



EXPORO

STAND 23.08.2019



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

SHOPPING IN LANGENFELD

LANGENFELD (RHEINLAND)

GALERIEPLATZ 1, 40764 LANGENFELD (RHEINLAND)





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

SHOPPING IN LANGENFELD

LANGENFELD (RHEINLAND)

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 24 Monate)

31.07.
2021¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 36 Monate)

31.07.
2022¹

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo Klasse²

A

HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.³
- Abstraktes Schuldanerkenntnis der WI Bad Wörishofen GmbH in Höhe von 55 % des Darlehensbetrages.³
- Solvente Ankermieter mit langfristigen Mietverträgen (Aldi GmbH & Co. KG, Radio City KG) und die Stadtentwicklungsgesellschaft Langenfeld GmbH, welche rd. 52 % der aktuellen Mieteinnahmen generieren.
- Sehr erfahrener Projektentwickler aus der Wohninvest Gruppe, mit der Exporo bereits 4 Projekte erfolgreich finanziert und 2 davon bereits zurückgezahlt hat.
- Sehr gute Mikrolage im Stadtzentrum und gute Makrolage zwischen Köln und Düsseldorf.

PROJEKTbeschreibung

- Ankauf und Umsetzung von Instandhaltungsmaßnahmen am Einkaufszentrum (Stadtgalerie) mit einer Grundstücksfläche von 11.209 m² und einer vermietbaren Fläche von 14.700 m² sowie 348 TG-Stellplätzen.
- Ziel des Projektentwicklers ist die Instandhaltung, die Aufvermietung und damit die Reduzierung der bereits geringen Leerstandsquote (11 %).
- Ankermieter mit langfristigen Mietverträgen sind u.a.: die Aldi GmbH & Co. KG, Radio City KG und die Stadtentwicklungsgesellschaft Langenfeld GmbH
- Das Objekt wird im Anschluss an einen institutionellen Investor veräußert.

LAGEBeschreibung

- Als Landeshauptstadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalens gilt Düsseldorf als wichtiges Wirtschaftszentrum im Westen Deutschlands und zieht immer wieder neue Arbeitskräfte an.
- Bei der Mercer-Studie hält Düsseldorf seit Längerem Platz 6 über die Städte mit der höchsten Lebensqualität weltweit inne. (Quelle: www.mercer.de/newsroom/quality-of-living-2019.html)
- Langenfeld gehört zum Speckgürtel von Düsseldorf – die Innenstadt erreicht man in 30 Minuten.
- Viele mittelständische Unternehmen haben ihren Firmensitz in Langenfeld.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.07.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.07.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 24 Monate bis zum 31.07.2021 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.

³ 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

SHOPPING IN LANGEN- FELD

GALERIEPLATZ 1,
40764 LANGENFELD
(RHEINLAND)

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	SHOPPING IN LANGENFELD
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	WI OBJEKTGESELLSCHAFT 55 GMBH & CO. KG
DARLEHENSNEHMER	WI OBJEKTGESELLSCHAFT 55 GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	EIGENKAPITALREVALUTIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DES OBJEKTS AN EINEN INSTITUTIONELLEN INVESTOR



IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts „Shopping in Langenfeld“ 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. ¹
- Abstraktes Schuldanerkenntnis der WI Bad Wörishofen GmbH in Höhe von 55 % des Darlehensbetrages. ¹

¹ 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).

