



EXPORO

STAND 01.04.2020



EXPORO  
**FINANZIERUNG**

IMMOBILIENINVESTMENT

# PFLEGE AN DER KLINIK

**MAGDEBURG**

#### WARNHINWEIS

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



## DAS IMMOBILIENINVESTMENT

**PFLEGE AN DER KLINIK**

MAGDEBURG

**RAHMENDATEN**Feste Verzinsung  
(endfällig)**5,5 %  
P.A.**Minimallaufzeit bis  
(ca. 12 Monate)**30.04.  
2021<sup>1</sup>**Maximallaufzeit bis  
(ca. 24 Monate)**30.04.  
2022<sup>1</sup>**Mindestanlage-  
summe**500 €**Exporo Klasse<sup>2</sup>**A****KEYFACTS**

- Erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- Harte Patronatserklärung der H.D. 1. Immobilien Holding GmbH in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- Guter Track Record des Projektentwicklers - mit Unternehmen der Exporo-Gruppe wurden bereits zwei Projekte finanziert, die vorzeitig an die Anleger zurückgezahlt wurden.
- Es liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid für die Maßnahme vor.
- Geeignete Mikrolage in Magdeburg direkt neben dem Medizinischen Versorgungszentrum Praxisklinik Sudenburg (dem größten MVZ in Sachsen-Anhalt).

**PROJEKTBESCHREIBUNG**

- Projektierung (Grundstücksankauf, Baurechtschaffung) einer Seniorenimmobilie mit betreutem Wohnen, Tagespflege und einer Demenz-Wohngruppe.
- Das Grundstück umfasst eine Größe von rd. 7.228 m<sup>2</sup>, die erwartete vermietbare Fläche beträgt rd. 5.495 m<sup>2</sup>.
- Die Erteilung der Baugenehmigung ist für Q4 2020 geplant.
- Verpachtung an einen externen, professionellen und bonitätsmäßig einwandfreien Betreiber.
- Die Anleger werden aus dem Verkauf des projektierten Grundstücks mit Baugenehmigung oder einer Bauphasenfinanzierung in Verbindung mit einem Forward-Deal zurückgezahlt.

**LAGEBESCHREIBUNG**

- Magdeburg ist als Hauptstadt die zweitgrößte Stadt Sachsen-Anhalts und die fünftgrößte Stadt der neuen Bundesländer.
- Magdeburg ist bedeutender Standort für Medizinforschung und Medizintechnik, in den die Landeshauptstadt investiert.
- Gute Mikrolage in der Landeshauptstadt, ca. 2 km vom Universitätsklinikum Magdeburg entfernt.
- Zwei Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe, nur 9 Autominuten bis zum Hauptbahnhof und zur Autobahn A14.

<sup>1</sup> Das Investment der Anleger wird bis mindestens 30.04.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.04.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 12 Monate bis zum 30.04.2021 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-klaasse](http://www.exporo.de/investment-klaasse).

DAS IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# PFLEGE AN DER KLINIK

BAHRENDORFER STRASSE 18  
39122 MAGDEBURG



## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAMEN	PFLEGE AN DER KLINIK
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTIMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	H.D. PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH
DARLEHENSNEHMER	H.D. PRAXISKLINIK SUDENBURG GMBH
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF & PROJEKTIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DER PROJEKTENTWICKLUNG ODER BAU PHASENFINANZIERUNG IN VERBINDUNG MIT EINEM FORWARD-DEAL



