



EXPORO

STAND 21.12.2018



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

PFLEGE WASSENBURG

WASSENBURG

HEINSBERGER STR. 18A, 41849 WASSEBERG





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

PFLEGE WASSENBERG

WASSENBERG

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %

P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 23 Monate)

30.11.

2020*

Maximallaufzeit bis
(ca. 27 Monate)

30.03.

2021*

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo-Klasse**

A

HIGHLIGHTS

- Notarielles abstraktes vollstreckbares Schuldanerkenntnis i.H. des Darlehensbetrages von Herrn Werner Ströer und Herrn Heinz Gorsler.***.
- Langfristiger Pachtvertrag (bis 2038) mit einem Betreiber der Heinrich-Unternehmensgruppe, die zahlreiche Pflegeheime in Nordrhein-Westfalen erfolgreich betreibt.
- Erfahrener Projektentwickler mit langjähriger Expertise im Ankauf und Einzelvertrieb von Pflegeheimen nach WEG.
- Die derzeitige Auslastung des Pflegeheims liegt bei ca. 95%.
- Die Pflegeimmobilie ist noch neu und wurde erst 2017 gebaut.

PROJEKTbeschreibung

- Die Wert-Investition Projekt 4 GmbH hat die Pflegeeinrichtung SZB Wassenberg mit insgesamt 52 Pflegeplätzen (52 EZ) erworben.
- Die Pflegeeinrichtung soll nach Eigentumsübergang aufgeteilt und Sondereigentums- und Teileigentumsgrundbücher begründet werden.
- Anschließend werden die Einheiten einzeln veräußert.
- Der Vertrieb des Projektes erfolgt über ein Finanzdienstleistungsunternehmen.

LAGEBESCHREIBUNG

- Wassenberg ist eine Stadt im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen, direkt an der Grenze zu den Niederlanden.
- Die Stadt ist etwa etwa 15 km von Roermond und 25 km von Mönchengladbach entfernt.
- Das Projekt befindet sich im Südwesten der Stadt am Myhler Bach.
- Der Ortskern mit Cafes, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten liegt nur wenige Fußminuten entfernt.

* Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.11.2020 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 30.03.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 23 Monate bis zum 30.11.2020 verkürzen.

** Die ExporoKlasse 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.

***Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-
INVESTMENT

PFLEGE WASSEN- BERG

HEINSBERGER STR. 18A,
41849 WASSENBERG

Bevor den Anlegern ein Investment vorgestellt wird, trifft Exporo anhand von festgelegten formalen Kriterien eine Auswahl, sodass nur ca. 3 – 5 % der angefragten Projekte als Investment angeboten werden.



AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	PFLEGE WASSENBERG
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINZAHLUNGSBEGINN
PROJEKTENTWICKLER	WERT-INVESTITION GMBH
DARLEHENSNEHMER	WERT-INVESTITION PROJEKT 4 GMBH
PROJEKTGESELLSCHAFT	WERT-INVESTITION PROJEKT 4 GMBH
MITTELVERWENDUNG	AUFTEILUNG DER PFLEGEINRICHTUNG NACH WEG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZELVERKAUF DER EINHEITEN



IHRE SICHERHEITEN

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "Pflege Wassenberg" von der Exporo Forderungshändler GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die Exporo Forderungshändler GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG.
- Abstrakte Schuldanerkenntnisse der beiden Geschäftsführer der Darlehensnehmerin.*

