



IMMOBILIENINVESTMENT

PFLEGE IN ERKELENZ

ERKELENZ IM RHEINLAND

KATZEMERSTR. 100, 41812 ERKELENZ















DAS IMMOBILIENINVESTMENT

PFLEGE IN ERKELENZ

ERKELENZ IM RHEINLAND

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung (endfällig)

5,0 %

Minimallaufzeit bis (ca. 12 Monate)

31.03.

Maximallaufzeit bis (ca. 20 Monate)

30.11

Mindestanlagesumme

1000 €

Exporo Klasse**



HIGHLIGHTS

- Notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis i.H. des Darlehensbetrages von Herrn Werner Ströer und Herrn Heinz Gorsler.***
- Beide Pflegeheime mit langfristigen Pachtverträgen (bis 2038) an einen Betreiber der Heinrich- Unternehmensgruppe, die zahlreiche Pflegeheime in Nordrhein-Westfalen erfolgreich betreibt, vermietet.
- Die derzeitige Auslastung der beiden Pflegeeinrichtungen liegt bei rund 95%.
- Aktuell sind bereits rund 40% der Einheiten, bezogen auf die geplanten Verkaufserlöse, veräußert worden.

PROJEKTBESCHREIBUNG

- Die Wert-Investition Projekt P GmbH hat in Erkelenz zwei Pflegeeinrichtungen (Pro8 I + Pro8 II) mit insgesamt 94 Pflegeplätzen (58 EZ + 19 DZ) erworben.
- Die Einrichtungen sind nach dem WEG aufgeteilt und das Teileigentum wird nun an Kapitalanleger veräußert.
- Der Vertrieb des Projektes erfolgt durch namenhafte Finanzdienstleistungsunternehmen.
- Die geplanten Gesamterlöse entsprechen einem Verkaufspreisfaktor von 24,5 bezogen auf die Jahresnettopacht.

LAGEBESCHREIBUNG

- Erkelenz liegt im Rheinland zentral und verkehrsgünstig zwischen Düsseldorf, Köln
- Die günstige Lage der Stadt hat in den letzten Jahren zu vielen neuen Unternehmensansiedlungen und einer positiven Bevölkerungsentwicklung geführt.
- Die Pflegeeinrichtungen befinden sich in Kückhoven, einem grünen eingemeindeten Stadtteil von Erkelenz.
- Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.03.2020 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 30.11.2020. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 12 Monate bis zum 31.03.2020 verkürzen.

 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.
- *** Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 81 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 81 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 81 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt81) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-INVESTMENT

PFLEGE IN ERKELENZ

KATZEMERSTR. 100, 41812 ERKELENZ

Bevor den Anlegern ein Investment vorgestellt wird, trifft Exporo anhand von festgelegten formalen Kriterien eine Auswahl, sodass nur ca. 3 – 5 % der angefragten Projekte als Investment angeboten werden.



AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	PFLEGE IN ERKELENZ
VERMITTLER	EXPORO INVESTMENT GMBH
INVESTITIONSFORM	ANLEIHE
BEGINN DER VERZINSUNG	01.04.2019
PROJEKTENTWICKLER	WERT-INVESTITION HOLDING GMBH
DARLEHENSNEHMER	WERT-INVESTITION PROJEKT P GMBH
PROJEKTGESELLSCHAFT	WERT-INVESTITION PROJEKT P GMBH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZELVERKAUF DER EINHEITEN



IHRE SICHERHEITEN

- Die Investition in das Immobilienprojekt "Pflege in Erkelenz" erfolgt in Form von Inhaberschuldverschreibungen, die die Exporo Projekt 81 GmbH mit Sitz in Hamburg emittiert.
- Die Exporo Projekt 81 GmbH ist ein 100%-iges Tochterunternehmen der Exporo AG und dient allein dazu, Kreditforderungen eines Partnerbank-Darlehens zu kaufen, zu halten und an die Exporo-Anleger weiter zu verkaufen.
- Abstrakte Schuldanerkenntnisse in Darlehenshöhe zugunsten der Exporo Anleger.*

WARNHINWEIS

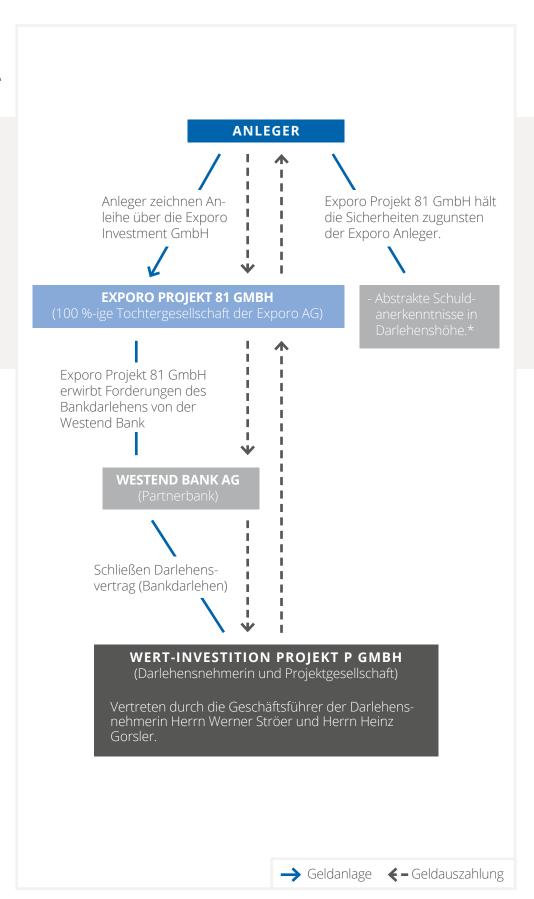
Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

