

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

Stand: 22.06.2022 – Aktualisierungen: 0

<p>1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage</p>	<p>Art: qualifiziertes Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (folgend „Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: Crowdinvesting-Kampagne „Alexanderstrasse, Stuttgart“ auf homerocket.de.</p>
<p>2. Angaben zur Identität der Anbieterin & Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit</p> <p>Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform</p>	<p>SL Projekt 8 GmbH & Co KG, Tübinger Straße 19B, Deutschland, HRA738449, Amtsgericht Stuttgart. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die der Handel mit Immobilien, der An- und Verkauf, das Handeln und die Verwaltung von Immobilien, das Vermitteln von Immobilien und die Entwicklung von Immobilien, insbesondere durch Renovierung, Sanierung, Aufstockung und Ausbau.</p> <p>HOME ROCKET Deutschland GmbH, Seeholzenstraße 2a, 82166 Gräfelfing, HRB 225970, Amtsgericht München, www.homerocket.de.</p>
<p>3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte insbesondere die Angabe des Realisierungsgrads der konkreten Projekte sowie abgeschlossener Verträge sowie die Angabe, ob die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern hierfür allein ausreichend sind und die Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts</p>	<p>Anlagestrategie der Emittentin ist es, die Mittel in den Geschäftsbetrieb der Emittentin aufzunehmen, um in die weitere Entwicklung und den Ausbau der Geschäftstätigkeit investieren zu können und somit eine Steigerung der Umsätze zu erzielen.</p> <p>Anlagepolitik der Emittentin ist es, Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierfür generiert die Emittentin Erträge durch die Planung, Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten. Durch die Vermietung der Bestandswohnungen und den anschließenden Verkauf der Wohneinheiten sollen Gewinne erzielt werden, welche die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten sollen.</p> <p>Anlageobjekt: Sanierung eines Bestandsgebäudes und Erhöhung der Gesamtgröße um 105 m2: Das Bestandsgebäude befindet sich in der Alexanderstraße 99, 70182 Stuttgart (Baden-Württemberg, Deutschland) auf einem Grundstück mit einer Größe von 677 m2. Die Gesamtgröße der Immobilie vor Sanierung beträgt 1.150 m2 und verteilt sich auf 10 Einheiten. Das Bestandsgebäude verfügt über 5 Geschosse. In jedem Geschoss befinden sich je zwei Wohneinheiten. 9 von 10 Wohneinheiten verfügen über einen Balkon. Die Größe der Wohneinheiten beträgt zwischen 105 m2 bis 120 m2. Der derzeitige Vermietungsstand beträgt 80%. Das Gebäude wurde im Jahr 1905 errichtet und befindet sich in einem guten baujahrestypischen Zustand. Das Bestandsgebäude wurde bisher nicht saniert. Die Kosten der anstehenden Sanierung belaufen sich auf EUR 1.338.233,76. Das Bestandsgebäude wurde im April 2022 von der Emittentin erworben. Der Kaufvertrag liegt vor. Die Grundbucheintragung liegt noch nicht vor, wurde aber bereits beantragt. Die Emittentin plant das Bestandsgebäude umfassend zu sanieren sowie das Dachgeschoss auszubauen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten auf 11 sowie die Gesamtgröße der Immobilie um 105 m2 auf 1.255 m2. Sämtliche Wohneinheiten werden zu Wohnzwecken genutzt. Eine Baugenehmigung für die Sanierung ist nicht notwendig. Ein Baugesuch für die Sanierung wurde bereits beantragt. Mit der Sanierung wird voraussichtlich im Oktober 2022 begonnen. Verträge betreffend die geplante Sanierung mit den ausführenden Firmen sind bereits in Verhandlung. Verträge betreffend die geplante Sanierung wurden noch nicht geschlossen. Die Fertigstellung der Sanierung erfolgt voraussichtlich im dritten Quartal 2024. Die Wohneinheiten werden einzeln abverkauft. Der Vertriebsstart erfolgt im ersten Quartal 2024. Durch die Vermietung der Bestandswohnungen und den anschließenden Verkauf der sanierten Wohnungen sollen Gewinne erzielt werden, welche die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten sollen. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern (d.h. das Emmissionsvolumen gemäß Ziffer 6 abzüglich der maximalen Vertriebskosten gemäß Ziffer 9) betragen EUR 909.000,00 und sind zur Realisierung des Vorhabens nicht ausreichend. Die voraussichtlichen Gesamtkosten betragen EUR 8.563.000,00. Der Restbetrag in Höhe von EUR 7.654.000,00 (d.h. die voraussichtlichen Gesamtkosten abzüglich den Nettoeinnahmen) wird über Eigenkapital in Höhe von EUR 354.000,00 und Fremdkapital in Höhe von EUR 7.300.000,00 finanziert. Im Fall der Vollplatzierung der Vermögensanlage sowie bei Einhaltung der voraussichtlichen Gesamtkosten beträgt das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital 4,1% zu 95,9%.</p>
<p>4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung</p>	<p>Das Nachrangdarlehen wird auf eine Laufzeit von 2 Jahren geschlossen. Die Laufzeit des Nachrangdarlehensvertrages und somit der Vermögensanlage beginnt unter der Voraussetzung, dass die Realisierungsschwelle erreicht wurde, für alle Anleger gleichermaßen am ersten Tag nach Ende des öffentlichen Angebots, spätestens am 04.10.2022. Eine ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit der Vermögensanlage weder durch den Anleger noch durch die Emittentin möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon für beide Parteien unberührt. Der Nachrangdarlehensvertrag gilt nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage, spätestens am 04.10.2024, automatisch als beendet.</p> <p>Der Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Internet-Dienstleistungsplattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge betreffend die Crowdinvesting Kampagne „Alexanderstrasse, Stuttgart“ ab jenem Tag mit 7,25% (in Worten: sieben Komma fünfundzwanzig Prozent) p.a. (act/act: Das bedeutet, dass die Zinstage kalendergenau für jeden Monat und das jeweilige Zinsjahr bestimmt werden.) fest zu verzinsen, der dem Tag der Einzahlung des Nachrangdarlehensbetrags folgt. Für alle, die innerhalb der ersten 14 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehensbetrages von 7,75% (in Worten: sieben Komma fünfundsiebzig Prozent) p.a. (act/act) gewährt. Eine Verzinsung des Nachrangdarlehensbetrages erfolgt nur bei Erreichen der Realisierungsschwelle (EUR 150.000,00).</p> <p>Die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen an den Anleger erfolgt halbjährlich binnen 15 (fünfzehn) Werktagen zum Datum des ersten Tages nach Ende des öffentlichen Angebots. Nach der Laufzeit der Vermögensanlage von 2 Jahren hat der Anleger Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages samt den bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen. Die Rückzahlung des</p>