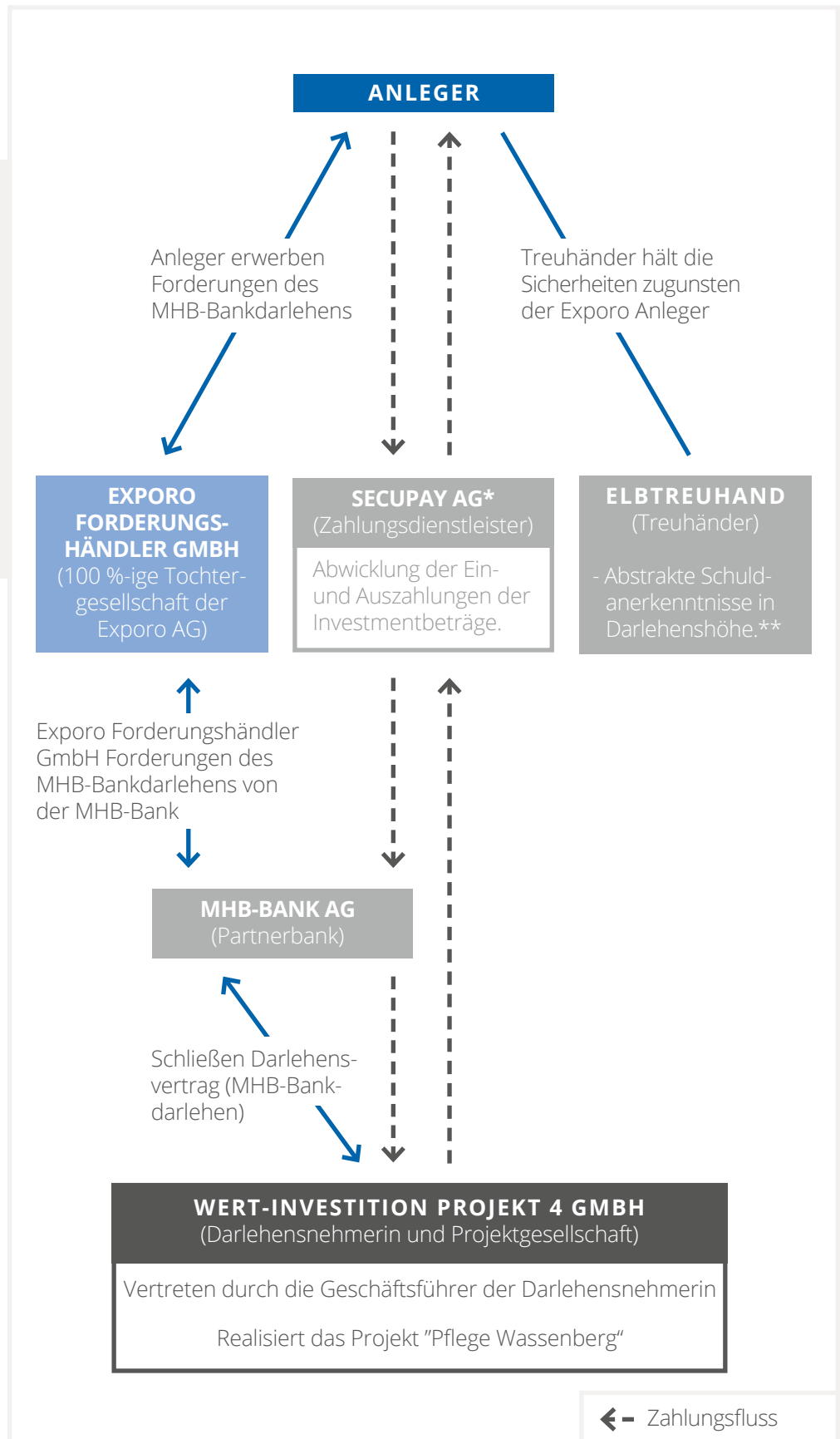
* Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

WARNHINWEIS

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

DIE
STRUKTUR
DES INVESTMENTS

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments und welche zusätzlichen Sicherheiten vorgesehen sind, die der Treuhänder zugunsten der Anleger hält.



* Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graueindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

** Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationenblatt (VIB).

WASSENBERG

IN DER MITTE DES STÄDTEDREIECKS

AACHEN - MÖNCHENGLADBACH - KÖLN

Wassenberg ist eine Stadt im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen mit ca. 18.000 Einwohnern, direkt an der Grenze zu den Niederlanden, etwa 15 km von Roermond und etwa 25 km von Mönchengladbach entfernt. Sie liegt teils im Rurtal und gehört zum Naturpark Schwalm-Nette.

