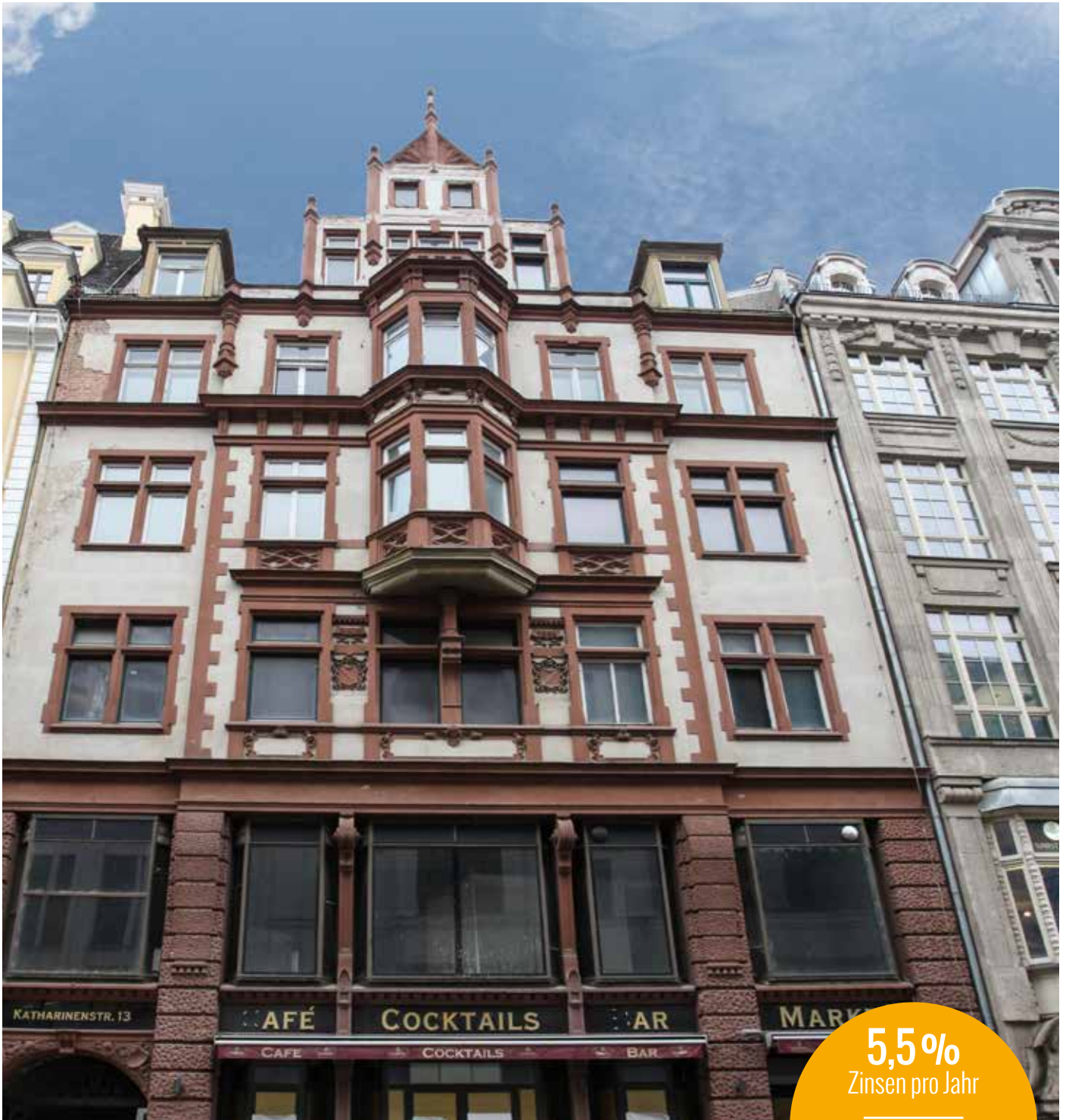




EXPORO



Immobilieninvestment  
(Stand 12.06.2018)