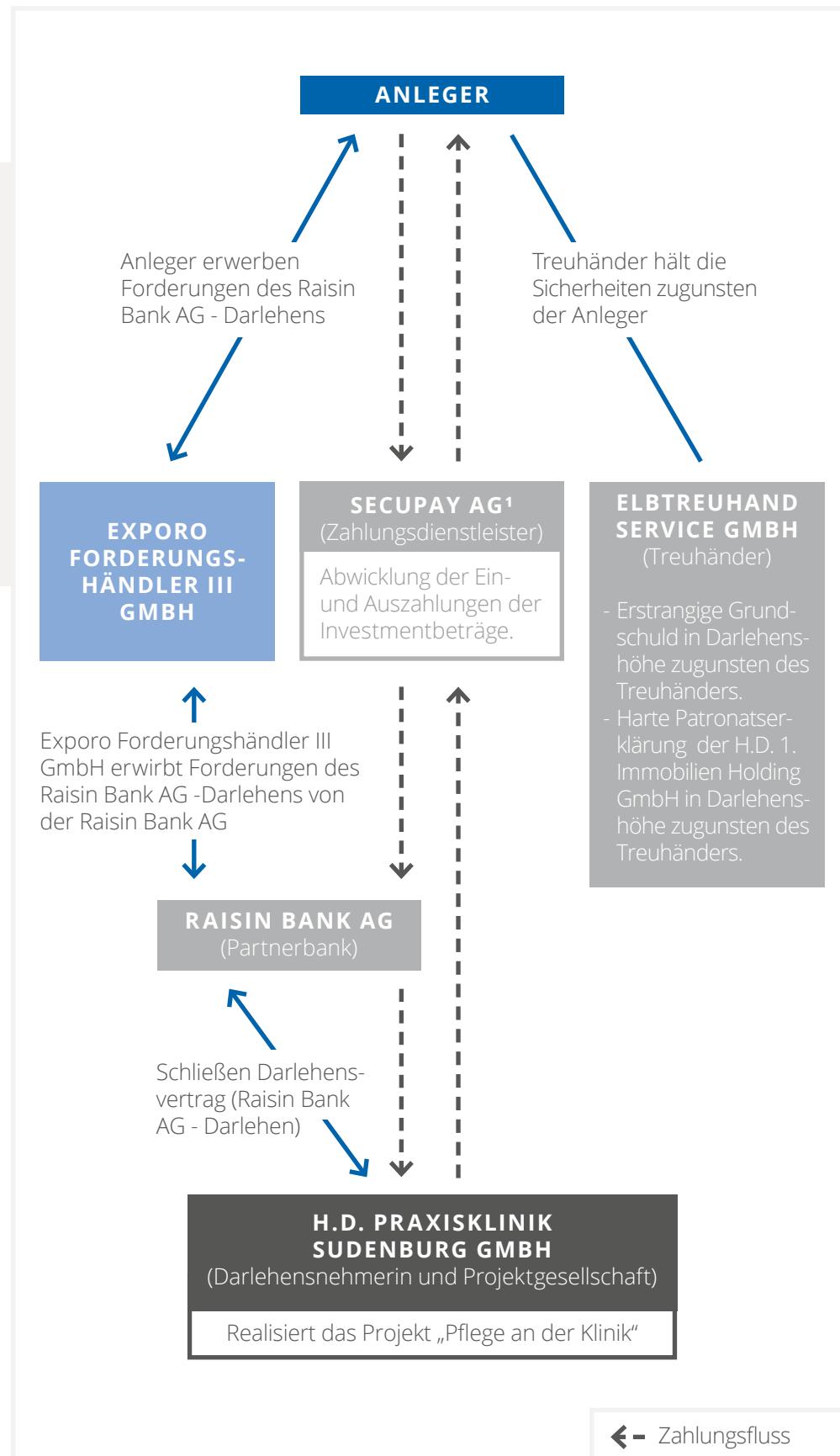
## IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts „Pflege an der Klinik“ von der Exporo Forderungshändler III GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die Exporo Forderungshändler III GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde.
- Erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- Harte Patronatserklärung der H.D. 1. Immobilien Holding GmbH in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.

DIE  
**STRUKTUR**  
 DES INVESTMENTS

Als Anleger des Projekts „Pflege an der Klinik“ erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts „Pflege an der Klinik“ 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.





# KEINE CHANCEN OHNE RISIKEN

## CHANCEN

- + 5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 12 bis maximal 24 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Anleger ist zweckgebunden für das Projekt „Pflege an der Klinik“. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Erstrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- + Harte Patronatserklärung der H.D. 1. Immobilien Holding GmbH 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 vorhergesagt werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- 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.
- Bauvorbescheid ist keine Garantie für die Erteilung einer Baugenehmigung.

SIEHE HIERZU AUCH DIE WICHTIGEN RISIKOHINWEISE  
IM VERMÖGENSANLAGEN-INFORMATIONSBLATT.



