



IMMOBILIENINVESTMENT

# Akutklinik Schloss Freudental

**Freudental – Metropolregion Stuttgart**

## **WARNHINWEIS**

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





# Akutklinik Schloss Freudental

IN ZAHLEN	
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG)	<b>5 %</b>
GEPLANTE MINIMALLAUFZEIT BIS	<b>30.11.2021</b>
GEPLANTE MAXIMALLAUFZEIT BIS	<b>31.08.2022</b>
MINDESTANLAGESUMME	<b>1.000 €</b>
MAXIMALANLAGESUMME	<b>25.000 €</b>
EXPORO KLASSE	<b>A</b>

## DIE KEYFACTS

- Erfahrener und bekannter Projektentwickler mit über 500 Mio. € Track-Record und fünf zurückgezählten Finanzierungen
- Gutes Sicherheitenpaket: Nachrangige Grundschuld (30 % vollstreckbar) auf dem Projektgrundstück (Vorlast 5 Mio. €) sowie ein vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Darlehenshöhe
- Die Baugenehmigung zur Umnutzung, Umbau und Sanierung der Bestandsgebäude liegt vor
- Machbarkeitsstudie bestätigt die geplante Realisierung
- Umgestaltung des Gesamtensembles nebst Erstellung eines Neubaus einer psychiatrischen Akutklinik für psychodynamische Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik
- Sehr gute Mikro- / Makrolage in der Metropolregion Stuttgart

## DAS PROJEKT

- Objektstandort: Bietigheimer Str./ Schlossstr., 74392 Freudental
- Darlehensmittel sollen bestehendes Gesellschafterdarlehen der WI Beteiligungs-Holding GmbH mit Exporo-Mitteln zum Teil revalutieren
- Die WI Objektgesellschaft SK2 GmbH & Co. KG hat im August 2020 das Projektgrundstück erworben
- Auf dem Grundstück befindet sich ein denkmalgeschütztes Gesamtensemble, das aus einem Hauptschloss, acht Nebengebäuden und einer Parkanlage besteht
- Nach Abschluss aller Maßnahmen soll die Immobilie durch die 100 %ige Tochter der Dr. Karsten Wolf AG als Privatklinik Schloss Freudental GmbH betrieben werden. In Q4 soll ein langfristiger Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen werden.

## DIE LAGE

- Sehr gute Lage in der Metropolregion Stuttgart
- Im Landkreis Ludwigsburg, Baden-Württemberg, ca. 16 km von Ludwigsburg und ca. 19 km von Heilbronn entfernt
- Mit dem Bahnhof Bietigheim-Bissingen unmittelbar an die S-Bahn Stuttgart angebunden

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.11.2021 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 31.08.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung ca. bis zum 30.11.2021 verkürzen.

<sup>2</sup> 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](http://www.exporo.de/investment-klasse)

# Akutklinik Schloss Freudental

Die Wohninvest Objektgesellschaft SK2 GmbH & Co. KG hat im August 2020 das Projektgrundstück Bietigheimer Str. / Schlossstr. in 74392 Freudental erworben.

Ziel des Ankaufs ist die Umgestaltung des Gesamtensembles nebst Erstellung eines Neubaus zu einer psychiatrischen Akutklinik für psychodynamische Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik. Das Hauptschloss wird nach Umbau vorwiegend zur Beherbergung der Patienten dienen. Es entstehen Einzel- und Doppelzimmer, die insgesamt Platz für 84 Patienten bieten, wobei in dem zu errichtenden Neubau 10 Patienten untergebracht werden. In den historischen Räumlichkeiten wird neben den therapeutischen Behandlungsräumen, den Patientenzimmern auch der neue Speisesaal entstehen.

Nach Abschluss der Maßnahme wird die Immobilie durch die 100 %ige Tochter der Dr. Karsten Wolf AG, die Privatklinik Schloss Freudental GmbH, betrieben. Hierfür wird zur gegebenen Zeit ein langfristiger Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen und die notwendige Konzession für den Klinikbetrieb eingeholt.

Die Finanzierung des Projektes erfolgt in zwei Phasen. In der Phase I erfolgt im Wesentlichen die Finanzierung des Grundstückskaufs, die Planungskosten und die Erwirkung der notwendigen Baugenehmigung. In der Phase II erfolgt im wesentlichen die Finanzierung der Baukosten (Neubau/Sanierung/Umbau) weiterer Nebenkosten.

