



EXPORO

STAND 26.06.2020



WERBUNG



EXPORO FINANZIERUNG

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

IMMOBILIENINVESTMENT

Wohnen in Gifhorn

GIFHORN

WARNHINWEIS

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



Wohnen in Gifhorn

GIFHORN

IN ZAHLEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P. A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 20 Monate)

28.02.
2022¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 26 Monate)

31.08.
2022¹

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo-Klasse²



HIGHLIGHTS

- ✔ Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- ✔ Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben von einer Gesellschafterin der Darlehensnehmerin in Höhe von 1,3 Mio. €.
- ✔ Erfahrener Projektentwickler mit positivem Track Record, mit dem Exporo bereits zwei Projekte finanziert hat und von denen eines schon fristgerecht zurückgezahlt wurde.
- ✔ Herausragende Mikrolage: Das Objekt befindet sich an der Haupteinkaufsstraße mitten im Zentrum von Gifhorn.
- ✔ Solvente und standortbestimmende Ankermieter (Modehäuser H&M und C&A), die 98% der künftigen Einzelhandelsflächen einnehmen.

PROJEKTBECHREIBUNG

- ✔ Umwandlung von Einzelhandels- und Büroflächen in Wohnraum sowie Ausbau der Dachgeschoss-Fläche zu Wohnzwecken.
- ✔ Das Grundstück mit einer Fläche von 6.859 m² ist mit einem Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und Parkdeck bebaut.
- ✔ Exporo begleitete bereits den Ankauf der Immobilie und die Mittel wurden fristgerecht aus Eigenkapital an die Anleger zurückgezahlt.
- ✔ Es sollen 18 Wohneinheiten (8 Wohnungen im 1. OG, 10 Wohnungen im DG) entstehen.
- ✔ Nach Fertigstellung der Wohneinheiten soll das Projektgrundstück im Globalverkauf zu rund 15,4 Mio. € veräußert werden.

LAGEBESCHREIBUNG

- ✔ Die Stadt Gifhorn mit rd. 42.840 Einwohnern liegt im Ballungsgebiet Wolfsburg, Braunschweig und Hannover und überzeugt mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung.
- ✔ Das Objekt liegt mitten im Zentrum der Stadt und bildet die zentrale Einzelhandelsimmobilie mit entsprechend positivem Aufenthaltswert.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 28.02.2022 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.08.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 20 Monate bis zum 28.02.2022 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.



UMNUTZUNG & AUSBAU

Wohnen im Zentrum von Gifhorn

Mitten im Zentrum von Gifhorn, in der Haupteinkaufsstraße, befindet sich das Projektgrundstück mit einer Fläche von 6.859 m², das mit einem Büro- und Geschäftshaus sowie einer Tiefgarage und Parkdeck bebaut ist. Aktuell ist das Objekt zu ca. 67 % der vermietbaren Fläche vermietet und beherbergt u. a. die beiden solventen, standortbestimmenden Ankermieter C&A und H&M.

Der Projektentwickler plant eine Umwandlung und den Umbau der leerstehenden Einzelhandels- und Büroflächen im Obergeschoss sowie den Ausbau der bislang teilweise ungenutzten Dachgeschoss-Fläche zu Wohnzwecken. Dabei entsteht eine Wohnfläche von rd. 1.564 m², die sich auf 18 Wohneinheiten (8 Wohnungen im 1. Obergeschoss, 10 Wohnungen im Dachgeschoss) verteilt.

Exporo begleitete bereits den Ankauf der Einzelhandelsimmobilie und die Exporo Mittel wurden fristgerecht an die Anleger zurückgezahlt. Nach Fertigstellung der Wohneinheiten soll das Projektgrundstück im Globalverkauf veräußert werden.

