



EXPO RO



IMMOBILIENINVESTMENT

# Central Office Leipzig

Leipzig

## WARNHINWEIS

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



# Central Office Leipzig

IN ZAHLEN	
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG)	<b>5,5 %</b>
GEPLANTE MINIMALLAUFZEIT BIS	<b>31.01.2022</b>
GEPLANTE MAXIMALLAUFZEIT BIS	<b>30.06.2023</b>
MINDESTANLAGESUMME	<b>500 €</b>
MAXIMALANLAGESUMME	<b>25.000 €</b>
EXPORO KLASSE	<b>B</b>

## DIE KEYFACTS

- Nachrangige Grundschuld i.H.v. 1,71 Mio. € zugunsten des Treuhänders.
- Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben vom Gesellschafter der Darlehensnehmerin i.H.v. 1,71 Mio. € zugunsten des Treuhänders.
- Die Immobilie ist ab 2022 bereits zu 100 % für 15 Jahre mit einer vereinbarten Nettokaltmiete von 1,06 Mio. € an die ARCADIA Investment GmbH (Darlehensnehmerin) vermietet.
- Erfahrener Projektentwickler mit rund zwei Jahrzehnten im Immobiliengeschäft - das betreute Projektvolumen umfasst ca. 400 Mio. €.
- Gute Mikrolage innerhalb von Leipzig in einer nachvollziehbaren Bürolage nur rund 5 Gehminuten vom Leipziger Hauptbahnhof entfernt.
- Aktuell liegen zwei unverbindliche Interessensbekundungen von institutionelle Investoren bzgl. des Ankaufs vor.

## DAS PROJEKT

- Umbau und Sanierung eines wohn- und gewerblich genutzten Bestandsgebäudes auf einer Grundstücksfläche von 1.301 m<sup>2</sup>.
- Das Bestandsgebäude weist derzeit eine Gewerbefläche von rund 3.526 m<sup>2</sup> sowie eine Wohnfläche von rund 550 m<sup>2</sup> auf.
- Zudem gehören zu dem Bestandsgebäude eine Tiefgarage mit 37 sowie 9 Stellplätze im Innenhof.
- Im Laufe des Projekts soll die vorhandene Wohnfläche zu einer weiteren Gewerbefläche umgebaut sowie die vorhandene Gewerbefläche saniert werden. Für die Nutzungsänderung wird eine Genehmigung eingeholt und die vermieteten Wohneinheiten werden entmietet.
- Anschließend soll das Objekt im Globalverkauf verkauft werden.

## DIE LAGE

- Attraktive Makrolage: Leipzig verzeichnet zw. 2008 und 2018 mit +15 % den größten Bevölkerungszuwachs der deutschen Großstädte (Quelle: Statistisches Bundesamt).
- Das Projektgrundstück befindet sich nördlich des Leipziger Stadtzentrums, den Leipziger Hauptbahnhof erreicht man in 5 Gehminuten.
- Die B87 sowie diverse Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
- Leipzig ist attraktiver Bürostandort: Die Stadt registrierte im Jahresverlauf 2020 weiteren Rückgang der Leerstandsquote um rund 2 % auf 4,8 % bei stetig steigenden Mietpreisen.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.01.2022 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 30.06.2023. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung ca. bis zum 31.01.2022 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)

# Central Office Leipzig

Die Projektgesellschaft (ARCADIA Real Estate GmbH) ist Eigentümerin des Projektgrundstücks in Leipzig mit einer Größe von 1.301 m<sup>2</sup>. Das Projektgrundstück ist mit einem Gebäude bebaut, das derzeitig eine Gewerbefläche von rund 3.526 m<sup>2</sup> sowie eine Wohnfläche von rund 550 m<sup>2</sup> aufweist. Zudem gehören zu dem Bestandsgebäude 37 Tiefgaragen- sowie 9 Außenstellplätze im Innenhof.

Im Laufe des Projekts soll nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung die vorhandene Wohnfläche zu einer weiteren Gewerbefläche umgebaut werden. Zudem soll die vorhandene Gewerbefläche saniert werden. Die Mietfläche soll durch Umbauarbeiten auf insgesamt ca. 4.435 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Die ARCADIA Investment GmbH hat einen Hauptmietvertrag für das gesamte Objekt, mit Beginn ab (spätestens) 01.04.2022 abgeschlossen. Die zukünftige Jahresnettokaltmiete des Objektes beläuft sich im Jahre 2022 auf 1.064.760 € p. a. (inkl. Stellplätze) und der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren.