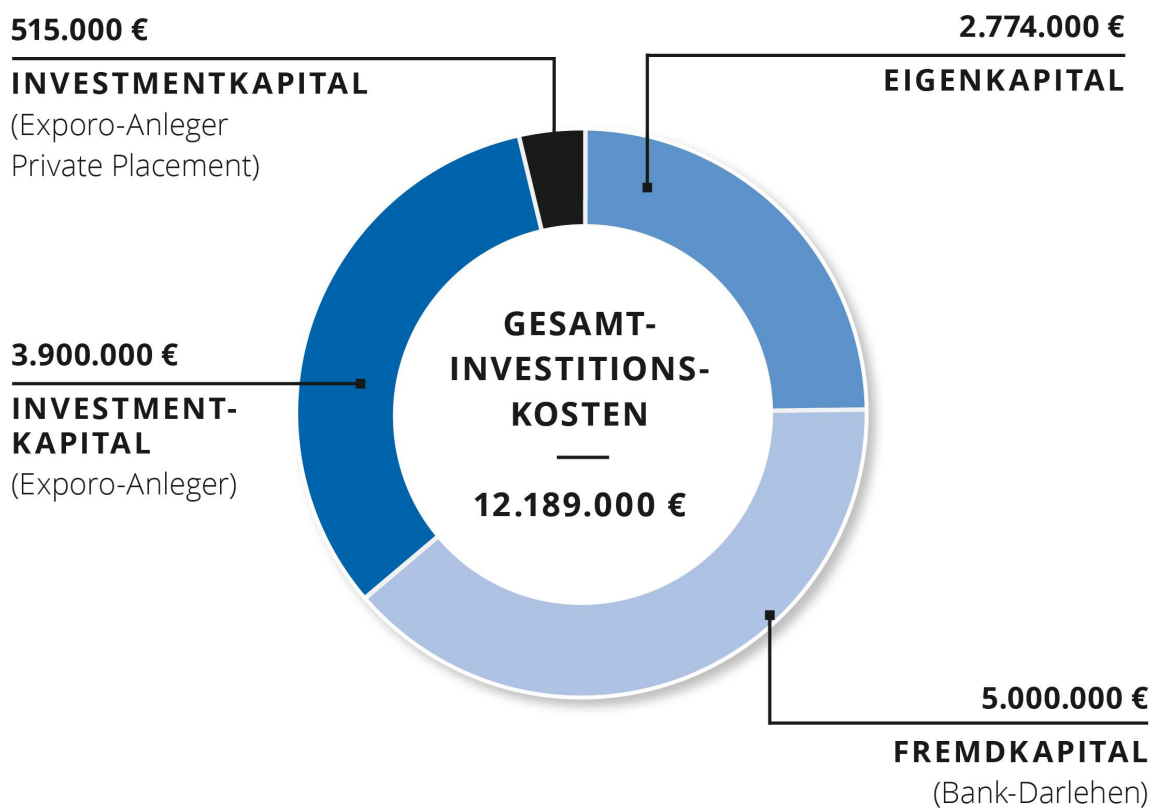
Das Objekt wird nach Abschluss der Maßnahme langfristig im Bestand der Wohninvest-Gruppe verbleiben.

AUF EINEN BLICK	
PROJEKTNAME	Akutklinik Schloss Freudental
VERMITTLER	Exporo Investment GmbH
INVESTITIONSFORM	Anleihe
EMITTENTIN DER ANLEIHE	Exporo Projekt 162 GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	01.08.2021
PROJEKTENTWICKLER	Wohninvest Holding GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	WI Objektgesellschaft SK2 GmbH & Co. KG
DARLEHENSNEHMER	WI Objektgesellschaft SK2 GmbH & Co. KG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG (GEPLANT VOR STEUER)	Globalverkauf



FAKTEN	
PROJEKTART	Um- und Neubau
NUTZUNGSARTEN	Klinik
EINHEITEN	16 Doppelzimmer und 52 Einzelzimmer; 84 stationierte Klinikplätze und 20 Tagesklinikplätze
GESAMTNUTZFLÄCHE	ca. 6.200 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	100.030 m <sup>2</sup>

