



IMMOBILIENINVESTMENT

Gesundheitscampus Warendorf

Warendorf

WARNHINWEIS

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



Gesundheitscampus Warendorf

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG)
5,5 %
GEPLANTE MINIMALLAUFEIT BIS
30.09.2022
GEPLANTE MAXIMALLAUFEIT BIS
30.04.2023
MINDESTANLAGESUMME
500 €
MAXIMALANLAGESUMME
25.000 €
EXPORO KLASSE
B

DIE KEYFACTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben von der JHW Gesundheitszentrum GmbH & Co. KG in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- Die Baugenehmigung für das Vorhaben liegt bereits vor.
- Der Vermietungsstand inkl. verbindlicher Reservierungen beträgt derzeit rd. 75 % (Stand 11.12.2020)
- Der Exit Kaufvertrag mit einem institutionellen Investor ist bereits beurkundet
- Renommierter Generalplaner aus der archwerk²-Gruppe
- Nachvollziehbarer Projektstandort neben einem laufenden Krankenhaus.

DAS PROJEKT

- Die Projektgesellschaft wird Eigentümerin des Projektgrundstücks mit einer grundbuchamtlichen Größe von 4.437 m².
- Das Projektgrundstück ist zum Zeitpunkt des Erwerbs unbebaut.
- Neubau eines Gesundheitszentrums mit einer vermietbaren Fläche von ca. 7.300 m².
- Die Fläche soll sich auf 8 Arztpraxen, eine Wohngruppe für die ambulante Pflege, eine Wohngruppe für die Intensivpflege sowie auf ein ambulantes OP-Zentrum verteilen.
- Zudem sollen voraussichtlich 86 Pkw-Stellplätze entstehen.

DIE LAGE

- Die Kreisstadt Warendorf liegt mit rd. 40.000 Einwohnern zwischen Münster und Bielefeld in Nordrhein-Westfalen.
- Im Stadtgebiet kreuzen sich die Bundesstraßen 64 und 475. Während die B 475 östlich an Warendorf vorbeiführt, verläuft die B 64 südlich der Innenstadt entlang der Bahnlinie.
- Das Projektgrundstück befindet sich im Norden der Stadt unmittelbar neben dem Josephs-Hospital mit rund 300 Betten. Jährlich werden zirka 30.000 Patienten sowohl stationär als auch ambulant versorgt.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.09.2022 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 30.04.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung ca. bis zum 30.09.2022 verkürzen.

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

Gesundheitscampus Warendorf

Die Projektgesellschaft wird Eigentümerin des Projektgrundstücks in Warendorf mit einer grundbuchamtlichen Größe von 4.437 m². Das Projektgrundstück ist zum Zeitpunkt des Erwerbs unbebaut.

Auf dem Projektgrundstück soll im Laufe des Projekts ein Therapiezentrum/Gesundheitszentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 7.300 m² entstehen. Die Baugenehmigung (vom 15.10.2019) für diese Vorhaben liegt bereits vor. Die Fläche wird sich voraussichtlich auf acht Arztpraxen, eine Wohngruppe für die ambulante Pflege, eine Wohngruppe für die Intensivpflege sowie auf ein ambulantes OP-Zentrum verteilen. Zudem sollen voraussichtlich 86 Pkw-Stellplätze entstehen. Die erfahrene archwerk GmbH übernimmt die Projektsteuerung. Rund 75 % der vermietbaren Fläche sind bereits für 10 Jahre vermietet (inklusive verbindlicher Reservierungen).

Der Exit Kaufvertrag des Gesundheitszentrums mit einem institutionellen Investor ist bereits beurkundet - der Verkauf an einen bonitätsmäßig einwandfreien Erwerber ist Auszahlungsvoraussetzung

AUF EINEN BLICK	
PROJEKTNAME	Gesundheitscampus Warendorf
VERMITTLER	Exporo AG
INVESTITIONSFORM	Darlehensforderungsabkauf
PROJEKTENTWICKLER	Solid Development GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	JHW Gesundheitszentrum GmbH & Co. KG
DARLEHENSNEHMER	Solid Development GmbH
MITTELVERWENDUNG	Hochbau
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	Globalverkauf

FAKTEN	
PROJEKTART	Finanzierung
NUTZUNGSARTEN	Pflegeimmobilie
GESAMTNUTZFLÄCHE	7.309 m²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	4.437 m²
PROJEKTÜBERSCHUSS	ca. 3.235.000 €

Finanzierungsstruktur



1.000.000 €
EIGENKAPITAL
(vom Projektentwickler)

2.850.000 €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo-Anleger)

19.500.000 €
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)