Nach Beendigung der Umbau- und Sanierungsarbeiten soll das Bestandsgebäude voll vermietet verkauft werden. Es gibt bereits Gespräche mit potenziellen Kaufinteressenten. Exporo Anleger könnten bereits bei 75 % der geplanten Verkaufserlöse zurückgezahlt werden.

## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAMEN	Central Office Leipzig
VERMITTLER	Exporo AG
INVESTITIONSFORM	Darlehensforderungsablauf
PROJEKTENTWICKLER	Arcadia Investment GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	ARCADIA Real Estate GmbH
DARLEHENSNEHMER	Arcadia Investment GmbH
MITTELVERWENDUNG	Ankauf/Umbau/Sanierung
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	Globalverkauf

FAKten	
PROJEKTART	Finanzierung
NUTZUNGSARTEN	Büroimmobilie
GESAMTNUTZFLÄCHE	4.435 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.301 m <sup>2</sup>
PROJEKTÜBERSCHUSS	ca. 10-13 Mio. €

## Finanzierungsstruktur



**355.700 €**  
**EIGENKAPITAL**  
(vom Projektentwickler)

**150.000 €**  
**EIGENKAPITAL**  
(vom Projektentwickler; wird  
sukzessive eingebbracht)

**1.625.000 €**  
**INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo-Anleger)

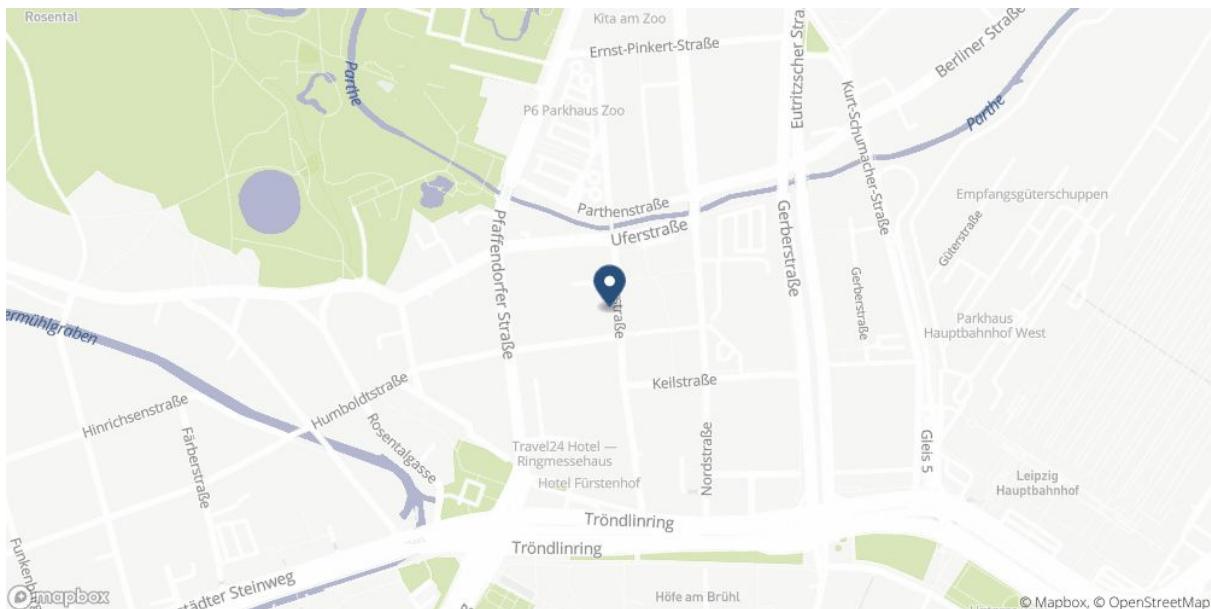
**13.500.000 €**  
**FREMDKAPITAL**  
(Bankdarlehen)