**5,5%**  
Zinsen pro Jahr

ca. **22-36 Monate**  
Laufzeit

# CITY HOSTEL

Leipzig - Zentrum



**ALLGEMEINER WARNHINWEIS**

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

# DAS IMMOBILIENINVESTMENT "CITY HOSTEL" IN LEIPZIG (ZENTRUM)



## ANSCHRIFT

Katharinenstraße 13, 04109 Leipzig

## OBJEKTbeschreibung

- Sanierung und Umbau eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses (Denkmalobjekt) zu einem Hostel mit 120 Gästebetten sowie einer Gewerbeinheit.
- Auf dem ca. 503 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen somit ca. 1.341,63 m<sup>2</sup> Büro- und Hostelfläche und 256,24 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.
- Es ist geplant das Objekt nach Fertigstellung im Bestand der CG Unternehmensgruppe langfristig zu halten und die Finanzierungsmittel am Ende der Laufzeit über zusätzliches Fremdkapital/Eigenkapital abzulösen. Alternativ kommt auch ein Verkauf des Objektes in Frage.

## LAGEBeschreibung

- Sehr zentrale Lage: Die Straße ist mit opulenten Bürgerhäusern gesäumt, die heute zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants beherbergen.
- Hervorragende Anbindung an die kulturellen Einrichtungen sowie Sehenswürdigkeiten der Stadt.
- Zum Hauptbahnhof sind es rd. 600 m. Knapp 100 Meter sind es bis zur U-Bahn-Station und S-Bahn-Station Leipziger Markt.



## RAHMENDATEN ZUM INVESTMENTANGEBOT

Die Investoren stellen der CG Estate & Hostel GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin ein Nachrangdarlehen zur Verfügung, welches für das beschriebene Immobilienprojekt eingesetzt wird. Die Investoren sollen durch die Erlöse aus dem Immobilienprojekt "City Hostel" zurückgezahlt werden. Für das Nachrangdarlehen erhalten die Investoren folgende Konditionen:

Feste Verzinsung (endfällig)	Maximale Laufzeit (ca. 36 Monate)	Mindestlaufzeit (ca. 22 Monate)	Mindestanlage-summe
5,5 % p.a.	31.05.2021*	30.03.2020*	500 €

## HIGHLIGHTS

- Eine Baugenehmigung liegt vor und mit dem Bau soll im Sommer 2018 begonnen werden.
- Vorvermietungsquote von rd. 76% bei einer geplanten Gesamt-Nettokaltmiete von rd. 323.800 Euro pro Jahr.
- Es liegt ein abgeschlossener Pachtvertrag zwischen der Nachrangdarlehensnehmerin und einer Hostel-Betreibergesellschaft (Hostel9 Management GmbH) für über 15 Jahre und eine Miete i.H.v. 247.000 Euro pro Jahr vor.\*\*
- Die Projektinitiatorin, CG Gruppe AG, ist ein sehr erfahrener Marktteilnehmer mit einem umfangreichen Track Record und einer vielfältigen Produktpalette.
- Notariell beglaubigte Bürgschaft der CG Gruppe AG über die Gesamtsumme des Investmentkapitals der Exporo-Anleger zzgl. Zinsen und Kosten.\*\*

\* Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.03.2020 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 31.05.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung bis zum 02.03.2020 der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 22 Monate bis zum 30.03.2020 verkürzen.

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



## DAS IMMOBILIENINVESTMENT "CITY HOSTEL"

Das Investmentangebot richtet sich an Kapitalanleger, die kurzfristig in den deutschen Immobilienmarkt investieren und an dem Erfolg eines nachfragegerechten Immobilienprojekts partizipieren möchten.