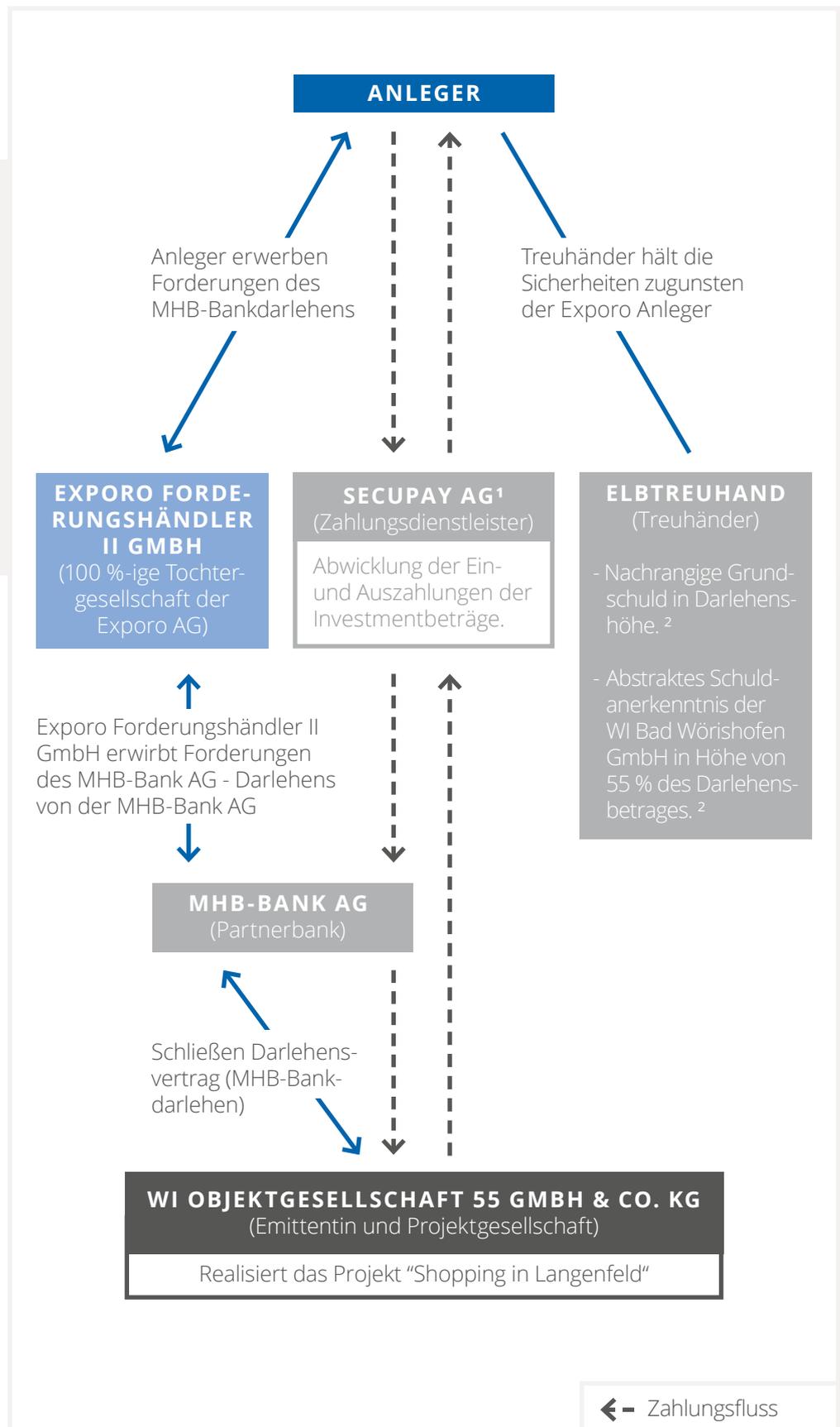
WARNHINWEIS

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

DIE STRUKTUR DES INVESTMENTS

Als Anleger des Projekts tbd erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts tbd von der Exporo Forderungshändler II GmbH.

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



¹ Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Grauheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

² 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).

LANGENFELD (RHEINLAND)

IM SPECKGÜRTEL VON DÜSSELDORF



Düsseldorf ist mit über 640.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt in Nordrhein-Westfalen nach Köln und gleichzeitig die siebtgrößte Stadt Deutschlands. Die im 13. Jahrhundert gegründete Stadt ist heute eine wichtige Wirtschafts- und Kulturmetropole mit internationalem Ansehen, hat sich zu einem der führenden Standorte des weltweiten Kunsthandels entwickelt und wird außerdem als Deutschlands „Stadt der Mode“ bezeichnet. Darüber hinaus ist Düsseldorf führender Standort in den Branchen Werbung, europäisches Patentwesen, Telekommunikation und Unternehmensberatung. Auch unter Akademikern ist die Stadt Düsseldorf durchaus bekannt: Mit der Heinrich-Heine-Universität und zahlreichen anderen renommierten Hochschulen bildet Düsseldorf einen der größten Bildungs- und Forschungsstandorte der Metropolregion Rhein-Ruhr.