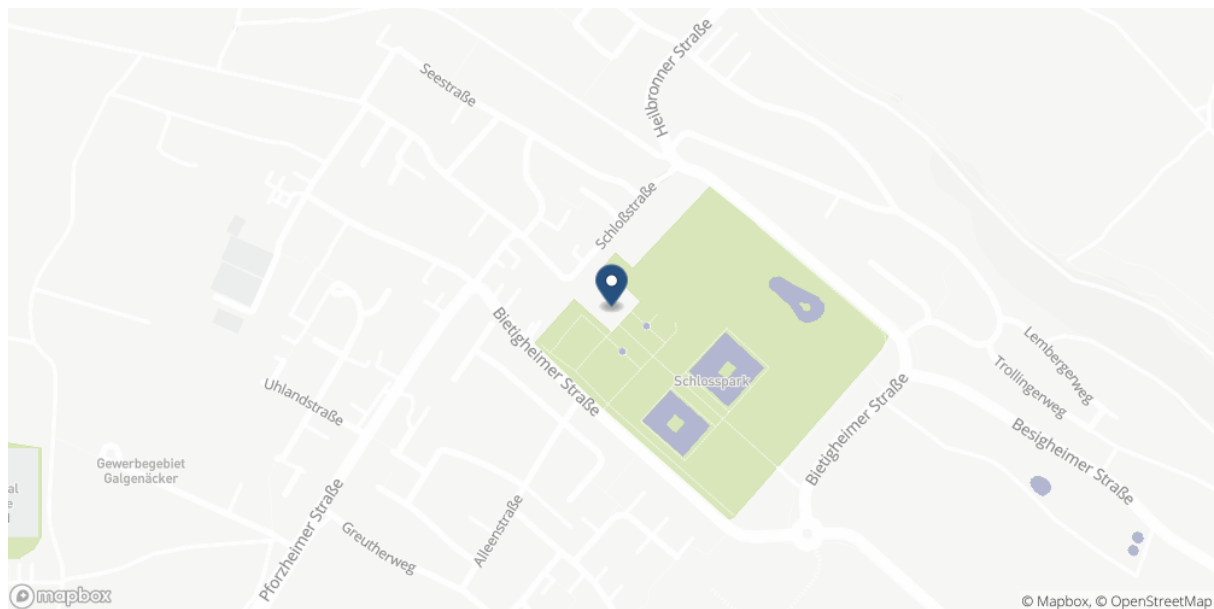
## Finanzierungsstruktur



# Lage

Das Objekt liegt in Freudental, einer Gemeinde im Landkreis Ludwigsburg in Baden-Württemberg und gehört zum sogenannten Kooperationsraum Metropolregion Stuttgart. Freudental hat sich zu einer Wohngemeinde entwickelt, in der Menschen leben, die in den umliegenden größeren Städten wie Ludwigsburg, Heilbronn und Stuttgart arbeiten. Über den Bahnhof Bietigheim-Bissingen (ca. 10 km entfernt) ist Freudental unmittelbar an das S-Bahn Netz Stuttgarts angebunden.

Das Grävenitzer Schloss, in dem sich die Akutklinik befindet, ist umgeben von einem etwa 11 Hektar großen Schlossgarten. Diese Lage ist ideal für die Privatklinik mit Schwerpunkt Psychotherapie und Psychosomatik.

