



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# SENIORENRESIDENZ AM SCHEMMERBACH

WALDKAPPEL

Exporo-Klasse<sup>2</sup> AA A **B** C D E F

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

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

Minimallaufzeit bis  
(ca. 12 Monate)

**31.12.**  
2020<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 18 Monate)

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

Mindestanlage-  
summe

**100 €**

## HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Abstraktes Schuldanerkenntnis der beiden Geschäftsführer der Darlehensnehmerin über 30% des Darlehensnominalbetrags.<sup>3</sup>
- Erfahrener Projektentwickler mit sehr gutem Track-Record (rd. 93 Mio. EUR realisiertes Projektvolumen) und Expertise in der Entwicklung und im Vertrieb von Pflegeimmobilien.
- Sehr gute Auslastungsquote der Seniorenresidenz von 97,7 % in den letzten 3 Jahren.
- Laut dem Pflegeheim-Atlas Deutschland 2018 von Wuest Partner wird der Bedarf an Pflegeheimplätzen deutschlandweit künftig stark steigen.

## PROJEKTbeschreibung

- Ankauf eines bestehenden Seniorenzentrums mit Gebäudeteilen aus den Baujahren 1992, 2002 und 2012 auf einem ca. 4.074 m<sup>2</sup> großen Grundstück.
- Aktuell verfügt das Seniorenzentrum über 28 Einzel- und 14 Doppelzimmer für 56 BewohnerInnen aller Pflegegrade.
- Geplant ist die Aufteilung in 34 Wohneinheiten durch die teilweise Zusammenlegung der Zimmer mit teils gemeinsamer Badnutzung.
- Abschließend erfolgt der Verkauf der Pflegeeinheiten im Einzelvertrieb.

## LAGEBeschreibung

- Waldkappel mit ca. 4.300 Einwohnern (Stand Dez. 2018) ist eine Kleinstadt im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis.
- Die nächstgrößeren Städte sind Kassel ca. 50 km nordwestlich, Bad Hersfeld ca. 50 km südlich sowie Erfurt ca. 115 km westlich gelegen.
- Über die Bundesautobahn A 44 sowie die Bundesstraße B 7 besteht eine gute Anbindung in der Region.
- Die Seniorenresidenz liegt in direkter Nähe zum Schemmerbach sowie in fußläufiger Entfernung zum Zentrum mit Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Einzelhandelsgeschäften und einem Supermarkt.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.12.2020 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. 12 Monate bis zum 31.12.2020 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-klasse](http://www.exporo.de/investment-klasse).

<sup>3</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

## WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# SENIOREN- RESIDENZ AM SCHEM- MERBACH

IM SCHEMMERFELD 2,  
37284 WALDKAPPEL

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	SENIORENRESIDENZ AM SCHEMMERBACH
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	TERAGO VERTRIEBS GMBH
DARLEHENSNEHMER	TERAGO PROJEKT WALDKAPPEL GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND AUFTEILUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF



## IHRE NACHRANGSICHERHEITEN

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Seniorenresidenz am Schemmerbach von der Exporo Forderungshändler II GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die Exporo Forderungshändler II GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG.
- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>
- Abstraktes Schuldanerkenntnis der beiden Geschäftsführer der Darlehensnehmerin über 30% des Darlehensnominalbetrags.<sup>1</sup>

\* Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

## WARNHINWEIS

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



# SENIORENRESIDENZ AM SCHEMMERBACH

BELIEBTE ASSETKLASSE PFLEGEIMMOBILIE

In ruhiger Wohnlage in der hessischen Kleinstadt Waldkappel erwirbt der Projektentwickler ein Seniorenwohneheim. Das Gebäudeensemble mit Bauabschnitten aus den Jahren 1992, 2002 und 2012 liegt auf einem ca. 4.074 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet aktuell mit 28 Einzel- und 14 Doppelzimmern 56 BewohnerInnen aller Pflegegrade ein Zuhause. Die Gesamtnutzfläche des Wohnheims beträgt ca. 2.700 m<sup>2</sup>, welche sich auf ca. 860 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 1.840 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche verteilt. Die Auslastungsquote der Pflegezimmer betrug in den letzten 3 Jahren 97,7 %.