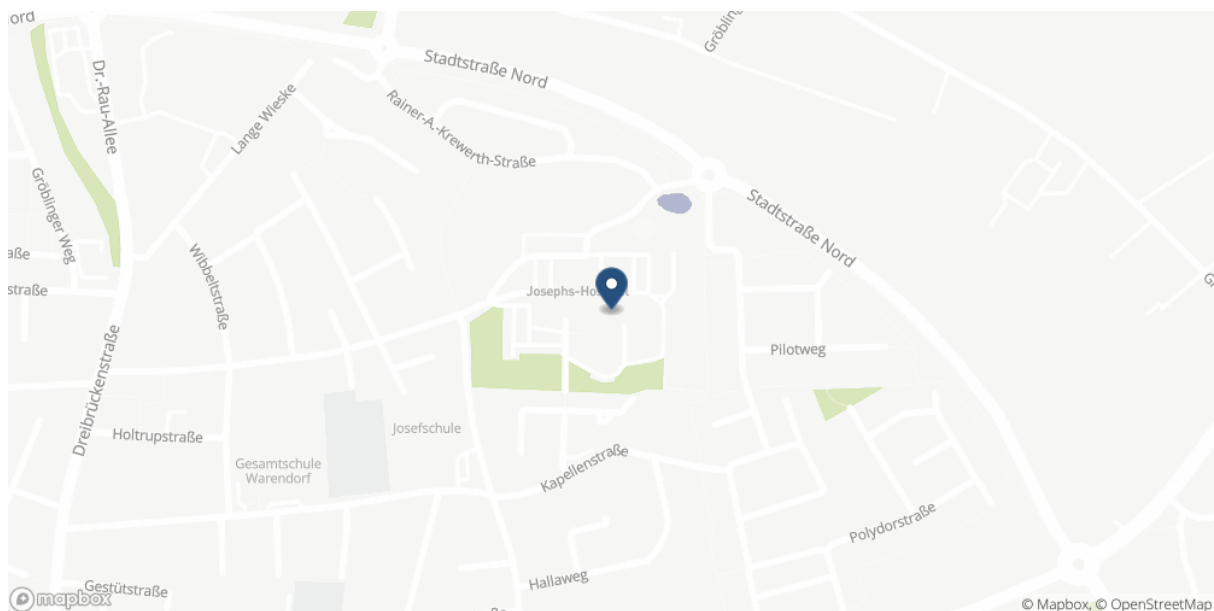
Lage

Die Kreisstadt Warendorf liegt mit seinen rd. 40.000 Einwohnern zwischen Münster und Bielefeld in Nordrhein-Westfalen. Warendorf präsentiert sich seinen Besuchern als weltoffene Stadt mit Charme. Wer romantische Stadtkerne liebt, gerne Rad fährt oder reitet, ist in der Kreisstadt bestens aufgehoben. Internationale Bekanntheit hat die Stadt durch die jährlichen Hengstparaden und die Bundeschampionate errungen.

In Warendorf sind etwa 1000 vorwiegend mittelständische Unternehmen ansässig. Zudem gibt es einige größere Unternehmen, die Standorte in Warendorf unterhalten.

NACHBARSCHAFT

Das Projektgrundstück befindet sich im Norden der Stadt, unmittelbar am Josephs-Hospital in Warendorf. Das von einer freigemeinnützigen Stiftung betriebene Krankenhaus beherbergt rund 300 Betten. Es ist akademisches Lehrkrankenhaus der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster. Es verfügt über die Fachabteilungen Allgemein- und Gefäßchirurgie, Orthopädie und Unfallchirurgie, Innere Medizin, Kardiologie, Gynäkologie, Anästhesiologie, Urologie und Hals-Nasen-Ohrenheilkunde.