Wassenberg ist über die Landstraße 117 mit der Anschlussstelle „Hückelhoven-West / Wassenberg“ der Bundesautobahn 46 (Heinsberg–Düsseldorf) verbunden. Auch die Bundesstraße 221 durchzieht das Stadtgebiet.

Die Pflegeeinrichtung befindet sich im Südwesten der Stadt. Der Stadtkern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten vom Einzelhandel, bis hin zu den Discountern, ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ärzte, Apotheken, Banken, Bäckereien und Restaurants sind direkt im Zentrum zu finden.



Foto: MinhThuan, Shutterstock

WASSENBERG

Einwohner (Stadt)
18.143 (31. DEZ. 2017)

Bevölkerungsentwicklung
(seit 2011)
+6,4%

Durchschnittsalter
44,3 JAHRE
(DEUTSCHLAND: 44,25)

Bundesland
NORDRHEIN-WESTFALEN

Fläche
42,43 KM²

Naherholungsgebiete
**EFFELDER WALDSEE,
RAD- UND WANDERWEGE
AN DER PERIPHERIE ZU DEN
NIEDERLANDEN, U. A. 1,5
KM ZUR GITSTAPPER MOLEN
(WASSERMÜHLE, ZWEI AUS-
FLUGSLOKALE).**

Fläche
123,9 KM²

Anbindung
**LANDSTRASSE 117, A46,
B221**



DIE PFLEGEEINRICHTUNG

SZB WASSENBERG

DAS PROJEKT

Die Wert-Investment Projekt 4 GmbH erwirbt die Pflegeeinrichtung SZB Wassenberg, Heinsberger Straße 18a in Wassenberg mit insgesamt 52 Pflegeplätzen (52 EZ), die im Jahre 2017 gebaut wurde.

Die Pflegeeinrichtung ist langfristig an die SZB Wassenberg Altenpflegeheim GmbH verpachtet, die zur Heinrichs-Unternehmensgruppe gehört und zahlreiche Pflegeeinrichtungen in Nordrhein-Westfalen betreibt. Der bestehende Pachtvertrag hat eine Laufzeit bis ins Jahr 2038 und die vereinbarte Jahresnettopacht beträgt 438.516 €.

Nach erfolgreichem Eigentumsübergang ist geplant im Laufe des Projekts die Pflegeeinrichtung nach dem WEG aufzuteilen und die Einheiten einzeln an Käufer zu veräußern.

FAKTEN

PFLEGE WASSENBERG

PROJEKTART	PFLEGEIMMOBILIE
PFLEGEPLÄTZE	52 (EZ)
BAUJAHR	2017
MIETER / PÄCHTER	SZB WASSENBERG ALTENPFLEGEHEIM GMBH
LAUFZEITENDE PACTHVERTRAG	31.12.2038
JAHRESNETTOPACTH	CA. 438.516 €
VERKAUFSFAKTOR	26
PROJEKTERLÖS (GEPLANT)	CA. 11,4 MIO. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**2,108 MIO. €
EIGENKAPITAL**
(Projektentwickler)

**2,292 MIO. €
INVESTMENTKAPITAL**
(Exporo Anleger)

**6,200 MIO. €
FREMDKAPITAL**
(Bank-Darlehen)

* hiervon vorab 1,231 Mio. € als Eigenkapital und anschließend 0,877 Mio. € aus freien Pachtüberschüssen.