MAGDEBURG

# INDUSTRIE- UND HANDELSSTADT

AN DER ELBE

Seit dem Mauerfall hat sich Magdeburg zu einer wichtigen Industrie- und Handelsstadt weiterentwickelt. Sie ist mit einem international bedeutenden Binnenhafen, einer Fachhochschule, einer Universität sowie Betrieben aus unterschiedlichsten Industriebranchen ausgestattet. Trotz des schon durchzogenen Strukturwandels befindet sich Magdeburg noch immer im Wandel. Die Stadt ist bereits Standort für Wissenschaft und Forschung. Diese Funktion soll künftig verstärkt werden. Gleichzeitig liegen weitere Schwerpunkte auf Maschinenbau, Logistik und Dienstleistung.

Magdeburg liegt in verkehrsgünstiger Lage. An ihr ziehen sich bedeutende Verkehrsadern wie die A2 und A14 vorbei. Auch ein Zugang zu den Bundesstraßen B1, B189, B71 und B81 sowie B184 und B246 ist gegeben. Neben einem großen Bahnhof verfügt Magdeburg über den Flughafen Magdeburg-Cochstedt. Schnell lassen sich außerdem die Flughäfen Halle-Leipzig, Hannover-Langenhangen und Berlin-Schönefeld sowie Berlin-Tegel erreichen. Innerhalb der Stadt sorgen die Stadtbuslinien, die Straßenbahnlinien, die Regionalbahnen und S-Bahnen für einen weitverzweigten öffentlichen Personennahverkehr.

Das Projektgrundstück befindet sich im südwestlichen Stadtteil Sudenburg, nur rund 2 km vom Universitätsklinikum Magdeburg entfernt. Zwei Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. In nur rund 9 Autominuten gelangt man zum Hauptbahnhof und zur Autobahn A14.

<http://www.blues-band.de/elbe/magdeburg.php>



## MAGDEBURG

Einwohner (2019)  
**242.170**

Einrichtungen der Altenpflege  
**34**

Krankenhäuser  
**6**

Anteil der ab 65-jährigen Bewohner  
**24,2 %**

Verkehrsanbindung  
**A2, A14, ICE, FLUGHAFEN MAGDEBURG, WASSERSTRASSE: ELBE, MITTEL-LANDKANAL, WASSERSTRASSENKREUZ MAGDEBURG**

Quelle: [www.magdeburg.de](http://www.magdeburg.de)

## PROJEKTIERUNG

# BETREUTES WOHNEN, TAGESPFLEGE SOWIE WOHNGRUPPEN FÜR DEMENZ

IN MAGDEBURG

Im Magdeburger Stadtteil Sudenberg plant der Projektentwickler das Projektgrundstück mit einer Fläche von rd. 7.228 m<sup>2</sup> zu erwerben. Dort soll eine Pflegeeinrichtung zur Nutzung als Tagespflege, für Wohngruppen für Demenzerkrankte sowie für betreutes Wohnen entstehen. Das Grundstück befindet sich direkt neben der MVZ Praxisklinik Sudenberg, dessen Teilfinanzierung als Projekt über die Exporo AG vermittelt und vorzeitig zurückgezahlt wurde.

Im Laufe des Projekts „Pflege an der Klinik“ werden zu bereits im Eigentum befindlichen Grundstücken weitere Grundstücke angekauft. Anschließend wird die Baurechtschaffung mit Einholung der Baugenehmigung sowie die Verpachtung an einen bonitätsstarken Betreiber begleitet. Außerdem werden Ersatzparkplätze für die benachbarte Praxisklinik erstellt, um Baufreiheit für den geplanten Neubau zu schaffen.

Ein positiver Bauvorbescheid für das Vorhaben liegt bereits vor. Außerdem werden derzeit bereits erste Gespräche mit möglichen Betreibern der Anlage geführt.

Es ist geplant Anleger aus dem Verkauf des projektierten Grundstücks mit Baugenehmigung oder durch eine Bauphasenfinanzierung in Verbindung mit einem Forward-Deal zurück zu zahlen.