- Die Investition in das Immobilienprojekt "City Hostel" erfolgt in Form eines Nachrangdarlehens an die CG Estate & Hostel GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin.
- Die Investoren profitieren von einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 5,5 % pro Jahr sowie einer Laufzeit von ca. 36 Monaten.
- Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.03.2020 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 31.05.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung bis zum 02.03.2020 der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 22 Monate bis zum 30.03.2020 verkürzen.
- Die Verzinsung beginnt mit dem Tag des Eingangs des Investmentbetrags.
- Das Nachrangdarlehen ist zweckgebunden für die Durchführung des Projektes "City Hostel" in Leipzig. Ziel ist die Sanierung und der Umbau eines Wohn- und Geschäftshaus (Denkmalobjekt) zu einem Hostel mit 120 Betten und einer Gewerbeflächen. Es ist geplant das Objekt nach Fertigstellung im Bestand der CG Unternehmensgruppe langfristig zu halten und die Finanzierungsmittel am Ende der Laufzeit über zusätzliches Fremdkapital/Eigenkapital abzulösen. Alternativ kommt auch ein Verkauf des Objektes in Frage.
- Um die Finanzierungsstruktur im Rahmen der Realisierung des Immobilienprojektes "City Hostel" zu optimieren, soll ein Teil der Finanzierung über Nachrangdarlehen abgedeckt werden.

## DIE STRUKTUR DER NACHRANGDARLEHEN

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. Der Einsatz folgender Nachranglichkeiten ist vorgesehen:

→ Der gesamte Zahlungsverkehr zwischen Anlegern und Nachrangdarlehensnehmerin (CG Estate & Hostel GmbH & Co. KG) erfolgt über einen Zahlungsdienstleister und wird von der Treuhänderin koordiniert. Die Gelder werden erst an die Nachrangdarlehensnehmerin ausbezahlt, wenn die Treuhänderin die Auszahlungsbedingungen geprüft hat (u.a. notariell beglaubigte Bürgschaft der Muttergesellschaft (CG Gruppe AG), Erklärung zur Gewinn- und Auszahlungssperre liegen vor).\*

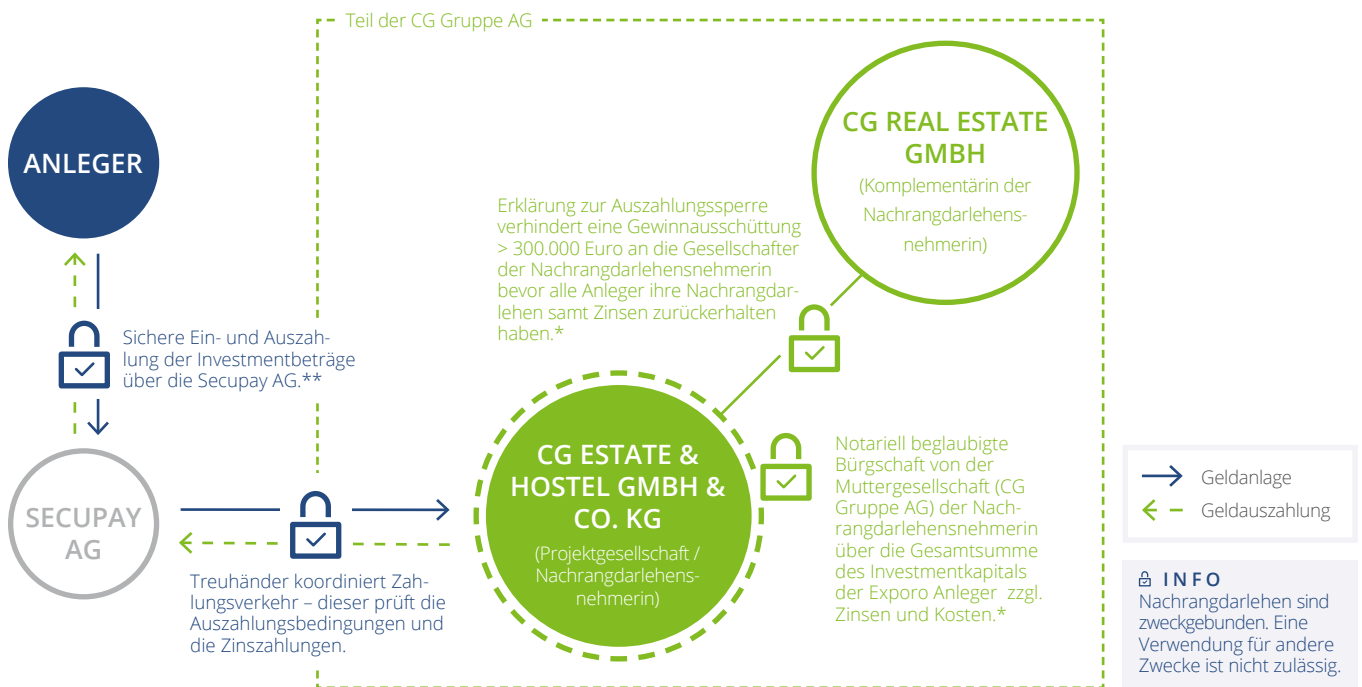
→ Die Nachrangdarlehen sind zweckgebunden für das Projekt "City Hostel" und dürfen nicht für andere Zwecke eingesetzt werden.\*