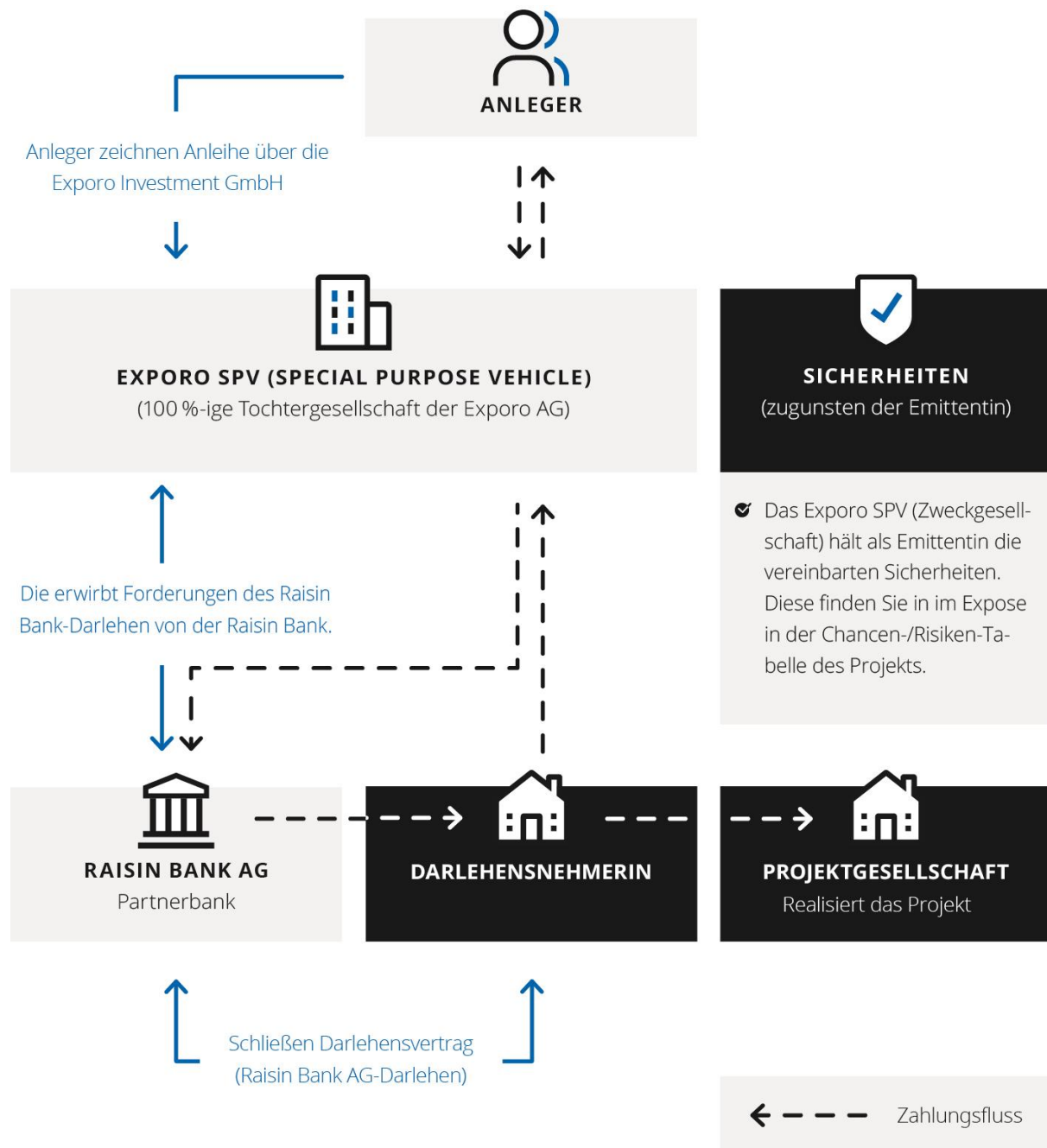


# Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit bis mindestens 30.11.2021 und maximal 31.08.2022.	Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Akutklinik Schloss Freudental. Dazu wird das Anleihekaptal nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.	Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
Die Exporo Projekt 162 GmbH hält eine nachrangige Grundschuld und ein und vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Darlehenshöhe.	Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb einer Private Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion	Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

*Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie im Wertpapierinformationsblatt.*

# 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 acht 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	C	3
OBJEKTVERKAUF / VERMIETUNG	Objekt noch nicht verkauft bzw. vermietet	3
PROJEKTSTATUS	Neubau (reife Phase)	4
ERFAHRUNG DES PROJEKTENTWICKLERS	ab 150 Mio Euro	1
KAPITAL VORRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN	41.02	0
KAPITAL NACHRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (%)	22.76	1
GRUNDPFANDRECHT FÜR DIE EMITTENTIN	Nachrangige Grundschild	-2
BÜRGSCHAFT, PATRONATSERKLÄRUNG, SCHULDANERKENNTNIS ODER GARANTIE	Persönliche Haftung oder Patronatserklärung	-2
GESAMTBEWERTUNGSPUNKTE		<b>8</b>

## DER PROJEKTENTWICKLER

# Wohninvest Holding GmbH

Dieses Immobilienprojekt ist ein Projekt von Harald Panzer, dem Hauptgesellschafter der WOHNINVEST Gruppe, mit der Exporo 11 Projekte erfolgreich durchgeführt hat. Davon sind bereits 5 Projekte zurückgezahlt, eins wurde am 14.07.2021 gekündigt und wird somit in Kürze zurückgezahlt. Die weiteren Projekte befinden sich noch innerhalb der Laufzeit und verlaufen planmäßig.

Die WOHNINVEST Unternehmensgruppe ist ein erfahrener Marktteilnehmer mit mehr als 15 Jahren Investment- und Projektentwicklerexpertise, die insbesondere mit der WOHNINVEST Unternehmensgruppe, die von Harald Panzer geführt wird, ein besonderes Aushängeschild auf dem Immobilienmarkt vorweisen kann.

Die WOHNINVEST bietet Investoren interessante Core-Immobilien und Wohnparks. In diesem Zusammenhang bereitet WOHNINVEST die Immobilien für die Weiterveräußerung auf, führt zur Vermeidung von Leerstandszeiten Mieterbindungsmaßnahmen durch und entwickelt nachhaltige Value-Add Property-Strategien zur langfristigen Aufwertung der Objekte.

**AUF EINEN BLICK**

UNTERNEHMEN / GRUPPE	Wohninvest Holding GmbH
HOME PAGE	<a href="http://www.wohninvest.de/">www.wohninvest.de/</a>
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Harald Panzer, Dominik Sikler
ABGEWICKELTES VOLUMEN	über 500 Mio. €
UNTERNEHMENSFOKUS	Immobilien
UNTERNEHMENSSITZ	Fellbach

Mehr erfahren Sie auf  
**WWW.EXPORO.DE**



E X P O R O

**Exporo Projekt 162 GmbH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 22868699-0 | E-Mail. [ir@exporo.com](mailto:ir@exporo.com)

**WARNHINWEIS**

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 Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, das auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.