Geplant ist nach dem Ankauf der Immobilie durch die teilweise Zusammenlegung der Zimmer eine Neuaufteilung in 34 Wohneinheiten mit teils gemeinsamer Badnutzung. Anschließend sollen die Einheiten im Zuge des Einzelverkaufs veräußert werden. Aufgrund der Profitabilität der Betreibergesellschaft, der hohen Nachfrage mit Wartelisten und einem geringen Wettbewerb ist von einem sehr schnellen Vertrieb auszugehen.

## FAKTEN

### SENIORENRESIDENZ AM SCHEMMERBACH

PROJEKTART	BESTANDSIMMOBILIE
NUTZUNGSART	PFLEGE
WOHNEINHEITEN	34
NUTZFLÄCHE GEMEINSCHAFT	CA. 1.840 M <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE WOHNEN	CA. 860 M <sup>2</sup>
GESAMTNUTZFLÄCHE	CA. 2.700 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 4.074 M <sup>2</sup>
PROJEKTÜBERSCHUSS	1.200.000 €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

4.155.000 €

GESAMT-  
INVESTITIONS-  
KOSTEN

300.000 €  
EIGENKAPITAL  
(Projektentwickler)

755.000 €  
INVESTMENTKAPITAL  
(Exporo-Anleger)

3.100.000 €  
FREMDKAPITAL  
(Bank-Darlehen)



DER PROJEKTENTWICKLER

# TERAGO VERTRIEBS GMBH

TERAGO.DE

Im Vertrieb, der zumeist im Teileigentum erfolgt, wendet sich das Unternehmen an private Kapitalanleger mit dem Wunsch nach großer Sicherheit bei guter Rendite. Neben einer umfassenden Marktkennntnis bietet die Terago-Gruppe hier eine kompetente Beratung, attraktive Konditionen, eine zuverlässige Kaufabwicklung sowie eine Be-

treuung nach dem Kauf bis hin zum potentiellen Wiederverkauf auf dem Zweitmarkt.

Dabei ist Terago seit 10 Jahren erfolgreich am Markt, alle von der Gruppe vermarkteten Immobilien wurden vollständig und ohne Restbestände verkauft.

## REFERENZ- UND VERTRIEBS-PROJEKTE DER TERAGO GRUPPE



### SENIORENRESIDENZ HAUS HEINRICH

LAGE	HEMHOFEN
PROJEKTART	BESTAND
MIET-/NUTZFLÄCHE	5.168 QM <sup>2</sup>
EINHEITEN	88
FERTIGSTELLUNG	2009
PROJEKTVOLUMEN	CA. 11,5 MIO. €



### PFLEGEZENTRUM SCHLOSSPARK

LAGE	WARTHAUSEN
PROJEKTART	BESTAND
MIETFLÄCHE	7.257 QM <sup>2</sup>
EINHEITEN	98
FERTIGSTELLUNG	2002 / 2008
PROJEKTVOLUMEN	CA. 16,3 MIO. €



### SENIORENRESIDENZ HAUS BALTHASAR

LAGE	SAARBRÜCKEN-KLARENTHAL
PROJEKTART	NEUBAU
MIETFLÄCHE	4.105 QM <sup>2</sup>
EINHEITEN	88
FERTIGSTELLUNG	2014
PROJEKTVOLUMEN	CA. 10,5 MIO. €

## EXPORO AG

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

### VERTRETEN DURCH DEN VORSTAND

Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen

Die Angaben und Zahlen in dieser Unterlage wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für den Eintritt der Renditeprognosen sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Änderungen kann trotzdem nicht übernommen werden. Es wird versichert, dass keine unrichtigen Angaben gemacht wurden oder nachteilige Tatsachen verschwiegen wurden. Fotografien, Pläne und Zeichnungen sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Der Anbieter geht von der Richtigkeit der Angaben aus. Der Prospekt kann für den Nachrangdarlehensgeber nur eine Informationsgrundlage über das Investitionsangebot und die Investitionsstruktur darstellen. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine derartige Anlageform fehlen, sollten daher keine Investitionsentscheidung treffen, ohne sich durch Experten beraten zu lassen.