→ Es liegt von der Muttergesellschaft (CG Gruppe AG) der Nachrangdarlehensnehmerin eine notariell beglaubigte Bürgschaft über die Gesamtsumme des Investmentkapitals der Exporo Anleger zzgl. Zinsen und Kosten vor.\*

→ Die Gesellschafter der Nachrangdarlehensnehmerin haben sich entsprechend der Erklärung zur Auszahlungssperre dazu verpflichtet, keine Gewinne oder Liquidität höher als 300.000 Euro zu entnehmen, bevor das Investmentkapital der Exporo-Anleger zurückbezahlt wurde. Hierzu liegt dem Treuhänder eine Erklärung zur Gewinn-Auszahlungssperre vor.\*

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

## DIE FOLGENDE GRAFIK SOLL IHNEN DEN ZAHLUNGSFLUSS SOWIE DEN EINSATZ DER NACHRANGSICHERHEITEN NOCH EINMAL VERDEUTLICHEN:



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



## LEIPZIG - LIEBE AUF DEN ERSTEN UND ZWEITEN BLICK

Von einer lebendigen Kulturszene über eine Architektur mit Gründerzeit-Charme bis hin zu idyllischen Grünflächen und Seelandschaften – Leipzig hat viel zu bieten und ist zurzeit die am schnellsten wachsende Großstadt Deutschlands: Ende 2015 hatte die Stadt mit 560.647 Einwohnern 16.147 mehr als im Vorjahr – ein Plus von ca. 3% (Statista).

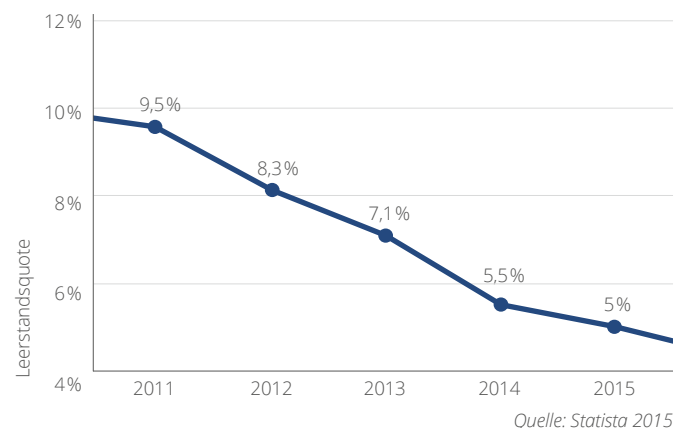
In Leipzig hat eine wachsende Kreativszene ihre Heimat gefunden – längst haben sich die Begriffe wie Hypezig und The better Berlin etabliert. Als traditionsreicher und angesehener Universitätsstandort bildet Leipzig hochqualifizierte Arbeitskräfte für Morgen aus. Die Stadt ist Wirtschafts- und Jobmotor einer Region, die zu den dynamischsten Wirtschaftsräumen Deutschlands zählt. Dazu tragen unter anderem die großen Logistikzentren von Amazon, Deutsche Post und der Flughafen Leipzig/Halle bei, aber auch BMW und Porsche samt Zulieferern haben ihre Werke in Leipzig.

Die Stadthistorie spricht für Kunst und Kultur: Auf dem Augustusplatz begrüßen Oper und Gewandhaus jedes Jahr Musiker von Weltruf. Das Centraltheater begeistert seine Gäste seit seiner Erbauung im Jahr 1902. Ebenfalls zum Kulturgut dieser Stadt zählen ihr Stadtbild mit seinem architektonischen Charme der Gründerzeit und die vielen idyllischen Grünflächen und Naherholungsgebiete. Das historische Stadtzentrum lädt mit seinen Cafés, Restaurants und Bars zum Verweilen ein.

