



EXPORO

WERBUNG

STAND 19.05.2020



EXPORO  
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

# KITA HAGENBECK 2

ESSEN

**WARNHINWEIS**

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



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# KITA HAGENBECK 2

ESSEN

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**5,0 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 5 Monate)

**30.09.**  
2020<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 14 Monate)

**30.06.**  
2021<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

Exporo Klasse <sup>2</sup>

**A**

## KEYFACTS

- Erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders und Absicherung über Kaufpreistraten.
- Die Kindertagesstätte ist bereits an die Step Kids Education GmbH mit einem Mietvertrag über 30 Jahre und mit einer Netto-Jahresmiete in Höhe von rund 137.000 € vermietet.
- Das Projekt wurde bereits an einen institutionellen Anleger verkauft und der Kaufpreis wird in Raten nach Baufortschritt ausgezahlt.
- Der Darlehensnehmer, die Terra-Gruppe, ist ein erfahrener Projektentwickler der aktuell Kitas mit einem Verkaufsvolumen von etwa 62 Millionen € realisiert.

## PROJEKTbeschreibung

- Finanzierung des Umbaus einer Bestandsimmobilie zu einer Kindertagesstätte.
- Nachdem der Grundstückankauf und die Projektentwicklung bereits erfolgreich mit einer inzwischen zurückgezahlten Finanzierung („Kita Hagenbeck“) von Exporo begleitet wurden, werden nun auch die Umbaumaßnahmen bis zur Fertigstellung finanziert.
- Auf einer Grundstücksfläche von rund 2.600 m<sup>2</sup> werden eine Kita mit rund 880 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 1.160 m<sup>2</sup> Außen-Spielfläche realisiert; daneben entstehen Stellplätze.
- Die Fertigstellung ist für März 2021 geplant.

## LAGEBESCHREIBUNG

- Essen ist nach Köln, Düsseldorf und Dortmund die viertgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen und eines der Oberzentren.
- Das Projekt befindet sich in Essens westlichem Stadtteil Altendorf.
- S-Bahn Haltestelle Essen-Frohnhausen ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.
- Der Stadtkern Essens mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten liegt in nur 2 km Entfernung.
- Der Bedarf an Kitaplätzen in Essen ist hoch: Es fehlten 2019 rund 2.000 Betreuungsplätze für unter Dreijährige.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.09.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.06.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 5 Monate bis zum 30.09.2020 verkürzen. Darüber hinaus ist eine Teil-Kündigung durch die Emittentin in Höhe von insgesamt bis zu 2.000.000 Euro zum Ablauf der Mindestlaufzeit möglich.

<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).



## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	KITA HAGENBECK 2
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	TERRA PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
DARLEHENSNEHMER	TERRA 2 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
MITTELVERWENDUNG	UMBAU
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF (BEREITS ERFOLGT)

# KEINE CHANCEN OHNE RISIKEN

## CHANCEN

- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 5 bis maximal 14 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Anleger ist zweckgebunden für das Projekt „Kita Hagenbeck 2“. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders und Absicherung über Kaufpreistraten.
- + Investition erfolgt in Form einer Teil-Kreditforderung aus Darlehen in Form einer Vermögensanlage und ist damit eine regulierte Investitionsform.

