



EXPORO

STAND 29.11.2018



EXPORO  
**FINANZIERUNG**



IMMOBILIENINVESTMENT

# PFLEGE AM WILDPARK

**GANGELT**

SCHINVELDER STRASSE 31, 52538 GANGELT





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# PFLEGE AM WILDPARK

GANGELT

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**5,5 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 24 Monate)

**30.11.**  
2020\*

Maximallaufzeit bis  
(ca. 28 Monate)

**31.03.**  
2021\*

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

## 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 über 95%.

## PROJEKTbeschreibung

- Die Pflegeeinrichtung soll nach Eigentumsübergang aufgeteilt und Sonder Eigentums- und Teileigentumsgrundbücher begründet werden.
- Die Pflegeeinrichtung SZB Haus Karin besitzt 61 Pflegeplätze, davon 43 Einzelzimmer und 9 Doppelzimmer.
- Der Exit für das Projekt soll über den Einzelverkauf der Einheiten erfolgen.
- Der Vertrieb des Projektes erfolgt über ein Finanzdienstleistungsunternehmen.

## LAGEBeschreibung

- Das Pflegezentrum Haus Karin liegt in der Gemeinde Gangelt im nordrhein-westfälischen Kreis Heinsberg zwischen Maas und Rhein.
- In direkter Nähe befindet sich der Wildpark Gangelt mit zahlreichen Wildtieren in naturnaher Umgebung.
- Innerhalb weniger Minuten erreicht man mit öffentlichen Verkehrsmitteln den spätmittelalterlichen Ortskern mit Cafes und Einkaufsmöglichkeiten.

\* Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.11.2020 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 31.03.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 16 Monate bis zum 30.11.2020 verkürzen

\*\* 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 AM WILDPARK

SCHINVELDER STR. 31,  
52538 GANGELT

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 AM WILDPARK
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	WERT-INVESTITION HOLDING GMBH
DARLEHENSNEHMER	WERT-INVESTITION PROJEKT 3 GMBH
MITTELVERWENDUNG	AUFTEILUNG DER PFLEGEINRICHTUNG NACH WEG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZELVERKAUF DER EINHEITEN



## IHRE SICHERHEITEN

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "Pflege am Wildpark" 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 in Darlehenshöhe zugunsten der Exporo Anleger.\*

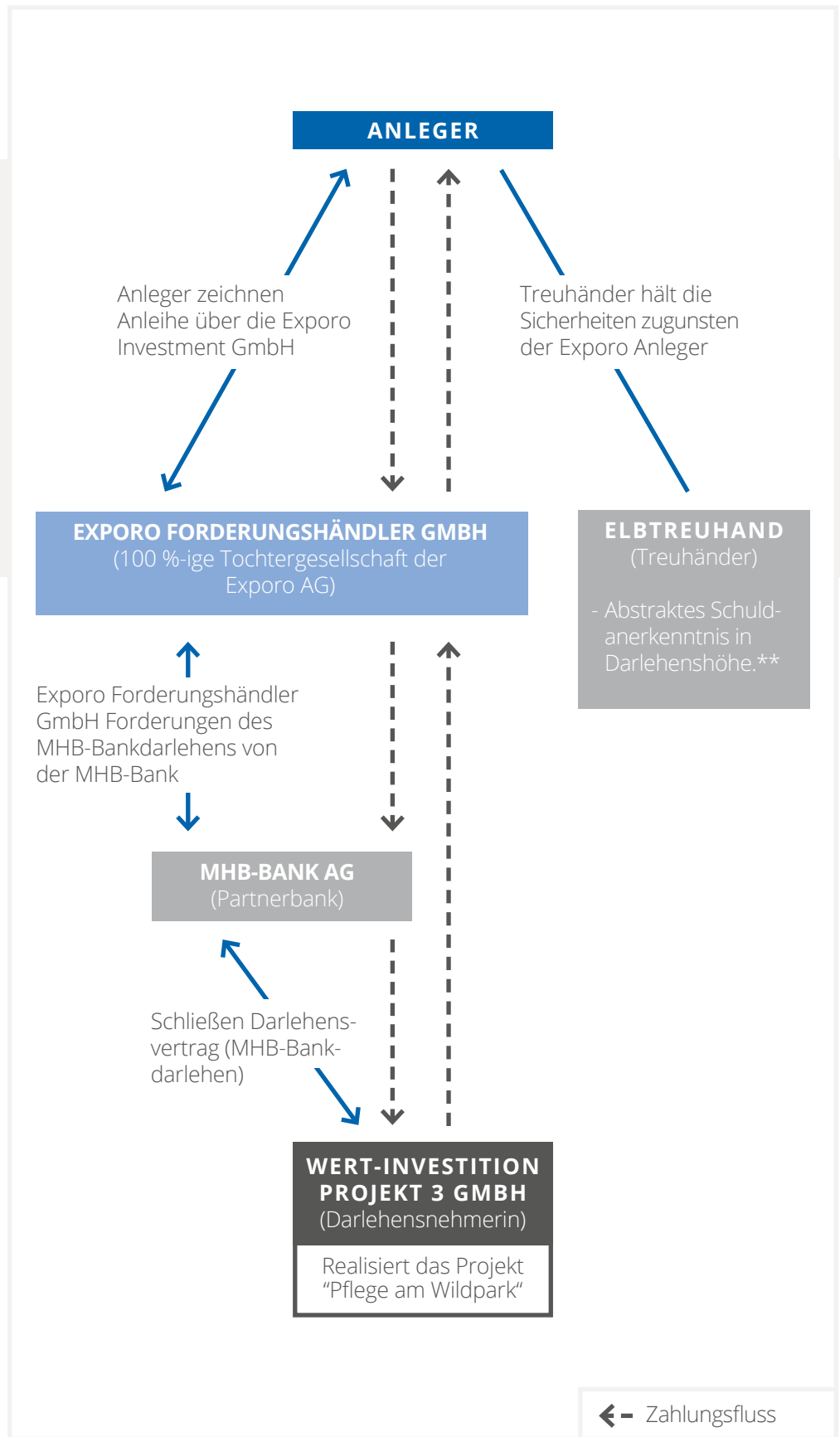
\* Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

