



EXPORO

STAND 23.02.2021



EXPORO
FINANZIERUNG

- ✓ Attraktive Verzinsung
- ✓ Kurze Laufzeiten
- ✓ Professionelle Immobilienprojekte

IMMOBILIENINVESTMENT

Klinik im Schloss

ERFTSTADT (BEI KÖLN)

WARNHINWEIS

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





IMMOBILIENINVESTMENT

Klinik im Schloss

ERFTSTADT (BEI KÖLN)

IN ZAHLEN

Fester Zinssatz
(endfällig)

5,0 %

P. A.

Geplante
Minimallaufzeit bis
(ca. 6 Monate)

31.07.

2021¹

Geplante
Maximallaufzeit bis
(ca. 18 Monate)

31.07.

2022¹

Mindest- / Maximal-
anlagesumme

1 €

BIS 25.000 €

Exporo-Klasse²

DIE KEYFACTS

- ✔ Die Exporo Projekt 120 GmbH hält eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.
- ✔ Auslauf der Exporo-Mittel bereits bei einem Verkaufserlös zum rund 8-fachen der Jahresnettokaltmiete.
- ✔ Projekt von Harald Panzer, dem Hauptgesellschafter der WOHNINVEST Gruppe, als sehr erfahrener und bekannter Projektentwickler.
- ✔ Mit der Wohninvest Unternehmensgruppe hat Exporo bereits 6 Projekte erfolgreich finanziert – 4 sind zurückgezahlt, 2 befinden sich innerhalb der Laufzeit.
- ✔ Es besteht kein Baurisiko mehr, die Klinik ist bereits in Betrieb und weist einen guten Ausbauzustand auf.

DAS PROJEKT

- ✔ Bestandsoptimierung einer neuen Klinik für Stressmedizin mit 81 Betten zzgl. Tagesklinik in einem repräsentativen Objekt.
- ✔ Es besteht ein langfristiger Pachtvertrag mit dem Betreiber bis 2044.
- ✔ Die Sanierung des Objektes ist in 2019 abgeschlossen und das Objekt an den Betreiber übergeben worden.

DIE LAGE

- ✔ Die Immobilie befindet sich in Erftstadt-Liblar, rund 18 km südwestlich der Kölner Innenstadt.
- ✔ Als Spezialklinik für Stressmedizin ist es von überregionaler Bedeutung und ist über die öffentlichen Verkehrsnetze und an die Autobahn A1 sehr gut angebunden.
- ✔ Bettenauslastung in NRW bei der Assetklasse „Reha-Klinik“ laut Landesbetrieb für Statistik auf konstantem, hohem Niveau von durchschnittlich ca. 87 % (2017).

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.07.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.07.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 6 Monate bis zum 31.07.2021 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 erheblichen Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo-Klassen finden Sie unter www.exporo.de/investment-klasse.

BESTANDSOPTIMIERUNG

Frisch saniert und bereits in Betrieb

KLINIK FÜR STRESSMEDIZIN NAHE KÖLN

Die Schloss Gracht Immobilien GmbH & Co. KG (Hauptakteur der Gesellschaft ist Harald Panzer) hat im Jahre 2018 das Projektgrundstück Fritz-Erler-Str. 2 in 50374 Erfstadt erworben. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein ehemaliges Schloss (Vorbürg und Herrenhaus), welches bis zum November 2018 als Hotel mit Konferenzräumen und kleineren Büros genutzt wurde.

Im Jahre 2019 wurde die Bestandsgebäude zu einer Privatklinik für Stressmedizin umgebaut. Hierfür wurden weitere Investitionsmaßnahmen an dem Projektgrundstück vorgenommen, wie z.B. Umbau von Nutzflächen, Sanierung und Ausbau der bestehenden Bausubstanz usw., die in der Zwischenzeit abgeschlossen wurden. Die notwendigen Umnutzungsgenehmigungen und die Lizenz für den Betrieb der Privatklinik liegen vor.

Das Schloss (Vorbürg) fungiert als Klinik und im Herrenhaus sind im Wesentlichen Administrationsräume und Behandlungszimmer untergebracht.

In der Klinik stehen 81 Plätze, verteilt auf 51 Einzel- und 15 Doppelzimmer, jeweils mit eigenem Bad, zur Verfügung. Sämtliche Patientenzimmer sind in der Vorbürg gelegen und 5 Gruppen zugeordnet. Jede Gruppe verfügt über einen kleinen Loungebereich sowie einen separaten Zugang.