## RISIKEN

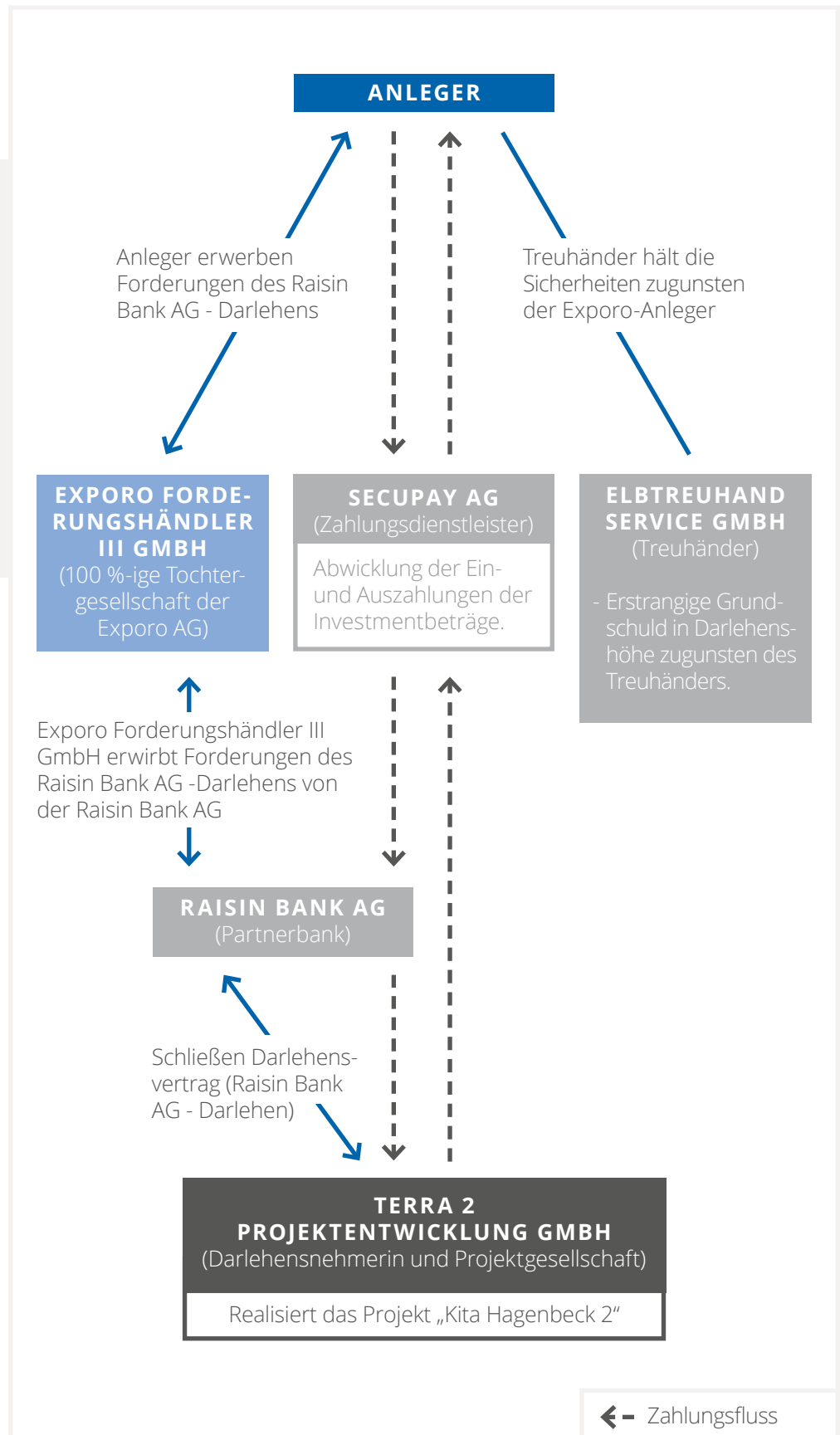
- Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen. Es bestehen immobilienpezifische Risiken, wie z. B. Projektentwicklungsrisiken, Marktentwicklungs- und Finanzierungsrisiken sowie rechtliche und steuerliche Risiken.
- Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Projektentwicklungsrisiken, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken sind vorhanden.

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

DIE  
**STRUKTUR**  
DES INVESTMENTS

Als Anleger des Projekts Kita Hagenbeck 2 erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Kita Hagenbeck II von der Exporo Forderungshändler III GmbH.

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments und welche zusätzlichen Sicherheiten vorgesehen sind, die der Treuhänder zugunsten der Anleger hält.



ESSEN

# EIN OBERZENTRUM

IN DER METROPOLREGION RHEIN-RUHR



Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets und der Metropolregion Rhein-Ruhr. Essen ist nach Köln, Düsseldorf und Dortmund die viertgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen und eines der Oberzentren. Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf zählt mit ihren rund 600.000 Einwohnern zu den zehn größten Städten Deutschlands. Essen ist als bedeutender Industriestandort Sitz bekannter Großunternehmen und mit der 1972 gegründeten Universität-Gesamthochschule, die 2003 mit der Universität am Nachbarstandort in Duisburg zur Universität Duisburg-Essen fusionierte, auch Hochschulstandort. Im Jahre 1958 wurde die Stadt Sitz des neugegründeten Bistums Essen. Das kulturelle Leben in Essen ist durch zahlreiche Einrichtungen wie Theater und Philharmonie, aber auch der Kunsthochschule über die Grenzen des Ruhrgebietes hinaus bekannt.

Als Zentrum eines der größten Ballungsräume Europas ist Essen hervorragend erreichbar. Vier Autobahnen führen durch Essen und verbinden den Standort mit den deutschlandweit wichtigen Ost-West- und Nord-Süd-Verkehrsachsen. Im Norden ist Essen an die A 42, in der Innenstadt an die A 40 und im Süden an die A 44 und die A 52 angeschlossen. Letztere führt in weniger als 20 Minuten direkt zum Flughafen Düsseldorf. Insgesamt sorgen 18 Anschlussstellen auf dem gesamten Stadtgebiet dafür, dass alle Essener Stadtlagen mit dem Auto schnell erreichbar sind.