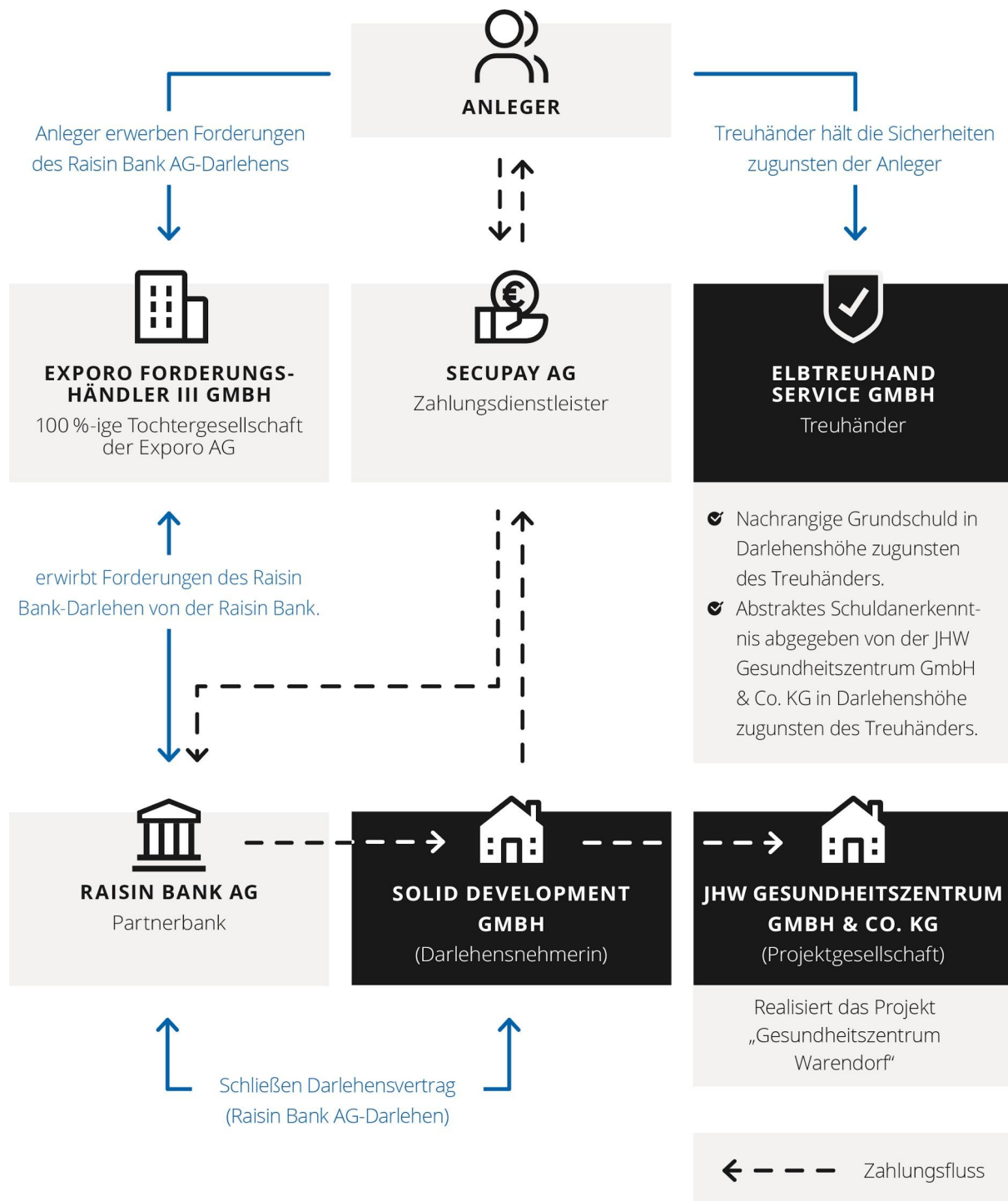


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit bis mindestens 30.09.2022 und maximal 30.04.2023.	Investitionsform ist ein Darlehensforderungsabkauf und damit eine regulierte Vermögensanlage.
Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Gesundheitscampus Warendorf. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.	Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
Nachrangige Grundschild in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.	Die Werthaltigkeit der Grundschild hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.
Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben von der JHW Gesundheitszentrum GmbH & Co. KG in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.	Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
Investitionsform ist ein Darlehensforderungsabkauf und damit eine regulierte Vermögensanlage.	Immobilien spezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

Siehe hierzu auch die wichtigen Risikohinweise im Vermögensanlagen-Informationsblatt.

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 die Exporo-Klasse nicht zur Grundlage für seine Entscheidung machen.

AUF EINEN BLICK		
STANDORT-BEWERTUNG	B	2
OBJEKTVERKAUF / VERMIETUNG	Objekt größtenteils verkauft oder vermietet	1
PROJEKTSTATUS	Neubau (reife Phase)	4
ERFAHRUNG DES PROJEKTENTWICKLERS	bis 75 Mio €	3
KAPITAL VORRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (IN % P. A)	83.51	2
KAPITAL NACHRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (IN % P. A)	4.28	3
VORAUSSICHTLICHE GRUNDSCHULD	Nachrangige Grundschild	-2
VORAUSSICHTLICHE BÜRGSCHAFT BZW. PATRONATSERKLÄRUNG	Persönliche Haftung oder Patronatserklärung	-2
GESAMTBEWERTUNGSPUNKTE		11

DER PROJEKTENTWICKLER

Solid Development GmbH

Die solid.Development GmbH wurde 2007 gegründet und wird derzeit von den Geschäftsführern Dr. S. Gesche und T. Pretzsch geführt. Bis 2018 begleitete das Unternehmen vorwiegend Bestands- und Teilungsprojekte sowie Aufteilerprojekte - seit 2018 umfasst das Leistungsportfolio auch depotfähige Produkte.

Das bereits realisierte Projektvolumen seit Gründung 2007 umfasst ca. 60 Mio. €.

AUF EINEN BLICK	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	Solid Development GmbH
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Dr. Sabine Gesche / Thomas Pretzsch
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 60 Mio. €
UNTERNEHMENSFOKUS	Erwerb, Erstellung, Aufteilung und Veräußerung von Immobilien
UNTERNEHMENSSITZ	Düsseldorf
GRÜNDUNGSJAHR	2007

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

Exporo Forderungshändler III GmbH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 2109173-00 | E-Mail. info@exporo.de

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Anbieterin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Teil-Kreditforderung aus Darlehen ausschließlich die Angaben im Vermögensinformationsblatt maßgeblich sind, das kostenlos bei der Anbieterin angefordert werden kann.