Leipzig hat sich zu einem Magnet entwickelt, der vor allem junge Menschen aus dem ganzen Bundesgebiet anzieht. Prof. Harald Simons, Vorstandsmitglied des Empirica-Institutes, charakterisiert Leipzig als Schwarmstadt. Junge Leute, so beschreibt er, fänden sich wie Vögel als Schwarm zusammen und ziehen gemeinsam in Szenestädte.

Aufgrund der zunehmenden Bevölkerung steigt der Bedarf an Wohnraum. Die Leerstandsquote der ca. 332.000 Leipziger Wohnungen lag Ende 2014 bei ca. 4,4%. Zum Vergleich: Im Jahr 2011 lag sie noch bei rund 9,5%. Damit sinkt in Leipzig im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten der Leerstand am schnellsten (empirica: CBRE Group).

### Entwicklung der Leerstandsquote von Wohnungen in Leipzig



## IN LEIPZIGS ZENTRUM ZU GAST

Das nördliche Zentrum von Leipzig brilliert durch eine exzellente Verkehrsinfrastruktur. Er lässt sich leicht von anderen Städten aus mit dem Zug erreichen. Zudem bringen U- und S-Bahnen Besucher rasch in andere Stadtteile der Großstadt und ins Umland. Hier befindet sich auch das Projekt City Hostel.

Nur 200 Meter nordwestlich vom Objekt befindet sich der Willy-Brandt-Platz und der Leipziger Hauptbahnhof. Knapp 100 Meter sind es bis zur U-Bahn-Station und S-Bahn-Station Leipziger Markt. Bemerkenswert ist ferner, dass die B87 sich direkt an dem Norden des Zentrums vorbeizieht.