Über die Schiene ist Essen ebenfalls bestens zu erreichen. Der Essener Hauptbahnhof verzeichnet täglich rund 750 An- und Abfahrten von Fern- und Nahverkehrszügen sowie von S-Bahnen. Vom Hauptbahnhof aus bedienen drei U-Bahnlinien, acht Tramlinien und zahlreiche Buslinien das gesamte Essener Stadtgebiet.



## ■ ESSEN

Einwohner  
**591.018 (DEZ. 2019)**

Fläche  
**210,34 KM<sup>2</sup>**

Kindertageseinrichtungen  
**270**

Zahl der Geburten (pro Jar)  
**RD. 6.000**

Fehlende Kitaplätze in 2019  
**2.000**

Quelle: *essen.de*



UMBAU

# KITA HAGENBECK 2

ESSEN

Nachdem der Grundstückankauf und die Projektentwicklung bereits erfolgreich mit einer inzwischen zurückgezahlten Finanzierung („Kita Hagenbeck“) von Exporo begleitet wurden, werden nun auch die Umbaumaßnahmen bis zur Fertigstellung finanziert. Eine dazugehörige Baugenehmigung liegt bereits vor.

Auf einer Grundstücksfläche von rund 2.600 m<sup>2</sup> werden eine Kita mit rund 880 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 1.160 m<sup>2</sup> Außen-Spielfläche realisiert; daneben entstehen Stellplätze. Das Projekt wurde bereits an einen institutionellen Anleger verkauft und der Kaufpreis wird in Raten nach Baufortschritt ausgezahlt. Die Fertigstellung ist für März 2021 geplant.

Die Kindertagesstätte ist außerdem bereits an die Step Kids Education GmbH mit einem Mietvertrag über 30 Jahre und mit einer Netto-Jahresmiete in Höhe von 136.958 € vermietet.



## FAKTEN

### KITA HAGENBECK 2

PROJEKTART	UMBAU
NUTZUNGSART(EN)	GEWERBE (KITA)
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	2.607 M <sup>2</sup>
MIETFLÄCHE	RD. 880 M <sup>2</sup>
SPIELFLÄCHE	RD. 1.160 M <sup>2</sup>
MIETER	STEP KIDS EDUCATION GMBH

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

**3.313.000 €**

GESAMT-  
INVESTITIONS-  
KOSTEN

**267.000 €**  
**EIGENKAPITAL**  
(Gestundete  
Eigenleistungen)

**3.046.000 €**  
**INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo-Anleger)

DER PROJEKTENTWICKLER

# TERRA PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

Die Terra Projektentwicklung GmbH mit Sitz in Köln wurde von Matthias Winkelmann gegründet und ist auf die Projektierung und Entwicklung von Wohn- und Kita-Immobilien spezialisiert. Zusammen mit der Kitabau Frechen GmbH hat Herr Winkelmann den Fokus auf die Errichtung von Kindertagesstätten gerichtet und schafft damit rund 500 Kita-Plätze pro Jahr. Die Terra Projektentwicklung GmbH wirkt gemeinsam mit der Kitabau Frechen GmbH vor allem im Raum NRW und sorgt dafür, dass nachhaltige, langlebige Kita-Gebäude mit hoher Bauqualität entstehen.

## REFERENZPROJEKTE DER TERRA PROJEKTENTWICKLUNG GMBH<sup>1</sup>



### KITA KÖLN I

NETTONUTZFLÄCHE	532 M <sup>2</sup>
BESP. AUSSENFLÄCHE	883 M <sup>2</sup>
KITA-PLÄTZE	50
VOLUMEN	CA. 2,1 MIO. €
FERTIGSTELLUNG	2014



### KITA KÖLN II

NETTONUTZFLÄCHE	908 M <sup>2</sup>
BESP. AUSSENFLÄCHE	883 M <sup>2</sup>
KITA-PLÄTZE	80
VOLUMEN	CA. 3,4 MIO. €
FERTIGSTELLUNG	2015



### KITA KÖLN III

NETTONUTZFLÄCHE	746 M <sup>2</sup>
BESP. AUSSENFLÄCHE	661 M <sup>2</sup>
KITA-PLÄTZE	75
VOLUMEN	CA. 2,8 MIO. €
FERTIGSTELLUNG	2016

<sup>1</sup> Informationen beruhen auf Angaben des Projektentwicklers.



EXPORO

**EXPORO FORDERUNGSHÄNDLER III GMBH**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail [info@exporo.de](mailto: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.