

Auf der Kö

DÜSSELDORF

Rendite p.a. *

7,5 %

Finanzierungsziel

1.750.000 €

Minimal-/Maximallaufzeit

30.09.2024/30.11.2025

Anlageform

Anleihe

Mindest-/Maximalanlagesumme

500 €/25.000 €

Vermittler

EPH Investment GmbH

125.000 €

7 % INVESTIERT

AA

A

B

C

D

E

F

Keyfacts

- ✓

Erwerb von Teileigentum an einem Gewerbeobjekt mit ca. 190 m² **Laden- und Lagerfläche** im Erd- und Untergeschoss sowie einem Tiefgaragen-Stellplatz
- ✓

Projektentwickler **CENTRUM** Gruppe:
- ✓

Realisiertes Projektvolumen von **mehr als 6 Mrd. €**
- ✓

Zweitgrößter Immobilienentwickler Deutschlands
- ✓

Marktführer in der Entwicklung von Geschäftshäusern in 1A-Lagen
- ✓

Marktwert (laut Gutachten) beträgt 19,8 Mio. € und liegt **4,2 Mio. € über den Gesamtinvestitionskosten**
- ✓

Langfristiger Mietvertrag (rd. 13 Jahre Restmietlaufzeit) mit einem **bonitätsstarken Mieter** (italienischer Luxus-Modekonzern)
- ✓

Abstraktes Schuldanerkenntnis der CENTRUM Beteiligungsgesellschaft mbH in Darlehenshöhe zugunsten der EPH Projekt 204 GmbH
- ✓

Kein Baurisiko, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt
- ✓

Rückführung der Darlehensmittel durch **Umfinanzierung** oder **Verkauf** des Teileigentums
- ✓

7,5 % p. a. feste Verzinsung (endfällig)

RISIKOHINWEIS:

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

Projektbeschreibung

Der Projektentwickler, die CENTRUM Gruppe, hat Teileigentum an einem Gewerbeobjekt mit einer Ladenfläche, einem Lagerraum und einem Tiefgaragen-Stellplatz auf der Königsallee in Düsseldorf erworben. Die Königsallee, in der sich zahlreiche hochpreisige Modemarken nebeneinander reihen, ist die meistbesuchte Luxusstraße Deutschlands.

Die insgesamt 190 m² großen Laden- und Lagerflächen befinden sich im Erd- und im zweiten Untergeschoss des Objekts. Der Marktwert beträgt laut Gutachten 19,8 Mio. € und liegt damit 4,2 Mio. € über den Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rd. 15,7 Mio. €. Es wurde bereits 2020 ein Mietvertrag für 15 Jahre geschlossen und die aktuelle Restlaufzeit beträgt noch rd. weitere 12 Jahre und 10 Monate.

Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 45.000 €. Ab dem 5. Jahr erhöhen sich die Mieteinnahmen aufgrund der vereinbarten Staffelmiete auf 50.000 € / Monat bzw. 600.000 € / Jahr. Die Höhe der Miete wurde per vorliegendem Gutachten des Projektentwicklers aus 2022 bestätigt. Ein laufender Cash-Flow ist somit sichergestellt.

Mieter ist ein hauptsächlich für Schuhe, Taschen und Lederaccessoires im oberen Preissegment bekannter italienischer Modekonzern, der bereits in der dritten Generation geführt wird. Der Umsatz des Konzerns wuchs im ersten Halbjahr 2022 um 17,4 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichte wieder Werte, die über den Umsatz im Jahr 2019 (vor der Corona-Pandemie) lagen.

Die Darlehensmittel und damit das Investmentkapital der Exporo-Anleger dienen anteilig der Rückzahlung von Eigenkapital und Weitergabe innerhalb der CENTRUM Gruppe sowie anteiligen Projektkosten. Die Rückführung erfolgt durch Umfinanzierung oder den Verkauf des Teileigentums.

Projektart

Bestandsoptimierung

Nutzungsart

Einzelhandelsimmobilie

Grundstücksgröße

3.788 m²

Gesamtnutzfläche

190 m² Laden- und Lagerfläche

Einheiten


Eine Ladenfläche, eine Lagerfläche und ein Tiefgaragen-Stellplatz

Projekterlös

4.000.000 €

Standort

KÖNIGSALLEE 28
DÜSSELDORF



ZU DEN DETAILS

Chancen & Risiken

CHANCEN

+

Attraktive Zinsen 7,5 % Zinsen pro Jahr für die Anleger (endfällig).

+

Kurze Laufzeiten: Geplante Mindestdlaufzeit bis 30.09.2024 und Maximallaufzeit bis 30.11.2025.

