



EXPORO

STAND: 3.05.2020



WERBUNG



EXPORO
FINANZIERUNG

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

IMMOBILIENINVESTMENT

Appartements & Store

MAGDEBURG

WARNHINWEIS

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



Appartements & Store

MAGDEBURG

IN ZAHLEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

6 %
P. A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 20 Monate)

31.12.
2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 26 Monate)

30.06.
2022¹

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo Klasse²



DIE KEYFACTS

- ✔ Erstrangige Grundschuld auf einem zum Klinke-Viertel gehörigen Drittgrundstück in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- ✔ Abstraktes Schuld-
anerkennnis des
Geschäftsführers der
Darlehensnehmerin in
Darlehenshöhe zu-
gunsten des Treuhän-
ders.
- ✔ Externes Gutach-
ten bestätigt einen
Grundstückswert von
2,5 Mio. € für das Pro-
jektgrundstück.
- ✔ Positiver Bauvorbe-
scheid liegt bereits vor.
- ✔ Es liegt eine Interes-
sensbeurkundung (LOI)
zur Anmietung des
gesamten Hauses vor.



DAS PROJEKT

- ✔ Neubau eines Apart-
ment-Hauses auf einer
Grundstücksfläche von
rd. 1.470 m².
- ✔ Das Projekt ist Teil
der Errichtung eines
neuen Viertels (Klinke-
Viertel), das sich in vier
Bauabschnitte gliedert.
Das Teilvorhaben
gehört zum ersten
Bauabschnitt.
- ✔ Das Objekt soll 111
Apartments in den
Obergeschossen, ein
Multi-Store-Konzept
im Erd- bzw. Unter-
geschoss sowie eine
Sonnen-, Fitness- und
Wellness-Terrasse auf
dem Dach umfassen.
- ✔ Anleger werden aus
dem Globalverkauf
zurückgezahlt.



DIE LAGE

- ✔ Magdeburg ist die
Landeshauptstadt
und zweitgrößte Stadt
Sachsen-Anhalts und
liegt an der Elbe.
- ✔ Mit rund 241.000
Einwohnern besitzt sie
einen bedeutenden
Binnenhafen und ist
ein Industrie- und Han-
delszentrum.
- ✔ Das Projekt wird im ur-
banen und lebendigen
Stadtteil Sudenburg, in
der Halberstädter Stra-
ße 51-53 realisiert.
- ✔ Das Zentrum von
Magdeburg ist ca. 2
km entfernt.
- ✔ Die Erreichbarkeit mit
ÖPNV und PKW ist
optimal.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.12.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.06.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 20 Monate bis zum 31.12.2021 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 einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter www.exporo.de/investment-klasse.



Apartment-Haus im Klinke-Viertel

IN MAGDEBURG

Die Darlehensnehmerin ist Eigentümerin des Projektgrundstückes mit einer Größe von rund. 1.470 m². Das Grundstück ist Teil eines neu zu errichtenden Viertels (Klinke-Viertel), das aus vier Bauabschnitten besteht und nach Fertigstellung aller Abschnitte ein neues, ganzheitliches und einzigartiges Wohn- und Lebenskonzept zur Verfügung stellen soll.

Bei dem zu finanzierenden Projekt handelt es sich um die Errichtung eines Apartment-Hauses (Haus 1), das im ersten Bauabschnitt realisiert wird. In dem Erd- und Untergeschoss des Objektes wird ein Multi-Store-Konzept untergebracht, für das u. a. ein Mini-Market, ein Café mit Theke sowie Co-Working-Plätze vorgesehen ist. In den Obergeschossen befinden sich 111 Apartments mit Terrassen und bodentiefen Fenstern. Auf dem Dach wird eine Sonnen-, Fitness- und Wellness-Terrasse mit einem 360 Grad Panorama integriert. Des Weiteren werden sieben Stellplätze realisiert.

Es liegt bereits eine Interessensbeurkundung (LOI) für die Anmietung des gesamten Hauses vor. Nach Fertigstellung werden Anleger aus dem Globalverkauf des Objekts zurückgezahlt.