Im Speckgürtel von Düsseldorf, ca. 30 Minuten von der Düsseldorfer Innenstadt entfernt, liegt die Stadt Langenfeld. Sie ist Mitglied im Kreis Mettmann, welcher zum Regierungsbezirk Düsseldorf gehört. Ökonomisches Rückgrat ist ein stabiler Mittelstand mit einer breit gefächerten Branchenstruktur. Die geringe Abhängigkeit von einzelnen Wirtschaftszweigen oder Unternehmen garantieren der Stadt und der gesamten Region Stabilität und Arbeitsplatzsicherheit – auch in wirtschaftlich schwierigen Phasen. Die Schaffung von rund 6.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in den letzten 10 Jahren sowie ein mittlerweile ansehnlicher berufsbedingter Einpendlerüberschuss trotz der umliegenden Oberzentren sprechen für sich.



■ LANGENFELD (RHEINLAND)

Einwohner
60.426

Fläche
41,1 KM²

Pendlersaldo
CA. + 4,9 %

Industrieumsatz
1,318 MRD. €

Infrastruktur
A3, A59, A542, B3, 30 MIN. BIS ZU DEN AIRPORTS DÜSSELDORF/ KÖLN

Quelle: www.langenfeld.de



LANGENFELD

SHOPPEN AM GALERIEPLATZ

IM SPECKGÜRTEL VON DÜSSELDORF

In der Stadt Langenfeld, unweit von NRWs zweitgrößter Stadt Düsseldorf entfernt, hat die Projektgesellschaft das Grundstück in der Straße Galerieplatz 1 mit einer Größe von ca. 11.209 m² gekauft. Auf diesem Grundstück befindet sich ein im Jahre 2000 errichtetes Geschäfts-, Büro- und Wohnhaus, welches nun im Zuge des Ankaufs saniert wird.

Zu den Instandhaltungsmaßnahmen gehören u.a.: Modernisierung des Dachs, der Heizung, der Sanitäranlagen, der Lüftung, des Brandschutzes und der Renovierung der TG. Das Einkaufszentrum verfügt über 11.688 m² Gewerbefläche, 2.067 m² Bürofläche, 616 m² Wohnfläche, 320 m² Lagerfläche und bietet 348 TG-Stellplätze. Ankermieter mit langfristigen Mietverträgen sind die Aldi GmbH & Co. KG, Radio City KG und die Stadtentwicklungsgesellschaft Langenfeld GmbH. Nach Abschluss aller aufwertenden Maßnahmen wird das Objekt an einen institutionellen Investor veräußert.

FAKTEN

SHOPPING IN LANGENFELD

PROJEKTART	BESTANDSOPTIMIERUNG
NUTZUNGSART	GESCHÄFTS-, BÜRO- UND WOHNHAUS
NUTZFLÄCHE (BÜRO)	2.067 M ²
NUTZFLÄCHE (WOHNEN)	616 M ²
NUTZFLÄCHE (GEWERBE)	11.688 M ²
NUTZFLÄCHE (LAGER)	320 M ²
VERMIETBARE GESAMTFLÄCHE	RD. 14.700 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	11.209 M ²
PROJEKTERLÖS (GEPLANT)	39.200.000 €
JNKM (SOLL-MIETE)	2,35 MIO. €
VERMIETUNGSQUOTE	89 %

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**6,824 MIO.€
EIGENKAPITAL***
(Gesellschafterdarlehen
und freier Cashflow)

**2,468 MIO.€
INVESTMENTKAPITAL**
(Exporo Anleger)

**25,110 MIO.€
FREMDKAPITAL**
(Bank-Darlehen)

* Bestehend aus 3,780 Mio.€ Gesellschafterdarlehen sowie 3,044 Mio. € freie Liquidität der Projektgesellschaft