## FAKten

## PFLEGE AN DER KLINIK

PROJEKTART	NEUBAU EINER PFLEGEINRICHTUNG
NUTZUNGSART(EN)	PFLEGE UND WOHNEN
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 7228 QM
VERMIETBARE FLÄCHE	CA. 5.407 QM
ERTEILUNG BAUGENEHMIGUNG (GEPLANT)	Q4 2020
SOLL-NETTOKALTMIETE	CA. 820.000 € P.A.
PROJEKTÜBERSCHUSS	CA. 565.401 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN	3.184.598 €
EIGENKAPITAL	601.598 €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR



<sup>1</sup> Dies setzt sich zusammen aus 541.598 € Eigenkapital und 60.000 € gestundeten Eigenleistungen.

DER PROJEKTENTWICKLER

# HD GRUPPE

WWW.HD-GRUPPE.DE

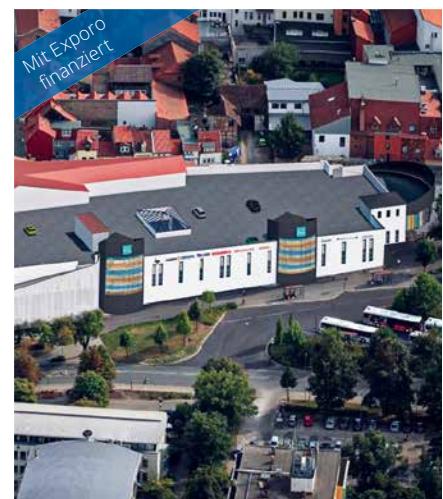
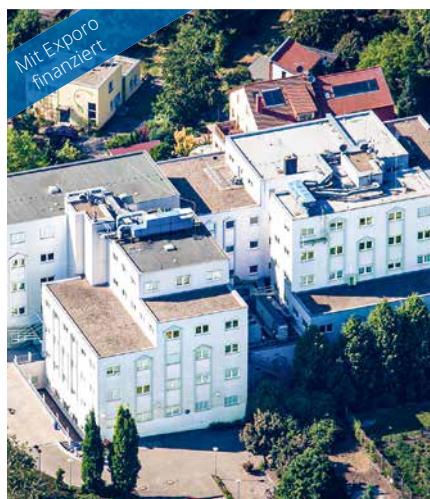
Die HD Gruppe mit Sitz in Berlin ist ein erfahrener Projektentwickler der sich auf die Entwicklung von Immobilienprojekten und Revitalisierung von Bestandsimmobilien fokussiert, insb. in den Segmenten Wohnen, Gewerbe und Handel.

Gründer und geschäftsführender Gesellschafter ist Herbert Dzial (HD), der über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft verfügt. Die HD Gruppe betrachtet die Objekte beim Ankauf ganzheitlich, führt Standort- und Objektanalysen mit erfahrenen Spezialisten vor Ort durch. Spezielle Anforderungen der Mieter werden im Einklang mit der Funktionalität und der Architektur betrachtet.

## AUF EINEN BLICK

PROJEKTENTWICKLER	H.D. PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH
GESCHÄFTSFÜHRER	HERBERT DZIAL, WOLFGANG DZIAL
Homepage	WWW.HD-GRUPPE.DE
REALISIERTES PROJEKTVOLUMEN	RD. 150 MIO. €
UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	WOHN-, GEWERBE- UND HANDELSIMMOBILIEN.
UNTERNEHMENSSITZ	BERLIN

## REFERENZPROJEKTE DER HD GRUPPE<sup>1</sup>



### PRAXISKLINIK SUDENBERG

LAGE	MAGDEBURG
PROJEKTART	MODERNISIERUNG
FERTIGSTELLUNG	2019
PROJEKTVOLUMEN	11,2 MIO. €

### STAYTOO (STUDENTENWOHNEN)

LAGE	BERLIN
PROJEKTART	NEUBAU
FERTIGSTELLUNG	2019
PROJEKTVOLUMEN	14 MIO. €

### BURGGALERIE

LAGE	MÜHLHAUSEN
PROJEKTART	REVITALISIERUNG
FERTIGSTELLUNG	2020
PROJEKTVOLUMEN	11,8 MIO. €

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



E X P O R O

**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.