Im Schloss stehen den Patienten zudem überwiegend Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume, das Restaurant mit eigener Küche und ein kleiner Saunabereich zur Verfügung. In der Tagesklinik, die im östlichen Seitenflügel ist, können 25 Patienten behandelt werden.



AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	KLINIK IM SCHLOSS
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	01.02.2021
DARLEHENSNEHMER	SCHLOSS GRACHT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	REFINANZIERUNG VON GESELLSCHAFTERDARLEHEN
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF

FAKTEN

PROJEKTART	BESTANDSIMMOBILIE
NUTZUNGSART	PRIVATKLINIK
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	16.609 m ²
GESAMTNUTZFLÄCHE	6.129 m ²
ANZAHL BETTEN	81
PÄCHTER	SCHLOSS GRACHT GMBH
PACHTHÖHE	CA. 2,186 MIO. € / JAHR
LAUFZEIT PACTHVERTRAG	28.02.2044

**RHEIN-ERFT-KREIS**

ERFTSTADT

**ERFTSTADT**

Rhein-Erft-Kreis

49.600

Einwohner (2018)

470.600Einwohner¹
(Rhein-Erft-Kreis, 2019)**104,9**Kaufkraftindex
(Rhein-Erft-Kreis, 2018)**VERKEHRSANBINDUNGEN**

RB/RE, Autobahn A1

¹ höchster Wert bislang

ERFTSTADT (BEI KÖLN)

Die Ruhe nahe Köln und Bonn

HOHE NACHFRAGE NACH REHA-KLINIKEN

Die Stadt Erftstadt ist geprägt von seiner Nähe zu den beiden Großstädten Köln und Bonn, die für die spezialisierte Klinik als Einzugsgebiet gelten. Auffällig bei der Asset-Klasse „Reha-Klinik“: Die Bettenauslastung im Land NRW ist laut dem Landesbetrieb IT-NRW auf konstantem Niveau (im Durchschnitt 87 %, 2017). Die hohe Nachfrage zeigt sich auch bei den Transaktionsvolumen von nationalen und internationalen Investoren, zwischen 2013 und 2014 hat sich das Volumen vervielfacht – von 312 Mio. € zu 857 Mio. €.

Das Gutachten für die Immobilie des Projekts hält zudem fest, dass der deutsche Investmentmarkt für Gesundheits- und Sozialimmobilien aufgrund der demographischen Entwicklung sowie des zunehmenden Gesundheitsbewusstseins als Wachstumsmarkt gilt. Insgesamt würde künftig mit einer steigenden Nachfrage nach Reha-Kliniken gerechnet.

**NACHBARSCHAFT**

Das Objekt befindet sich in der Parkanlage Schloss Gracht. Die ärztliche Primäerversorgung ist ebenso im direkten Umfeld gegeben wie die Geschäfte des täglichen Bedarfs (Aldi, Rewe, Cafés, Restaurants).

**VERKEHRSANBINDUNGEN**

Die Autobahn A1 ist in 4,3 km über die Anschlussstelle Erftstadt erreichbar, eine Bushaltestelle in direkter Nähe bietet Anschluss zum stadt-eigenen Bahnhof (RE/RB) und die nächsten überregionalen Knotenpunkte sind der Hbf Köln (18 km) und der Flughafen Köln/Bonn (24 km).





Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

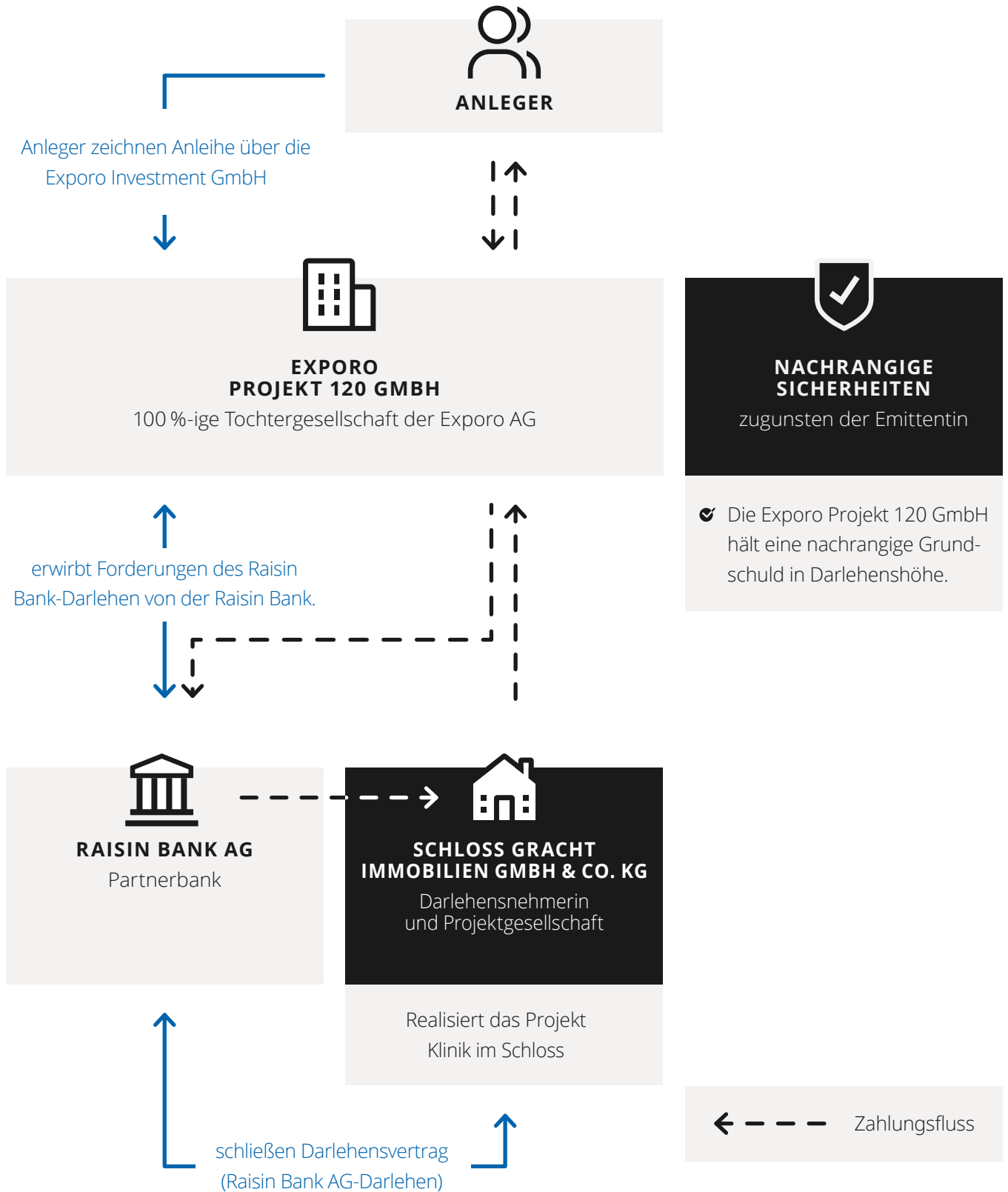
- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 6 bis maximal 18 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Klinik im Schloss. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Die Exporo Projekt 120 GmbH hält eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.
- + Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

RISIKEN

- Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.
- 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 in dem Wertpapierinformationsblatt.