+

EPH Projekt 204 GmbH hält ein abstraktes Schuldanerkenntnis in Darlehenshöhe abgegeben von der CENTRUM Beteiligungsgesellschaft mbH.

+

Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb einer „Private Blockchain“ auf Ethereum-Basis. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

+

Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb einer Ethereum private Blockchain. Deshalb fallen keine Depot- oder Verwaltungsgebühren an. Zudem erfolgt bietet große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

RISIKEN

-

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.

-

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.

-

Die Werthaltigkeit der Sicherheit hängt maßgeblich von der Bonität des Sicherheitengebers zu einem etwaigen Verwertungszeitpunkt ab und diese kann sich im Zeitverlauf positiv wie negativ verändern.

-

Die Blockchain-Technologie kann technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die ihre Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Bitte beachten Sie dazu unsere Risikohinweise.

Exporo Klasse

A

<7 Punkte

A

7-9 Punkte

B

10-12 Punkte

C

13-15 Punkte

D

16-18 Punkte

E

19-21 Punkte

F

>21 Punkte

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.

ZU DEN DETAILS

Investmentstruktur

Die Gesamtinvestitionskosten betragen 15,646 Mio. € und liegen somit deutlich unter dem laut Gutachten ermittelten Marktwert von 19,8 Mio. €. Die Darlehensmittel und damit mittelbar das Investmentkapital der Exporo-Anleger belaufen sich auf insgesamt 3,125 Mio. € – aufgeteilt in zwei Tranchen. Die Eigenkapitalquote beträgt mit 521.000 € bezogen auf diese Darlehensmittel und damit mittelbar das Investmentkapital der Exporo-Anleger 16 %.

Gesamtinvestitionskosten: 15.646.000 €

INVESTMENTKAPITAL (Exporo-Anleger Tranche 1) 1.750.000 €

INVESTMENTKAPITAL (Exporo-Anleger Tranche 2) 1.375.000 €

EIGENKAPITAL (Gesellschafter-Darlehen) 521.000 €

FREMDEKAPITAL (Bank-Darlehen) 12.000.000 €

ZU DEN DETAILS

Projektentwickler

CENTRUM Holding Deutschland GmbH & Co. KG

Die CENTRUM Gruppe mit Sitz in Düsseldorf ist der zweitgrößte Projektentwickler am deutschen Immobilienmarkt. Seit der Gründung im Jahre 1990 hat sie Projekte mit einem Volumen von über 6 Mrd. € realisiert und beschäftigt rund 80 Mitarbeiter. Sie deckt die gesamte Wertschöpfungskette der Projektentwicklung ab: Von der Planung, Entwicklung und Umsetzung der Konzepte über das Asset Management bis hin zum Property Management bleibt jedes Projekt dabei in einer Hand. CENTRUM agiert als Bauherr und übernimmt die Projektrealisierung entweder selbst oder gemeinsam mit Joint Venture Partnern. Als inhabergeführtes Unternehmen bleibt sie dabei flexibel und unabhängig.

Der Fokus des Projektentwicklers liegt auf der wirtschaftlichen Aufwertung von Immobilien, insbesondere im Bereich Einzelhandel. Vermietung, aber auch Retailkonzepte sind dabei bedeutende Werthebel. Die Mieter der Immobilien sind ausnahmslos bonitätsstarke, national und international erfolgreiche Filialketten, die entsprechend hohen Wert auf die Auswahl des richtigen Standortes und die Qualität der Einzelhandelsflächen legen. Die Projekte von CENTRUM befinden sich ausschließlich in den 1A-Lagen der bevorzugten Innenstädte.

Weitere Projektinformationen

DOKUMENTE

RISIKOHINWEIS:


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

Haben Sie Fragen?

KONTAKTIEREN SIE UNSERE EXPERTEN

+49 (0) 40 228 68 69 90

INFO@EXPORO.COM



FRANK SCHULZE
Kundenservice

Für Projektentwickler	Exporo	Presse & Medien	Magazin	Investoren
Wir helfen Ihnen bei der Finanzierung Ihrer Immobilienprojekte.	Über uns	Presseinformationen	Blog	Anlageimmobilien
Rufen Sie uns an:	Jobs	Medienberichte	Wiki	Kapitalanlagen Immobilien
<div>+49 (0) 40 / 228 686 99 - 0</div>	Kontakt	Events	FAQ	Immobilien Investment
	Für Projektentwickler		Standortanalyse	Geldanlage
	Partnerprogramm			Anleihen
	Netzwerk			Gewerbeimmobilien
	Team			Hamburg

©2022 EPH Investment GmbH Kundeninformationen Datenschutz Impressum AGB Verhaltenskodex Disclaimer