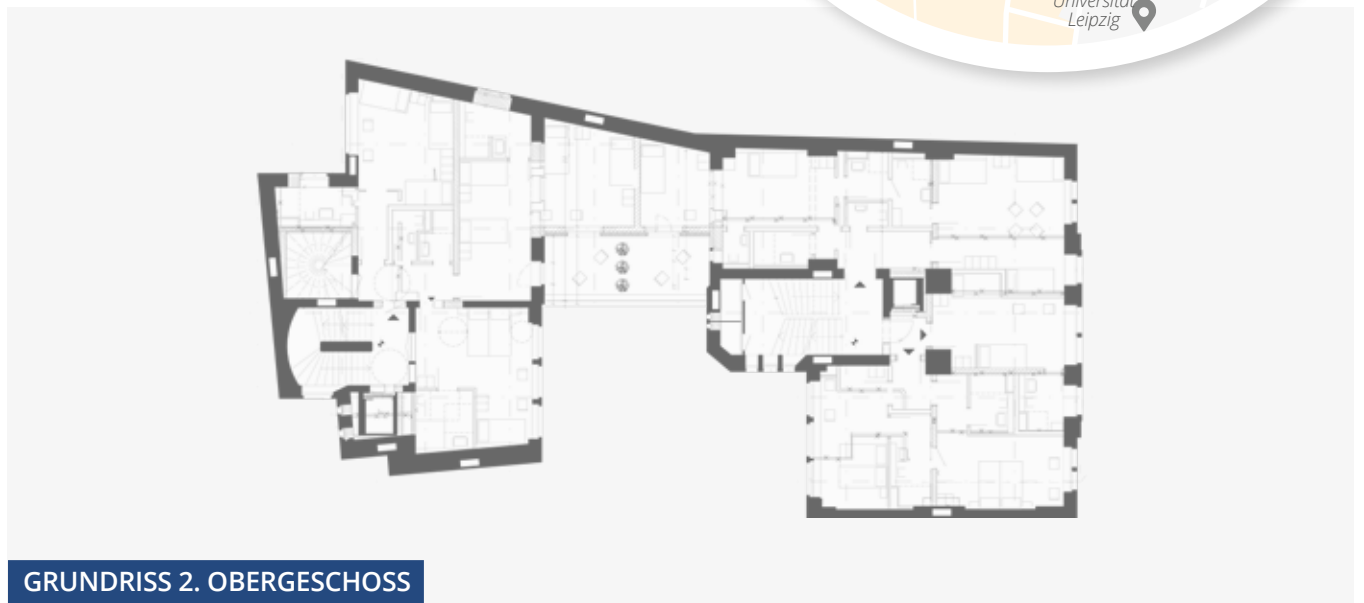
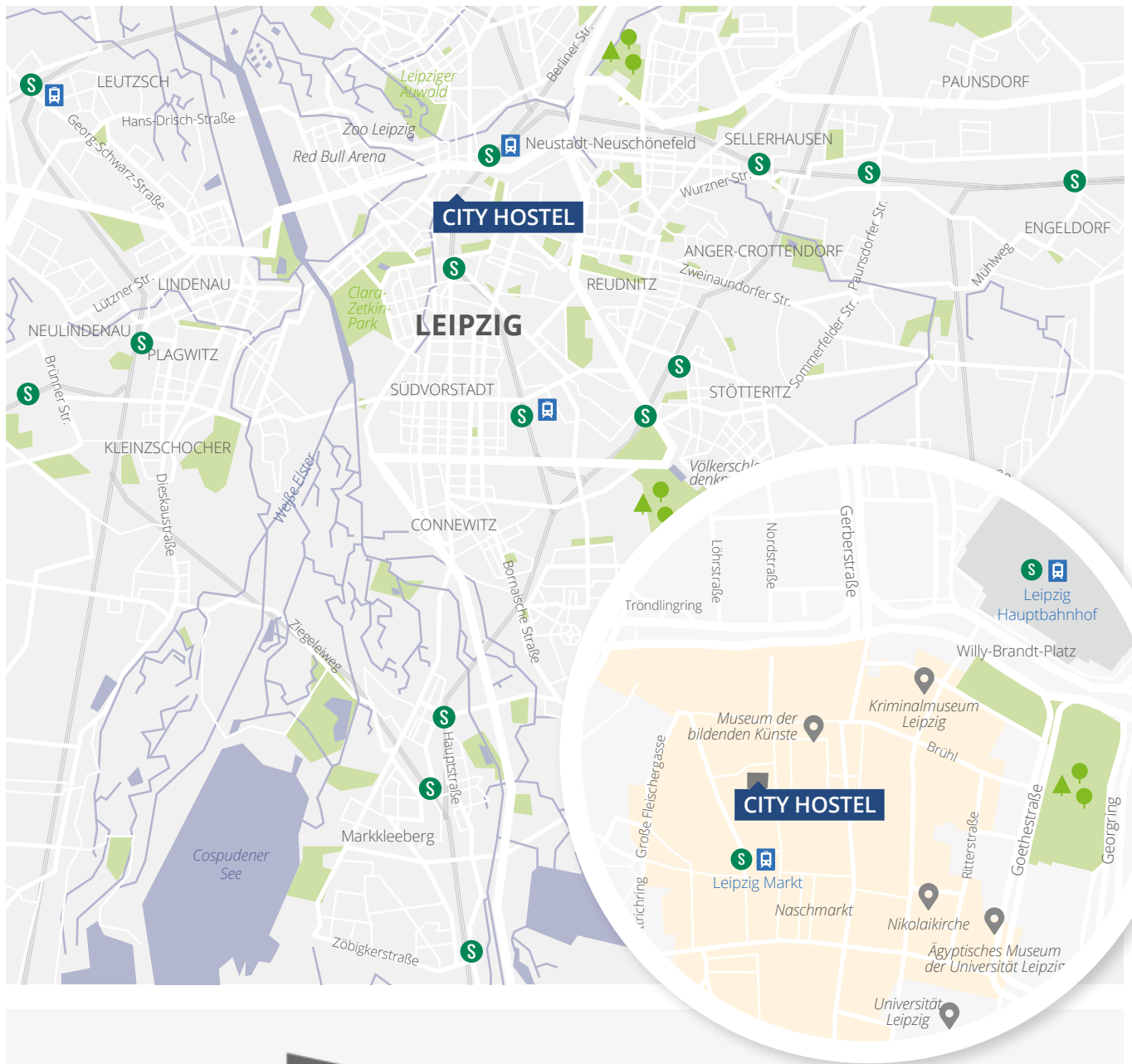
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist jedoch nur ein großer Vorteil. Am Standort selbst gibt es viel zu entdecken. Rund um ihn herum weiten sich die Einkaufsstraßen Leipzigs aus, in denen sich ein Geschäft an das andere reiht. Abwechslungsreiches Shopping in kurzen Wegen ist damit möglich.