DER PROJEKTENTWICKLER

WOHNINVEST UNTERNEHMENSGRUPPE

WWW.WOHNINVEST.DE

Die mittelständische Unternehmensgruppe WOHNINVEST mit Hauptsitz in Fellbach bei Stuttgart ist ein erfahrener Marktteilnehmer mit mehr als 14 Jahren Investment- und Projektentwicklerexpertise für Immobilien. Das Unternehmen wird von Herrn Harald Panzer als Geschäftsführer (Chief Executive Officer) geleitet und verfügt darüber hinaus über ein Management-Board, bestehend aus drei weiteren Mitgliedern Michael Leitz (Chief Financial Officer), Dominik Sikler (Chief Transaction Officer) und Alexander Veiel (Chief Operating Officer). Daneben besteht ein Team aus hochqualifizierten Mitarbeitern, das sämtliche Prozesse hausintern abwickelt.

Der Schwerpunkt der Unternehmung liegt in der Akquisition, dem Management und der Entwicklung sowie dem Verkauf und der Bestandshaltung von gewerblichen Immobilien und Grundstücken in ganz Deutschland.

Die von der Gruppe erworbenen Liegenschaften eignen sich entweder als Renditeobjekte für Investoren oder können als Anlageobjekte in das Bestandsportfolio aufgenommen werden. Die WOHNINVEST bietet Investoren interessante Core-Immobilien und Wohnparks. In diesem Zusammenhang bereitet WOHNINVEST die Immobilien für die Weiterveräußerung auf, führt zur Vermeidung von Leerstandszeiten Mieterbindungsmaßnahmen durch und entwickelt nachhaltige Value-Add Property-Strategien zur langfristigen Aufwertung der Objekte.

Aktuell wird ein Projektentwicklungsvolumen von über 100 Mio. Euro realisiert sowie rund 200.000 Quadratmeter vermietbare Gesamtfläche an 30 Standorten im Eigenbestand betreut.

wohninvest

REFERENZPROJEKTE DER WOHNINVEST UNTERNEHMENSGRUPPE



NIEDERNSTRASSE

LAGE	HAMBURG
PROJEKTART	BÜROGEBÄUDE
KAUF IM JAHR	2012
VERKAUFSJAHR	2014
MIETFLÄCHE	CA. 4.200 M ²
PROJEKTVOLUMEN	CA. 9,5 MIO. €



ALBSTRASSE 14

LAGE	STUTTGART
PROJEKTART	BÜROGEBÄUDE
KAUF IM JAHR	2014
VERKAUFSJAHR	2016
MIETFLÄCHE	CA. 20.109 M ²
PROJEKTVOLUMEN	CA. 43,7 MIO. €



TAUSENDFENSTERHAUS

LAGE	DUISBURG
PROJEKTART	AUFVERMIETUNG
KAUF IM JAHR	2016
VERKAUFSJAHR	2019
MIETFLÄCHE	CA. 12.173 M ²
PROJEKTVOLUMEN	CA. 11,3 MIO. €



Bereits zurückgezahlt

7 EICHEN

Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

HOLZ 5¼

Hamburg - 402.500 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

MEIN OHMOOR

Hamburg - 755.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

OSTSEEHEILBAD ZINGST

Zingst - 850.775 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

DROSSELGÄRTEN

Hamburg - 1.266.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

VIS A VIS

Potsdam - 405.853 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

BARRIO E

Hamburg - 1.815.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

FELDEBRUNNENSTRASSE

Hamburg - 2.116.200 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

GLOBUS VILLA

Leipzig - 403.750 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

KAUFHAUSFELD

Leipzig - 1.109.850 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

FRIEDRICHSTRASSE

Koblenz - 1.513.700 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

RIEHLUFER

Berlin - 761.314 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

ZÜLPICHER STRASSE

Köln - 778.949 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

AM TAUNUS

Schwalbach - 576.405 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

STUDENTS LIVING

Lübeck - 1.250.566 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

NEU FAHRLAND

Potsdam - 896.499 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

KASTANIENPARK

Dresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

GALERIE GIFHORN

Gifhorn - 803.992 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

RADERBERGER STRASSE

Köln - 852.575 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

TUCHFABRIK

Malchow - 867.400 € investiertes Kapital

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

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

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.