FAKTEN

PROJEKTART	UMNUTZUNG UND AUSBAU
NUTZUNGSART(EN)	EINZELHANDEL, GASTRONOMIE, WOHNEN
EINHEITEN (WOHNEN)	18
EINHEITEN (EINZELHANDEL)	3
NUTZFLÄCHE (GASTRONOMIE)	1
TG-STELLPLÄTZE + PARKDECK	224
NUTZFLÄCHE (WOHNEN)	RD. 1.564 m ²
NUTZFLÄCHE (EINZELHANDEL)	RD. 3.661 m ²
NUTZFLÄCHE (GASTRONOMIE)	RD. 484 m ²
GESAMTNUTZFLÄCHE	RD. 5.709 m ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	RD. 6.859 m ²
IST-NET TOKALTMIETE	RD. 595.500 €
SOLL-NET TOKALTMIETE	RD. 835.000 €
ANKERMIETER	MODEHAUSKETTEN C&A UND H&M
PROJEKTÜBERSCHUSS	CA. 882.000 €

FINANZIERUNGSTRUKTUR



874.000 €
EIGENKAPITAL
(Projektentwickler)

1.080.000 €
MIETEINNAHMEN
(während der Darlehenslaufzeit)

2.564.000 €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo-Anleger)

10.000.000 €
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)



GIFHORN

Zwischen Braunschweig und Wolfsburg

GIFHORN (Niedersachsen)

42.840
Einwohner (2019)

104,87 km²
Fläche

**IAV GMBH, CONTINENTAL,
DIV. AUTOMOBILZULIEFERER
UND -DIENSTLEISTER**
Größte Unternehmen

4,7 %
Arbeitslosenquote

B188, B4, A2
Verkehrsadern

Gifhorn mit rd. 42.840 Einwohnern liegt nahe Wolfsburg und Braunschweig und hat gemäß GfK Städtereport ein starkes Entwicklungspotenzial. Gifhorn kann mit einem attraktiven Stadtbild und einem zentral gelegenen Schloss, welches heute den Landkreis Gifhorn, Veranstaltungsort Rittersaal, Historisches Museum und Schloss Gifhorn mit Restaurant beheimatet, überzeugen.

Quelle: www.statistik.niedersachsen.de



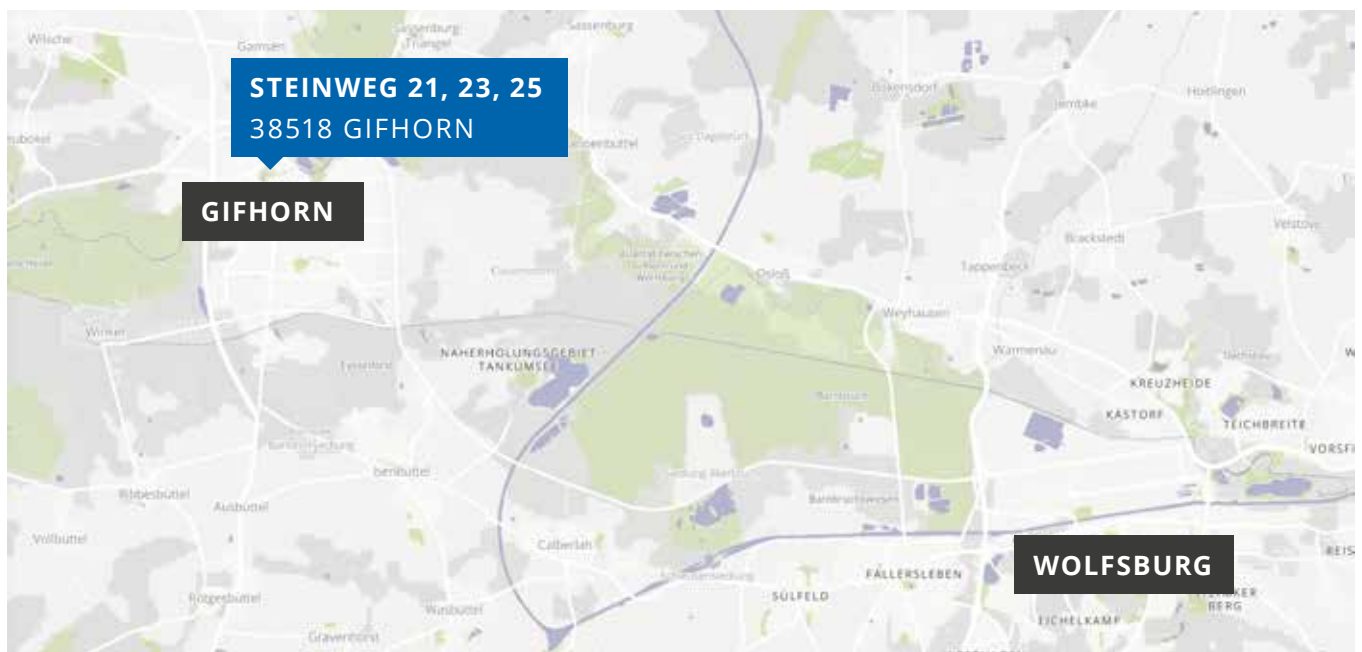
NACHBARSCHAFT

Das Projektgrundstück liegt direkt an der Aller, einem Nebenfluss der Weser, und ist aufgrund der zentralen Lage von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Nahversorgungsflächen umgeben.