^{*} Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 81 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 81 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt81) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

STRUKTUR

DES INVESTMENTS

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



* Die Informationen haben aus schließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 81 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 81 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 81 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt81) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.





✓ CHANCEN



- 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 12 bis maximal 20 Monaten.
- Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt "Pflege in Erkelenz". Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- Notarielle abstrakte vollstreckbares Schuldanerkenntnisse i.H. des Darlehensbetrages abgegeben von Herrn Werner Ströer und Herrn Heinz Gorsler.*
- Sämtliche Miet-/Pachtüberschüsse verbleiben während der Finanzierungsdauer in der Gesellschaft.*
- Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibungen) und damit ein reguliertes Wertpapier.

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Trotz nachrangiger Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden.

Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.

^{*} Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Projekt 81 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe auschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 81 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 81 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt81) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

ERKELENZ

TRADITION UND FORTSCHRITT

ZWISCHEN DÜSSELDORF, KÖLN UND AACHEN



Erkelenz liegt mit seinen rund 46.000 Einwohnern im Rheinland zentral und verkehrsgünstig zwischen Düsseldorf, Köln und Aachen. Die Stadt blickt auf eine 1000-jährige Geschichte zurück und besitzt einen historischen Stadtkern mit Baudenkmälern aus ihrer geldrischen Vergangenheit. Das alte Rathaus, die geldrische Landesburg und der alles überragende Lambertiturm sind die Wahrzeichen von Erkelenz. Die Kreisstadt ist beliebte Zuzugsstadt. Seit der Kommunalen Neugliederung in den 70er Jahren ist die Einwohnerzahl von 34.000 auf rund 46.000 gewachsen. Neue attraktive Wohngebiete - zentrumsnah und auch in der Umgebung - bieten jungen Familien, Alleinstehenden, aber vor allem auch Senioren viel Platz zum Leben und Wohnen.

Die günstige Lage der Stadt im Schnittpunkt wichtiger Verkehrsachsen zwischen Aachen, Düsseldorf und Köln sowie den Niederlanden und der Rheinschiene hat in den letzten Jahren zu vielen neuen Unternehmensansiedlungen und zu einem breit gefächerten und krisensicheren Branchenmix aus Handel, Dienstleistung und Gewerbe geführt. So ist die Stadt seit Jahrhunderten ein wichtiger Handelsort. Einzelhandel in der Innenstadt und Wirtschaftsunternehmen in einem der Gewerbe- und Industriegebiete prägen heute das Bild einer Stadt, die großen Wert auf ihre Tradition legt, sich dem Fortschritt aber nicht verschließt.



Foto: nnattalli. Shutterstock

■ ERKELENZ

Einwohner 46.167 (08/2018)

Kaufkraft / Einwohner **25.242 € (2018)**

Fläche 117,34 KM²

Bevölkerungsdichte
370 EINWOHNER JE KM²

Anteil 65- bis 79-Jährige **15% (2016)**

Durchschnittsalter **44,7 JAHRE**

Infrastruktur
BAHNHOF ERKELENZ, A 46,
A 61, A 44, B 57



DAS PROJEKT

BETREUT ABER INDIVIDUELL LEBEN

PFLEGE IN ERKELENZ

Die Wert-Investition Projekt P GmbH hat in Erkelenz zwei Pflegeeinrichtungen (Pro8 I und II) erworben. Die Pflegeeinrichtungen bieten insgesamt 94 Bewohnern ein Zuhause und verfügen über 58 Einzel- und 18 Doppelzimmer. Die Gebäude liegen direkt nebeneinander und sind durch einen Garten miteinander verbunden. Der Begriff Pro8 steht für eine besondere Architektur, die demenzkranken Menschen mehr Lebensqualität bieten soll. Weil die Häuser in Form einer Acht gebaut sind, werden sie dem hohen Bewegungsdrang gerecht, der meist mit der Krankheit einhergeht.

Die Pflegeeinrichtungen sind beide langfristig an Betreiber der Heinrichs-Gruppe verpachtet. Das Unternehmen Heinrichs-Gruppe ist ein etablierter und erfahrener Dienstleister der Pflege-Branche mit Sitz in Gangelt und betreibt erfolgreich zahlreiche Pflegeeinrichtungen in Nordrhein-Westfalen. Die Pachtverträge laufen noch bis ins Jahr 2038.

Im Laufe des Projekts ist geplant die Pflegeeinrichtungen nach dem WEG aufzuteilen und die Einheiten einzeln an Kapitalanleger zu veräußern. Derzeit wurden bereits 31 Einheiten zu den kalkulierten Verkaufspreisen veräußert.