Zusätzlich trumpft das Zentrum mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten auf. In wenigen Schritten ist mit Markt der zentrale Platz der Großstadt erreicht. An ihm liegen geschichtsträchtige Bauten wie das Alte Rathaus, die Alte Waage und das Königshaus sowie Barthels Hof. Auf dem Platz selbst finden regelmäßig Wochenmärkte und Veranstaltungen statt. Um ihn stehen in der Adventszeit die Buden des Weihnachtsmarktes.

Fußläufig erreicht man vom Norden des Zentrums Attraktionen wie die Nikolaikirche, das Bach-Museum, die G2 Kunsthalle und das Ägyptische Museum der Universität Leipzig. Rund 13 Fußminuten beträgt die Entfernung zum berühmten Leipziger Zoo, der nördlich des Zentrums liegt. An ihn schließt sich der Leipziger Auwald an, der ein begehrtes Naherholungsgebiet ist. Zweifelsohne befindet sich das Projekt damit in einer der Premiurlagen für Urlauber, die von dort aus komfortabel die Großstadt erkunden.



Foto: / Shutterstock.com



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS





## EIN HOSTEL IM HERZEN VON LEIPZIG

Direkt in der nördlichen Innenstadt und nur einen Steinwurf von Leipzigs Sehenswürdigkeiten wie dem Museum der bildenden Künste, dem Naschmarkt oder dem Alten Rathaus entfernt, realisiert die Projektinitiatorin, CG Gruppe AG, die denkmalgerechte Sanierung eines historischen Kaufmannshofs, der sich auf dem ca. 503 Quadratmeter großen Grundstück in der Katharinenstraße 13 befindet. Das Gebäude wurde 1896 erbaut und bildet einen Teil der Passage „Zum großen Joachimsthal“, welche früher ein Zentrum der Leipziger Tuchmacher war.

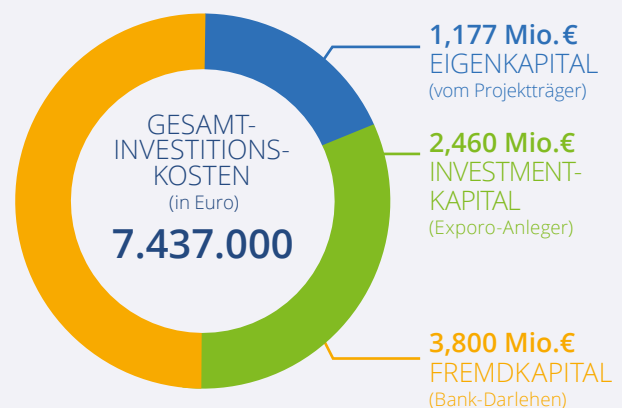
Nach den Entwürfen eines namhaften Leipziger Architekturbüros entsteht hier zukünftig ein Hostel mit 120 Gästebetten in 30 Zimmern. Zusätzlich wird das Gebäude um Büroflächen im Erdgeschoss sowie einer Gewerbeeinheit ergänzt. Eine Baugenehmigung liegt für das Projekt "City Hostel" bereits vor.