VERKEHRSANBINDUNGEN

Gifhorn besitzt zwei Bahnhöfe, den Bahnhof Gifhorn, an dem sich die Berlin-Lehrter Eisenbahn mit der Bahnstrecke Braunschweig–Wieren trifft, sowie den Bahnhof Gifhorn Stadt. Rund 25 km südlich von Gifhorn befindet sich der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg.





AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	WOHNEN IN GIFHORN
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	AMANDLA INTERNATIONAL GMBH & CO. KG
PROJEKTGESELLSCHAFT	AMANDLA GIFHORN GMBH
DARLEHENSNEHMER	AMANDLA GIFHORN GMBH
MITTELVERWENDUNG	UMNUTZUNG UND AUSBAU
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	GLOBALVERKAUF FÜR CA. 15,4 MIO. €

Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN

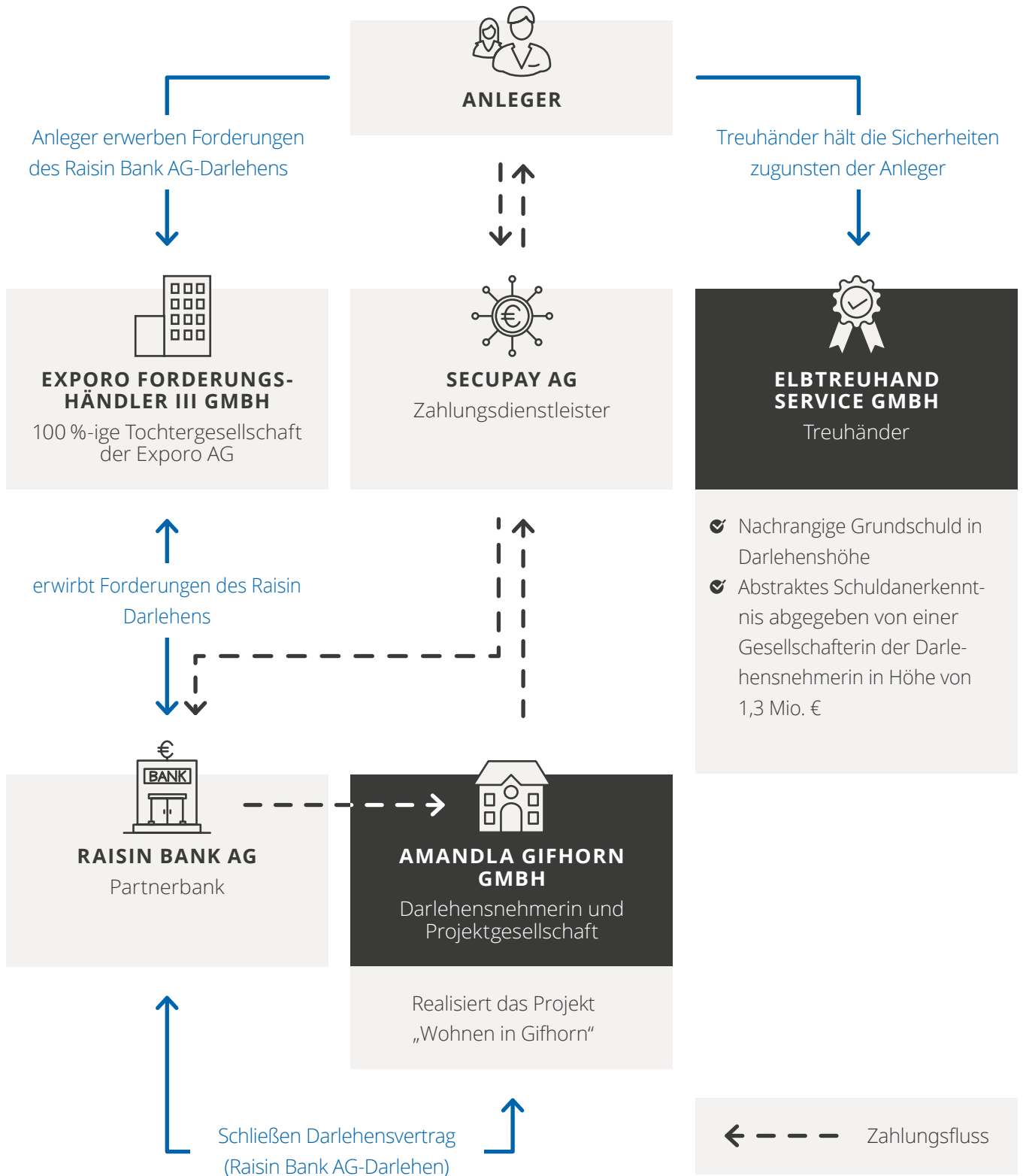
- + 5,0 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit von mindestens 20 bis maximal 26 Monaten.
- + Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Wohnen in Gifhorn. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.
- + Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.
- + Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben von einer Gesellschafterin der Darlehensnehmerin in Höhe von 1,3 Mio. € zugunsten des Treuhänders.
- + Investitionsform ist ein Darlehensforderungsabkauf und damit eine regulierte Vermögensanlage.