DER PROJEKTENTWICKLER

WERT-INVESTITION HOLDING GMBH

[HTTPS://WWW.WI-HOLDING.DE](https://www.wi-holding.de)

Die Wert-Investition GmbH wurde 1992 gegründet. Von dieser Zeit an wurden innerhalb der GmbH sämtliche Projekte entwickelt und im Teileigentum an Kapitalanleger verkauft. Im Jahre 2016 wurde dann die Wert-Investition Holding GmbH gegründet und jedes Projekt wird seitdem in einer separaten Projekt GmbH unter dem Dach der Holding geführt. Neben dem Verkauf der einzelnen Objekte im Teileigentum werden inzwischen auch Immobilien global angeboten. Geschäftsführer sind seit 1992 Heinz Gorsler und Werner Ströer.

Mit großem Erfahrungsschatz blickt das Unternehmen auf nahezu 3.000 Immobilienverkäufe zurück. Das Portfolio umfasst Pflegeimmobilien, Bestandsimmobilien, Neubauten sowie Denkmal- und Sanierungsobjekte in ausgewählten Lagen



REFERENZPROJEKTE WERT-INVESTITION HOLDING GMBH



DOROTHEENSTRASSE

LAGE CHEMNITZ

PROJEKTART DENKMALIMMOBILIE

MIET-/NUTZFLÄCHE 1.300 M²

EINHEITEN 15

FERTIGSTELLUNG 2000

PROJEKTVOLUMEN CA. 2,5 MIO. €



MOZARTPARK

LAGE HANNOVER

PROJEKTART SENIORENWOHNANLAGE

MIETFLÄCHE 4.800 M²

EINHEITEN 98

FERTIGSTELLUNG 2009

PROJEKTVOLUMEN CA. 12,3 MIO. €



BUNSEFACTORY

LAGE HILDESHEIM

PROJEKTART STUDENT. WOHNEN

MIETFLÄCHE 2.600 M²

EINHEITEN 42

FERTIGSTELLUNG 2008

PROJEKTVOLUMEN CA. 5,1 MIO. €



Bereits zurückgezahlt

7 EICHEN

Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

HOLZ 5¼

Hamburg - 402.500 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

MEIN OHMOOR

Hamburg - 755.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

OSTSEEHEILBAD ZINGST

Zingst - 850.775 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

DROSSELGÄRTEN

Hamburg - 1.266.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

VIS A VIS

Potsdam - 405.853 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

BARRIO E

Hamburg - 1.815.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

FELDBRUNNENSTRASSE

Hamburg - 2.116.200 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

GLOBUS VILLA

Leipzig - 403.750 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

KAUFHAUSHELD

Leipzig - 1.109.850 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

FRIEDRICHSTRASSE

Koblenz - 1.513.700 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

RIEHLUFER

Berlin - 761.314 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

ZÜLPICHER STRASSE

Köln - 778.949 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

AM TAUNUS

Schwalbach - 576.405 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

STUDENTS LIVING

Lübeck - 1.250.566 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

NEU FAHRLAND

Potsdam - 896.499 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

KASTANIENPARK

Dresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

GALERIE GIFHORN

Gifhorn - 803.992 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

RADERBERGER STRASSE

Köln - 852.575 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

TUCHFABRIK

Malchow - 867.400 € investiertes Kapital

Eine vollständige Übersicht der Exporo-Referenzen finden Sie auf:
WWW.EXPORO.DE/PROJEKTE

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO AG

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail. info@exporo.de

VERTRETEN DURCH DEN VORSTAND

Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen

Die Angaben und Zahlen in dieser Unterlage wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für den Eintritt der Renditeprognosen sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Änderungen kann trotzdem nicht übernommen werden. Es wird versichert, dass keine unrichtigen Angaben gemacht wurden oder nachteilige Tatsachen verschwiegen wurden. Fotografien, Pläne und Zeichnungen sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Der Anbieter geht von der Richtigkeit der Angaben aus. Der Prospekt kann für den Nachrangdarlehensgeber nur eine Informationsgrundlage über das Investitionsangebot und die Investitionsstruktur darstellen. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine derartige Anlageform fehlen, sollten daher keine Investitionsentscheidung treffen, ohne sich durch Experten beraten zu lassen.