# Lage

Leipzig steigt auf Platz 2 im Städteranking für Zukunftsähnlichkeit. Bereits zum fünften Mal haben das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) und die Privatbank Berenberg die 30 größten Städte Deutschlands auf ihre Zukunftsähnlichkeit untersucht. Leipzig landet dabei als Aufsteiger auf Platz 2 des Städterankings. Die Stadt mit mittlerweile mehr als 600.000 Einwohnern zeigt sich als moderne Großstadt mit vielen verschiedenen Gesichtern. Laut Statistischem Bundesamt verzeichnete Leipzig unter den deutschen Großstädten zwischen 2010 und 2018 mit rund 13 Prozent den größten Bevölkerungszuwachs neben Frankfurt am Main (+9,5 %) und Berlin (+8 %). Gleichzeitig gibt es eine hohe Nachfrage nach Büroflächen in der Stadt. Während an allen anderen Bürostandorten aufgrund des Corona-bedingten Nachfragerückgangs eine Erhöhung der Leerstände zu beobachten war, konnte in der Sachsenmetropole im Jahresverlauf ein weiterer Rückgang um rund 2 % registriert werden. Infolge des weiteren Leerstandsabbaus sank die Leerstandsrate und notiert aktuell bei 4,8 %.

## VERKEHRSANBINDUNGEN

Der nahegelegene Hauptbahnhof sichert die Anbindungen an die Leipziger Messe, an den Flughafen Leipzig/Halle und an die Metropolen Deutschlands. Die verkehrsgünstige Lage am Tröndlinring ermöglicht zudem den unmittelbaren Zugang zu wichtigen Hauptverkehrsstraßen (B2 / B 87) und zum ÖPNV.