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. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

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

Die Struktur des Investments





WOHNEN IN GIFHORN

Exporo-Klasse A

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 bringen, betrachtet werden können. **Ein Anleger sollte daher die Exporo-Klasse nicht zur Grundlage für seine Entscheidung machen.**



2 PUNKTE

Projektstatus

Existierende Immobilie
mit Baumaßnahmen



2 PUNKTE

B-Standort



2 PUNKTE

Verkaufs- / Vermietungsstand

Objekt teilweise verkauft /
vermietet



2 PUNKTE

Erfahrung des
Projektentwicklers

bis
150.000.000 €



3 PUNKTE

Kapitalverteilung

68,9 %
vorrangig
zum Exporo-Darlehen

13,5 %
nachrangig
zum Exporo-Darlehen



-4 PUNKTE

Risikenreduzierung

Persönliche Bürgschaft
Nachrangige Grundschuld



**GESAMTWERTUNGS-
PUNKTE**



<7
Punkte



7-9
Punkte



10-12
Punkte



13-15
Punkte



16-18
Punkte



19-21
Punkte



> 21
Punkte

DER PROJEKTENTWICKLER

AMANDLA INTERNATIONAL GMBH & CO. KG

AMANDLA-INTERNATIONAL.DE

Die in 2008 gegründete Amandla International GmbH & Co. KG konzentriert sich kontinuierlich auf den Erwerb von Gewerbe- und Wohnimmobilien, die einen Bedarf an Entwicklung, Renovierung und Restrukturierung aufweisen.

Die Ziele der Amandla International GmbH & Co. KG bestehen darin nachhaltige Architektur- und Nutzungskonzepte zu entwickeln, die ein höchstmögliches Maß an Flexibilität für die Zukunft bieten, für einen schlüssigen Mietermix für die Immobilie und das Umfeld sorgen und eine langfristig rentable Nutzung der Immobilie gewährleisten.

AUF EINEN BLICK

Amandla

International

UNTERNEHMEN	AMANDLA GIFHORN GMBH
-------------	----------------------

GESCHÄFTSFÜHRER	LARS ESSER-CARIUS, JOHN GRAY
-----------------	---------------------------------

HOMEPAGE	AMANDLA-INTERNATIONAL.DE
----------	--------------------------

UNTERNEHMENSFOKUS / SPEZIALISIERUNG	GEWERBE-, EINZEL- HANDELSIMMOBILIEN, WOHNEN
--	--

UNTERNEHMENSSTZ	UNNA
-----------------	------

REFERENZPROJEKTE DER AMANDLA INTERNATIONAL GMBH & CO. KG¹



LEMGO

LAGE	LEMGO
ANKERMIETER	H&M
MIETFLÄCHE	4.500 M ²
FERTIGSTELLUNG	2014
PROJEKTVOLUMEN	8 MIO. €



BUXTEHUDE

LAGE	BUXTEHUDE
ANKERMIETER	WOOLWORTH, TEDI
MIETFLÄCHE	CA. 7.000 M ²
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	17,5 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.