FAKTEN

PFLEGE IN ERKELENZ		
PROJEKTART	PFLEGEIMMOBIL	.IE
BAUJAHR	2003 (PRO8 I), 2004 (PRO8)
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	11.817	M ²
GESAMTFLÄCHE	CA. 5.226	M ²
EINHEITEN		76
VERKAUFSFAKTOR (BEZOGEN AUF DIE JAHR	RESNETTOPACHT) CA. 24	1,5
JAHRESNETTOPACHT (PF	360.000) €
JAHRESNETTOPACHT (PF	RO8 II) 375.960) €
GESAMTERLÖSE	17,95 MIO	. €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



* hiervon 1,5 Mio. € als Eigenkapital und anschließend 1,923 Mio. € aus freien Pachtüberschüssen.

DER PROJEKTENTWICKLER

WERT-INVESTITION HOLDING GMBH

WWW.WI-HOLDING.DE

Die Wert-Investition GmbH wurde 1992 gegründet. Von dieser Zeit an wurden innerhalb der GmbH sämtliche Projekte entwickelt und im Teileigentum an Kapitalanleger verkauft.

Im Jahre 2016 wurde dann die Wert-Investition Holding GmbH gegründet und jedes Projekt wird seitdem in einer separaten Projekt GmbH unter dem Dach der Holding geführt. Neben dem Verkauf der einzelnen Objekte im Teileigentum werden inzwischen auch Immobilien global angeboten.

Geschäftsführer sind seit 1992 Heinz Gorsler und Werner Ströer. Mit großem Erfahrungsschatz blickt das Unternehmen auf nahezu 3.000 Immobilienverkäufe zurück. Das Portfolio umfasst Pflegeimmobilien, Bestandsimmobilien, Neubauten sowie Denkmal- und Sanierungsobjekte in ausgewählten Lagen.



REFERENZPROJEKTE WERT-INVESTITION HOLDING GMBH



DOROTHEENSTRASSE		
LAGE	CHEMNITZ	
PROJEKTART DENK	MALIMMOBILIE	
MIET-/NUTZFLÄCHE	1.300 M ²	
EINHEITEN	15	
FERTIGSTELLUNG	2000	
PROJEKTVOLUMEN	CA. 2,5 MIO. €	



MOZARTPARK	
LAGE	HANNOVER
PROJEKTART SENIO	DRENWOHNANLAGE
MIETFLÄCHE	4.800 M ²
EINHEITEN	98
FERTIGSTELLUNG	2009
PROJEKTVOLUMEN	I CA. 12,3 MIO. €



BUNSENFACTORY		
LAGE	HILDESHEIM	
PROJEKTART	STUDENT. WOHNEN	
MIETFLÄCHE	2.600 M ²	
EINHEITEN	42	
FERTIGSTELLUN	NG 2008	
PROJEKTVOLUN	MEN CA. 5,1 MIO. €	



7 EICHEN Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



HOLZ 5¼ Hamburg - 402.500 € investiertes Kapital



MEIN OHMOOR Hamburg - 755.000 € investiertes Kapital



OSTSEEHEILBAD ZINGST Zingst - 850.775 € investiertes Kapital



DROSSELGÄRTEN Hamburg - 1.266.000 € investiertes Kapital



VIS A VIS
Potsdam - 405.853 € investiertes Kapital



BARRIO EHamburg - 1.815.000 € investiertes Kapital



FELDBRUNNENSTRASSE Hamburg - 2.116.200 € investiertes Kapital



GLOBUS VILLA Leipzig - 403.750 € investiertes Kapital



KAUFHAUSHELD Leipzig - 1.109.850 € investiertes Kapital



FRIEDRICHSTRASSE
Koblenz - 1.513.700 € investiertes Kapital



RIEHLUFERBerlin - 761.314 € investiertes Kapital



ZÜLPICHER STRASSE Köln - 778.949 € investiertes Kapital



AM TAUNUS Schwalbach - 576.405 € investiertes Kapital



STUDENTS LIVING Lübeck - 1.250.566 € investiertes Kapital



NEU FAHRLAND Potsdam - 896.499 € investiertes Kapital



KASTANIENPARKDresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



GALERIE GIFHORNGifhorn - 803.992 € investiertes Kapital



RADERBERGER STRASSE Köln - 852.575 € investiertes Kapital



TUCHFABRIKMalchow - 867.400 € investiertes Kapital

Eine vollständige Übersicht der Exporo-Referenzen finden Sie auf: WWW.EXPORO.DE/PROJEKTE

Mehr erfahren Sie auf WWW.EXPORO.DE



EXPORO PROJEKT 81 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail. ir@exporo.com

VERTRETEN DURCH

Dr. Björn Maronde

Die Informationen in diesem Dokument richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der Anleihe der Exporo Projekt 81 GmbH noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Exporo Projekt 81 GmbH dar. Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier entha tenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Exporo Projekt 81 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Projekt 81 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Projekt 81 GmbH (www.exporo.de/ir-projekt81) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.