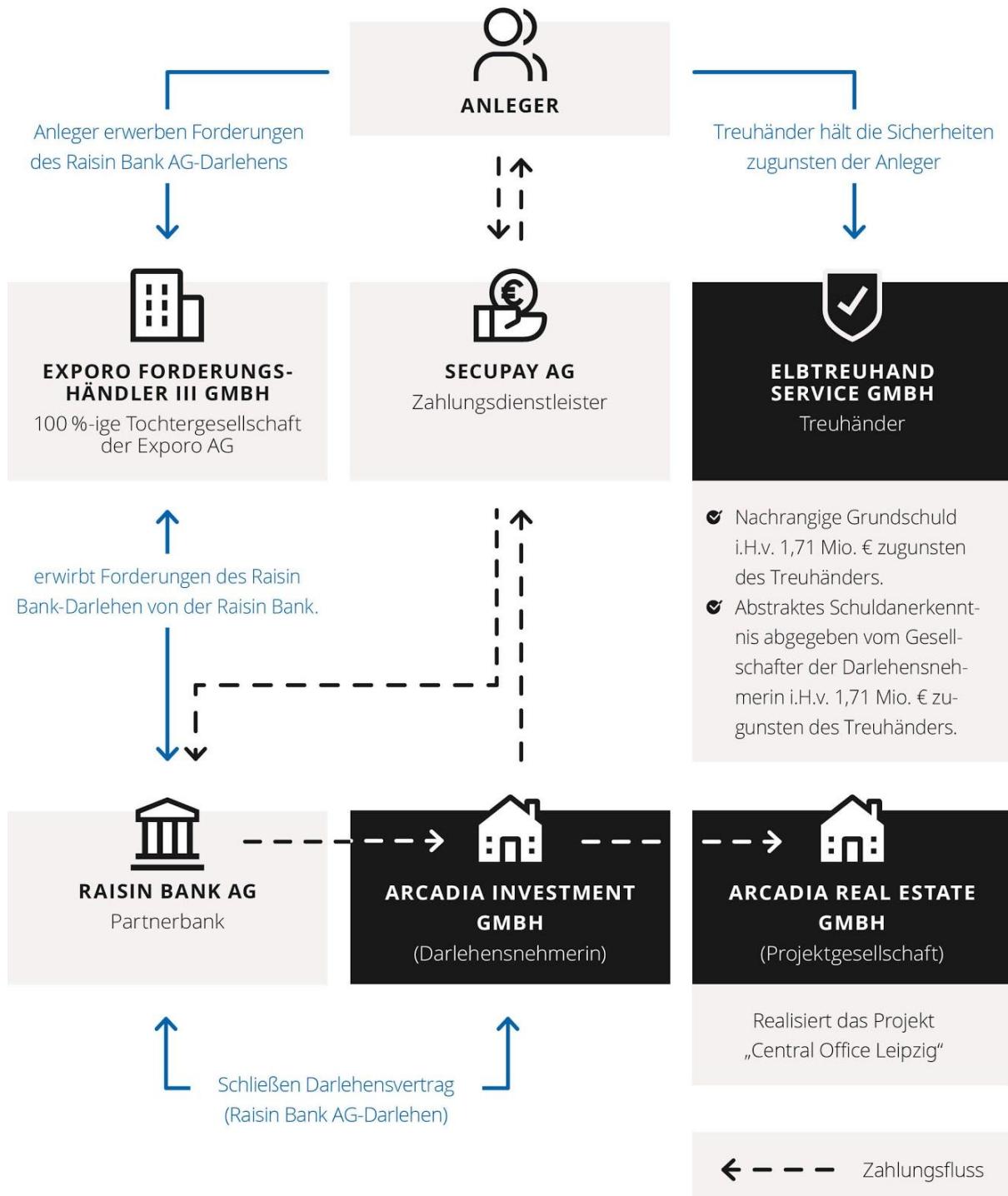


# Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit mindestens 31.01.2022 und maximal bis zum 30.06.2023.	Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden für das Projekt Central Office Leipzig. Dazu wird das Anlegerkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.	Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen.
Nachrangige Grundschuld i.H.v. 1,71 Mio. € zugunsten des Treuhänders.	Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall im Verhältnis zu den Ansprüchen der fremdkapitalgebenden Bank ab.
Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben vom Gesellschafter der Darlehensnehmerin i.H.v. 1,71 Mio. € zugunsten des Treuhänders.	Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
Investitionsform ist ein Darlehensforderungsabkauf und damit eine regulierte Vermögensanlage.	Immobilien spezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

Siehe hierzu auch die wichtigen Risikohinweise im Vermögensanlagen-Informationsblatt.

# Die Struktur des Investments



# Exporo-Klasse - B

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

AUF EINEN BLICK	
STANDORT-BEWERTUNG	B
OBJEKTVERKAUF / VERMIETUNG	Objekt noch nicht verkauft bzw. vermietet
PROJEKTSTATUS	Existierende Immobilie mit Baumaßnahmen
ERFAHRUNG DES PROJEKTENTWICKLERS	75 - 150 Mio Euro
KAPITAL VORRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (IN % P. A.)	86.37
KAPITAL NACHRANGIG ZUM EXPORO-DARLEHEN (IN % P. A.)	3.24
VORAUSSICHTLICHE GRUND SCHULD	Nachrangige Grundschuld
VORAUSSICHTLICHE BÜRGSCHAFT BZW. PATRONATSERKLÄRUNG	Persönliche Bürgschaft oder Patronatserklärung
GESAMTBEWERTUNGSPUNKTE	<b>10</b>

DER PROJEKTENTWICKLER

# Arcadia Investment GmbH

Im Jahre 2012 wurde die Muttergesellschaft ARCADIA Investment GmbH gegründet. Das Leistungsspektrum umfasst die Projektentwicklung (Bauträger, Aufteilermaßnahmen, Umbau/Revitalisierung und Neuvermietung von Gewerbegebäuden), Consulting, Vermietungsleistungen, den Globalverkauf für Kunden und die Bestandshaltung von Immobilien. Hinter ARCADIA steht ein starkes Team, welches sich um die unterschiedlichen Anforderungsbereiche der Immobilienbewirtschaftung kümmert: Recht, Vermarktung, Marketing, kaufmännische Vermarktung, Planung & Bau.

<b>AUF EINEN BLICK</b>	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	Arcadia Investment GmbH
Homepage	<a href="http://www.arcadia-invest.de">www.arcadia-invest.de</a>
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Alexander Folz und Christian Dinger
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 100 Mio. €
BETREUTES VOLUMEN	ca. 400 Mio. €
UNTERNEHMENSFOKUS	Opportunistische Projektentwicklung mit Kernkompetenz Retail, Parken, Büro, Quartiersentwicklung
UNTERNEHMENSSITZ	Taucha
GRÜNDUNGSAJAHR	2012

Mehr erfahren Sie auf  
**WWW.EXPORO.DE**



E X P O R O

**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. Die Anbieterin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Teil-Kreditforderung aus Darlehen ausschließlich die Angaben im Vermögensinformationsblatt maßgeblich sind, das kostenlos bei der Anbieterin angefordert werden kann.