## 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.



\* 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).

GANGELT

# IM HERZEN EUROPAS

ZWISCHEN MAAS UND RHEIN



Gangelt ist eine Gemeinde im nordrhein-westfälischen Kreis Heinsberg. Der Ort mit seinem noch spätmittelalterlich wirkenden Ortskern liegt an der Grenze zu den Niederlanden im äußersten Westen der Bundesrepublik am Rande des Rodebachtals. Das Projekt befindet sich im Südwesten der Ortschaft, direkt am Wildpark Gangelt, der Besuchern auf einer hügeligen Fläche von über 50 ha ermöglicht, einheimische Wildtiere in naturnaher Umgebung zu erleben.



Foto: lichtmaster, Shutterstock

## ■ GANGELT

Fläche  
**48,72 KM2**

Einwohner  
**12.383**

Durchschnittsalter  
**47,6**  
**(DEUTSCHLAND: 44,25)**

Anteil der Einwohner über  
65 Jahre  
**28,2 % (CA. 3500)**

Relative Bevölkerungsentwicklung  
2012 bis 2030  
**2,4 %**

\* Quelle: Demographiebericht - Gangelt (im Landkreis Heinsberg) der Bertelsmann Stiftung



# DAS PROJEKT PFLEGE AM WILDPARK

ZWISCHEN MAAS UND RHEIN

Die Wert-Investition Projekt 3 GmbH hat die Pflegeeinrichtung SZB Haus Karin mit insgesamt 61 Pflegeplätzen erworben. Darunter sind 43 Einzelzimmer sowie 9 Doppelzimmer.

Die Pflegeeinrichtung ist langfristig an die Senioren Zentrum Breberen „Haus Karin“ GmbH verpachtet, die zu der Heinrichs-Unternehmensgruppe gehört und zahlreiche Pflegeeinrichtungen in Nordrhein-Westfalen betreibt.

Im Laufe des Projekts ist geplant die Pflegeeinrichtung nach dem WEG aufzuteilen und die Einheiten einzeln an Käufer zu veräußern.

## FAKTEN

### PFLEGE AM WILDPARK

PROJEKTART	PFLEGEWOHNEN
EINHEITEN	61
MIETER / PÄCHTER	SENIOREN ZENTRUM BREBEREN „HAUS KARIN“ GMBH
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2.843 M <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	1.378 M <sup>2</sup>
PROJEKTERLÖS	CA. 15 MIO. €
VERKAUFSPREISFAKTOR	24,50

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**1,870 MIO. €  
EIGENKAPITAL\***  
(Projektentwickler)

**1,384 MIO. €  
INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo Anleger)

**10,634 MIO. €  
FREMDKAPITAL**  
(Bank-Darlehen)

\* hiervon vorab 800.000 € als Eigenkapital und anschließend 1.070.000 € 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 M <sup>2</sup>
EINHEITEN	15
FERTIGSTELLUNG	2000
PROJEKTVOLUMEN	CA. 2,5 MIO. €



### MOZARTPARK

LAGE	HANNOVER
PROJEKTART	SENIORENWOHNANLAGE
MIETFLÄCHE	4.800 M <sup>2</sup>
EINHEITEN	98
FERTIGSTELLUNG	2009
PROJEKTVOLUMEN	CA. 12,3 MIO. €



### BUNSEFACTORY

LAGE	HILDESHEIM
PROJEKTART	STUDENT. WOHNEN
MIETFLÄCHE	2.600 M <sup>2</sup>
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**

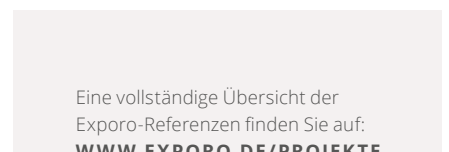
Köln - 852.575 € investiertes Kapital



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](mailto: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.