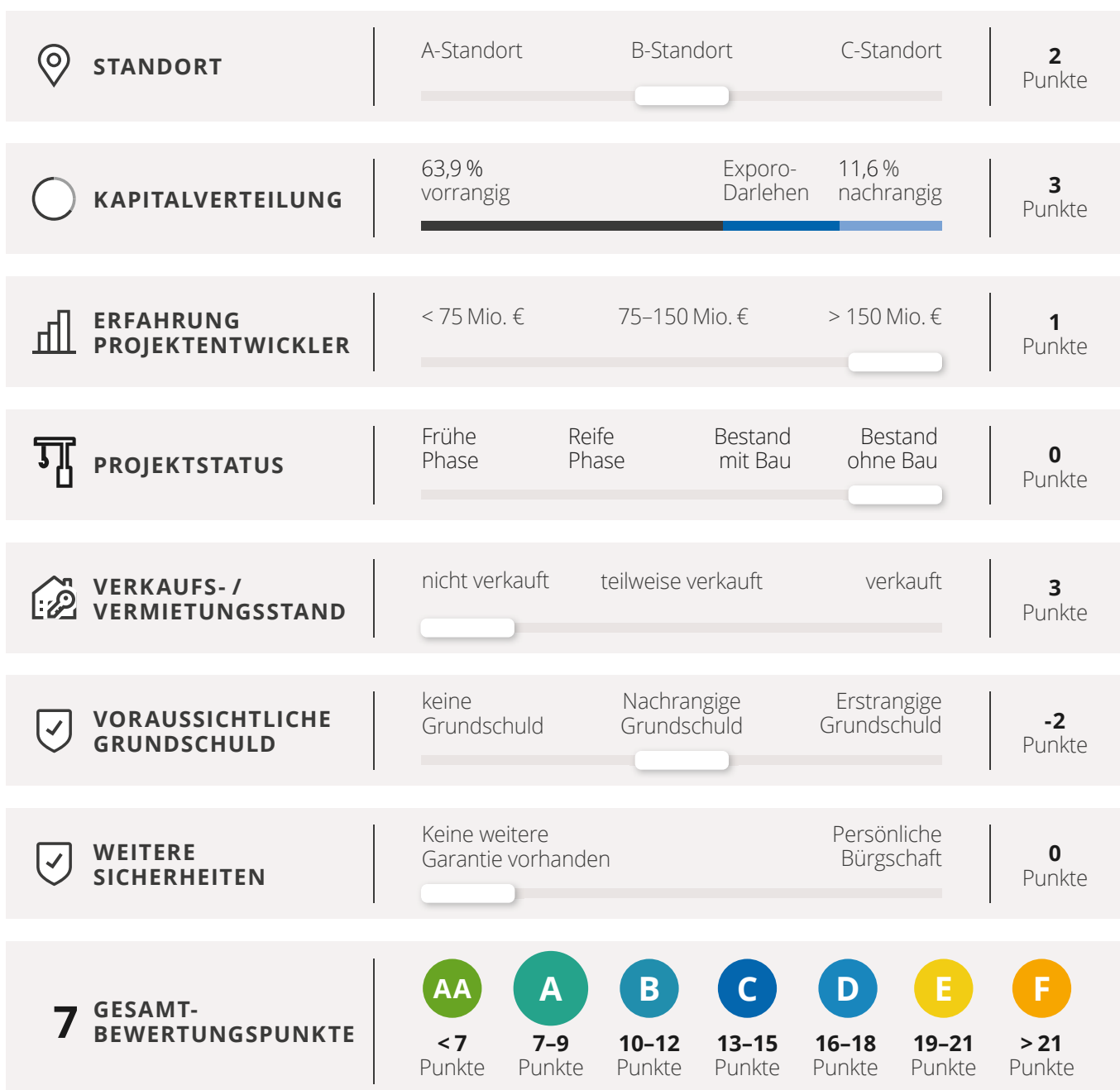
Die Struktur des Investments



KLINIK IM SCHLOSS

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 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.**



Projektentwickler

Dieses Immobilienprojekt ist ein Projekt von Harald Panzer, dem Hauptgesellschafter der WOHNINVEST Gruppe, mit der Exporo 6 Projekte erfolgreich finanziert hat, davon sind bereits 4 Projekte zurückgezahlt und zwei weitere befinden sich noch innerhalb der Laufzeit.

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.

GEMEINSAME REFERENZPROJEKTE¹



PORTFOLIO DRESDEN

LAGE	DRESDEN
PROJEKTART	WOHNIMMOBILIEN
WOHNFLÄCHE	12.525 m ²
PROJEKTVOLUMEN	CA. 29,6 MIO. €



RÖMERGALERIE

LAGE	LEONBERG
PROJEKTART	GEWERBEIMMOBILIE
NUTZFLÄCHE	15.726 m ²
PROJEKTVOLUMEN	CA. 29,7 MIO. €



TAUSENDFENSTERHAUS

LAGE	DUISBURG
PROJEKTART	GEWERBEIMMOBILIE
NUTZFLÄCHE	12.173 m ²
PROJEKTVOLUMEN	CA. 11,3 MIO. €

¹ Auswahl der bereits finanzierten Projekte mit Exporo.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO PROJEKT 120 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. Tel. 040 22868699-0 | E-Mail. ir@exporo.com

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen Schuldverschreibung mit vorsinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin (exporo.de/ir-projekt120) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.