Bei der Sanierung und dem Umbau wird großer Wert auf den Erhalt originaler Fassaden- und Stilelemente geachtet. So werden beispielsweise wunderschöne Details wie die über zwei Sockelgeschosse reichenden, in Kupfer gefassten Schaufenster und Erker künftig ein Aushängeschild des Hostels sein. Der Innenbereich des Baukörpers wird jedoch zeitgemäß ausgerichtet. So sieht das Konzept des neuen Hostels anstatt einer Lobby eine große Lounge vor, die zum gemeinsamen Treffen und Verweilen einlädt. Hotel-Gäste erfreuen sich des Weiteren über eine Gemeinschaftsküche, einen Frühstücksraum, sowie eine Terrasse im ersten Obergeschoss und eine Dachterrasse, die ihren Besuchern

einen wunderschönen Blick über die Stadt eröffnet. Insgesamt entstehen ca. 1.341,63 Quadratmeter Büro- und Hostelfläche und ca. 256,24 Quadratmeter Gewerbefläche.

Es ist geplant das Objekt nach Fertigstellung im Bestand der CG Unternehmensgruppe langfristig zu halten. Der Betrieb ist über die Betreibergesellschaft Hostel9 Management GmbH vorgesehen, wobei die Gewerbeflächen im EG anderweitig genutzt und vermietet werden. Am Ende der Laufzeit ist vorgesehen die Finanzierungsmittel über zusätzliches Fremdkapital/Eigenkapital abzulösen. Alternativ kommt auch ein Verkauf des Objektes in Frage.

### FINANZIERUNGSTRUKTUR



ERWARTETER PROJEKTERLÖS ..... **ca. 8,100 Mio. €**

BAUBEGINN (geplant) ..... **ca. Sommer 2018**

BAUENDE (geplant)..... **ca. Herbst 2020**

## CG GRUPPE AG

www.cg-gruppe.de

Die CG Gruppe AG ist ein deutscher Projektentwickler mit eigener Baukompetenz. Das bundesweit agierende Unternehmen gestaltet seit über 20 Jahren die Entwicklung, bauliche Umsetzung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Kerngeschäft ist der Mietwohnungsbau für institutionelle Investoren. In diesem Segment ist die CG Gruppe AG in Deutschland marktführend. Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf ausgesuchte Lagen in Berlin, Leipzig und Dresden sowie Frankfurt/Main, Köln, Düsseldorf und Hamburg.

Mehr als 370 Mitarbeiter sorgen bei Akquisition, Projektierung und Bauausführung für die konstant hohe Qualität und Zukunftsfähigkeit der Immobilienprodukte.

Derzeit werden Projekte im Umfang von 2,7 Mrd. Euro für die bautechnische Umsetzung vorbereitet. Aktuell sind Baumaßnahmen mit einem Verkaufsvolumen von 750 Mio. Euro in Ausführung.



### REFERENZPROJEKTE DER CG GRUPPE AG



#### LKG CARRÉ LEIPZIG

BAULEISTUNG ..... NEUBAU  
FERTIGSTELLUNG ..... 2015  
MIETFLÄCHE ..... 24.174 m<sup>2</sup>  
WOHNEINHEITEN ..... 142  
PROJEKTVOLUMEN ..... ca. 56,7 Mio. €



#### INTERDRUCK PALAIS LEIPZIG

BAULEISTUNG ..... SANIERUNG  
FERTIGSTELLUNG ..... 2014  
MIETFLÄCHE ..... 7.176 m<sup>2</sup>  
WOHNEINHEITEN ..... 119  
PROJEKTVOLUMEN ..... ca. 14,0 Mio. €



#### CARRÉ RAIMER BERLIN

BAULEISTUNG ..... NEUBAU  
FERTIGSTELLUNG ..... 2015  
MIETFLÄCHE ..... 18.300 m<sup>2</sup>  
WOHNEINHEITEN ..... 168  
PROJEKTVOLUMEN ..... ca. 60,3 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 E**  
Hamburg - 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



**RIEHLUFER**  
Berlin - 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



**KASTANIENPARK**  
Dresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



**GALERIE GIFHORN**  
Gifhorn - 803.992 € investiertes Kapital



**RADERBERGER STRASSE**  
Köln - 852.575 € investiertes Kapital



**TUCHFABRIK**  
Malchow - 867.400 € investiertes Kapital

Eine vollständige Übersicht der Exporo-Referenzen finden Sie auf:  
[WWW.EXPORO.DE/PROJEKTE](http://WWW.EXPORO.DE/PROJEKTE)

Mehr erfahren Sie auf  
[WWW.EXPORO.DE](http://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](mailto: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.