FAKTEN

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART(EN)	WOHNEN UND GEWERBE
APARTMENTS (WOHNEN)	111
WOHNFLÄCHE	CA. 2.990 m ²
GEWERBEFLÄCHE	CA. 220 m ²
GESAMTNUTZFLÄCHE	CA. 3.210 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.470 m ²
STELLPLÄTZE	7
SOLL-NETTOKALTMIETE	655.000 € P.A.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



450.000 €
EIGENKAPITAL
(Projektentwickler)

350.000 €
EIGENLEISTUNG
(Projektentwickler)

2.200.000 €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo-Anleger)

13.300.000 €
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)



MAGDEBURG

Wichtige Industrie- und Handelsstadt

HAUPTSTADT DES BUNDESLANDES SACHSEN-ANHALT

MAGDEBURG (Sachsen-Anhalt)

CA. 241.000
Einwohner (2019)

201 km²
Fläche

**WIRTSCHAFTS-
SCHWERPUNKTE**
Industriebranche,
Wissenschafts- und
Forschungsstandort

BESONDERHEITEN
Magdeburger Dom,
Grüne Zitadelle
von Magdeburg,
Elbauenpark Magdeburg

INFRASTRUKTUR
A2, A14, ICE,
Flughafen Magdeburg,

WASSERSTRASSEN
Elbe, Mittellandkanal,
Wasserstraßenkreuz
Magdeburg

Seit dem Mauerfall hat sich Magdeburg zu einer wichtigen Industrie- und Handelsstadt weiterentwickelt. Die Stadt ist mit einem international bedeutenden Binnenhafen, einer Fachhochschule, einer Universität sowie Betrieben aus unterschiedlichsten Industriebranchen ausgestattet.

Seit 2011 steigt die Bevölkerungszahl in Magdeburg stetig an. Im Mai 2011 lag sie bei 228.910 Einwohnern. Im Dezember 2015 belief sie sich auf 238.212. Zu dem Zeitpunkt überstieg sie erstmals die Einwohnerzahl von Halle.

Quelle: magdeburg.de



NACHBARSCHAFT

Im direkten Wohnumfeld an der Halberstädter Straße sind alle Angebote des täglichen Lebens fußläufig erreichbar. Im Nachbarhaus befinden sich Arztpraxen, Apothe, Post und die städtische Bibliothek.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Die Infrastruktur der Halberstädter Straße ist hervorragend. Die Straßenbahn hält vor der Hausnummer 59 und kommt zu den Hauptverkehrszeiten im Minutentakt; bis zum Hauptbahnhof oder zur Altstadt sind es nur wenige Stationen.





AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	APPARTEMENTS & STORE
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	WHITE ROCK INVEST GMBH
PROJEKTGESELLSCHAFT	WHITE ROCK INVEST H 53 GMBH
DARLEHENSNEHMER	WHITE ROCK INVEST H 53 GMBH
MITTELVERWENDUNG	ABLÖSUNG DER GRUNDSTÜCKS-ANKAUFSFINANZIERUNG & HOCHBAU
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF

Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

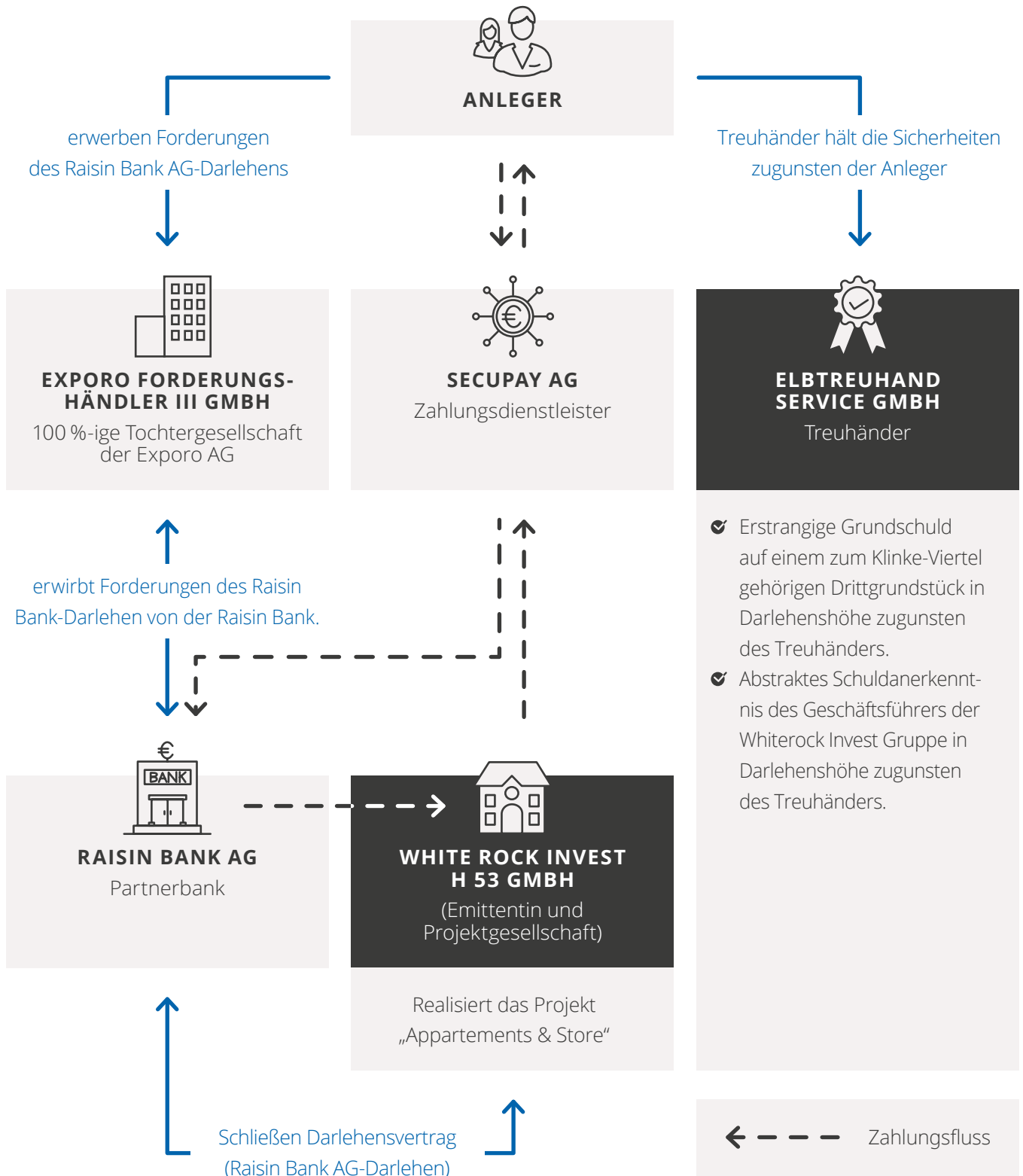
- + 6 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 20 bis maximal 26 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Appartements & Store. Dazu wird das Anlagekapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Erstrangige Grundschuld auf einem zum Klinken-Viertel gehörigen Drittgrundstück in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- + Abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Whiterock Gruppe in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- + Investition erfolgt in Form einer Teil-Kreditforderung aus Darlehen in Form einer Vermögensanlage und ist damit eine regulierte Investitionsform.
- + Positiver Bauvorbescheid liegt vor.

RISIKEN

- Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Projektentwicklungsrisiken, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken sind vorhanden.
- Bauvorbescheid ist keine Garantie für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise im Vermögensanlagen-Informationsblatt.

