro- und Gewerbeimmobilien sowie Hotels. Mit mehr als 15 Jahren Investment- und Projektentwicklerexpertise, einem abgewickelten Projektvolumen von über 500 Mio. € und ca. 200 Beschäftigten ist die Wohninvest Unternehmensgruppe ein sehr erfahrener Teilnehmer auf dem Immobilienmarkt.

Der Schwerpunkt der Unternehmensgruppe liegt in der Akquisition, dem Management und der Entwicklung sowie dem Verkauf und der Bestandshaltung von gewerblichen Immobilien und Grundstücken in ganz Deutschland. Die von der Gruppe erworbenen Liegenschaften eignen sich entweder als Renditeobjekte für Investoren oder können als Anlageobjekte in das Bestandsportfolio aufgenommen werden. Die Wohninvest bietet Investoren interessante Immobilien und Wohnparks. In diesem Zusammenhang bereitet Wohninvest die Immobilien für die Weiterveräußerung auf, führt zur Vermeidung von Leerstandszeiten Mieterbindungsmaßnahmen durch und entwickelt nachhaltige Strategien zur langfristigen Aufwertung der Objekte.

Die Wohninvest Unternehmensgruppe hat über Exporo bereits 18 Projekte erfolgreich finanziert, davon wurden 11 Projekte (vor-)zeitig zurückgezahlt. Die weiteren 7 Projekte befinden sich noch innerhalb der Laufzeit und verlaufen planmäßig.

AUF EINEN BLICK

UNTERNEHMEN / GRUPPE	Wohninvest Holding GmbH
HOME PAGE	https://www.wohninvest.de/impressum
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Dominik Sikler
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 500.000.000 €
UNTERNEHMENSSTZ	Fellbach

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EPH Projekt 236 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.