Die Struktur des Investments







APPARTEMENTS & STORE

Exporo-Klasse C

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.**

 6 PUNKTE Projektstatus <hr/> Neubau (Frühe Phase)	 2 PUNKTE B-Standort	 3 PUNKTE Verkaufs- / Vermietungsstand <hr/> Objekt noch nicht verkauft / vermietet
 3 PUNKTE Erfahrung des Projektentwicklers <hr/> bis 75.000.000 €	 5 PUNKTE Kapitalverteilung <hr/> 81,6 % vorrangig zum Exporo-Darlehen 4,91 % nachrangig zum Exporo-Darlehen	 -6 PUNKTE Risikenreduzierung <hr/> Persönliche Bürgschaft oder Patronatserklärung Erstrangige Grundschuld

 13 GESAMTWERTUNGS-PUNKTE															
	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">AA</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="text-align: center;">C</td> <td style="text-align: center;">D</td> <td style="text-align: center;">E</td> <td style="text-align: center;">F</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><7 Punkte</td> <td style="text-align: center;">7-9 Punkte</td> <td style="text-align: center;">10-12 Punkte</td> <td style="text-align: center;">13-15 Punkte</td> <td style="text-align: center;">16-18 Punkte</td> <td style="text-align: center;">19-21 Punkte</td> <td style="text-align: center;">> 21 Punkte</td> </tr> </table>	AA	A	B	C	D	E	F	<7 Punkte	7-9 Punkte	10-12 Punkte	13-15 Punkte	16-18 Punkte	19-21 Punkte	> 21 Punkte
AA	A	B	C	D	E	F									
<7 Punkte	7-9 Punkte	10-12 Punkte	13-15 Punkte	16-18 Punkte	19-21 Punkte	> 21 Punkte									

DER PROJEKTENTWICKLER

White Rock Invest GmbH

WHITEROCKINVEST.COM

Die White Rock Investment GmbH wurde 2012 gegründet und wird seitdem vom Geschäftsführer Manfred Leuchter geführt. Bei der Entwicklung des Klinke-Viertels arbeitet das Unternehmen mit der Tochtergesellschaft United Architects zusammen, einem Netzwerk von Architekten, Ingenieuren, Gutachtern, Beratern und Projektentwicklern. Das Team von United Architects berät, konzipiert, plant, steuert und realisiert das Projekt Klinke-Viertel von der Stadtplanung über die Architektur bis zur Objektsteuerung und dem Projektcontrolling.

Die Kompetenz und Qualität von United Architects garantiert Städten und Kommunen moderne und den Bedürfnissen der Zeit entsprechende Lösungen sowie den Bauherren wirtschaftlich optimierte und vor allem außergewöhnliche Projekte mit besonderem Mehrwert.

AUF EINEN BLICK

WHITE ROCK INVEST

UNTERNEHMEN	WHITE ROCK INVEST GMBH
GESCHÄFTSFÜHRER	MANFRED LEUCHTER
HOMEPAGE	WHITEROCKINVEST.COM
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN DER WRI-GRUPPE	> 100 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	BETEILIGUNGEN
UNTERNEHMENSSTZ	BERLIN

REFERENZPROJEKTE DER UNITED ARCHITECTS GMBH & CO. KG¹



CARLOFT-HOTEL

LAGE	DÜSSELDORF
PROJEKTART	HOTELNEUBAU
ZIMMER	202
FERTIGSTELLUNG	2020
PROJEKTVOLUMEN	> 30 MIO. €



HOTEL ALLGÄUHAUS

LAGE	WERTACH
PROJEKTART	UMBAU
NUTZFLÄCHE	> 10.000 m ²
FERTIGSTELLUNG	2006
PROJEKTVOLUMEN	> 6 MIO. €



PELIKAN VIERTEL

LAGE	HANNOVER
PROJEKTART	QUARTIER- ENTWICKLUNG
NUTZFLÄCHE	> 100.000 m ²
FERTIGSTELLUNG	2010
PROJEKTVOLUMEN	> 100 MIO. €

¹ Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.



EXPORO

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. Der Anbieter weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Vermögensanlage ausschließlich die Angaben im Vermögensinformationsblatt maßgeblich sind, die bei der Emittentin kostenlos angefordert werden können.