	<p>Nachrangdarlehensbetrages sowie der bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen an den Anleger erfolgt innerhalb von 15 (fünfzehn) Werktagen nach Beendigung des Nachrangdarlehensvertrages direkt an den Anleger (endfälliges Nachrangdarlehen), vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5. Sollte die Realisierungsschwelle von EUR 150.000,00 nicht bis Ende des öffentlichen Angebots (spätestens 03.10.2022) erreicht werden, erfolgt binnen 15 Werktagen die Rückzahlung des nicht verzinsten Nachrangdarlehensbetrags an den Anleger.</p>
<p>5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken</p>	<p>Maximalrisiko: Für den Anleger besteht das Risiko des Totalverlustes der Vermögensanlage. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung, entstehen (beispielsweise, wenn der Anleger das Kapital, das er in der Schwarmfinanzierung investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt). Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Etwa dann, wenn im Fall von geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die durch die individuell vereinbarte Fremdfinanzierung des Anlegers entstehende Zins- und Tilgungsbelastung zu bedienen.</p> <p>Geschäftliches Risiko: Der wirtschaftliche Erfolg der Investition kann nicht garantiert werden und hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab (z.B. Marktentwicklung, steuerliche- und rechtliche Rahmenbedingungen, sonstige Verpflichtungen).</p> <p>Emittentenrisiko und Nachrangrisiko: Der Anleger tritt für den Fall der Insolvenz oder (außerinsolvenzlichen) Liquidation der Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinem Anspruch auf Zahlung der Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehen im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern und gleichrangigen Gläubigern) im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Ferner verpflichtet sich der Anleger, seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehen solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen zu einer Überschuldung, oder (drohenden) Zahlungsunfähigkeit der Emittentin führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Nachrangdarlehen führen.</p>
<p>6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile</p>	<p>Das Emissionsvolumen beträgt EUR 1.000.000,00. Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme (EUR 250,00) beträgt die maximale Anzahl der auszubehenden Nachrangdarlehen sohin 4.000.</p>
<p>7. Verschuldungsgrad</p>	<p>Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zu berechnende Verschuldungsgrad der Emittentin kann nicht angegeben werden, weil noch kein Jahresabschluss aufgestellt wurde. (Firmengründung 10.11.2021).</p>
<p>8. Aussichten für die vertrags-gemäße Zinszahlung und Rück-zahlung unter verschiedenen Marktbedingungen</p>	<p>Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen Charakter. Die Auszahlung sämtlicher Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens hängt (i) vom wirtschaftlichen Erfolg der Vermögensanlage bzw. der Geschäftsentwicklung der Emittentin und der Marktentwicklung von Wohngebäuden ab und erfolgt (ii) vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5.</p> <p>Der Markt für Wohnungen in Stuttgart (Baden-Württemberg, Deutschland) hängt von einer Vielzahl verschiedener Einflussgrößen ab, u.a. von der Nachfrage des Wohnbedarfs und der fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorger. Bei (iii) positiver Geschäftsentwicklung (steigende Umsätze) infolge positiver Marktbedingungen kann mit einer pünktlichen und vollständigen Zins- und Kapitalrückzahlung gerechnet werden. Bei (iv) negativer Geschäftsentwicklung (rückläufiger Umsatz) infolge negativer Marktbedingungen sowie bei neutraler Geschäftsentwicklung (gleichbleibende Umsätze) und neutralen Marktbedingungen, muss mit einem Ausbleiben der Zinszahlungen und dem Verlust des investierten Kapitals gerechnet werden. Unter genannten Bedingungen (i) bis (iii) erfolgt die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen und die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages wie unter Punkt 4 beschrieben.</p>
<p>9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen</p>	<p>Kosten für die Emittentin: Die Internet-Dienstleistungsplattform erhält von der Emittentin in jedem Fall einmalig ein Fixum zur anteiligen Kostendeckung in Höhe von EUR 6.000,00. Für den Fall des Erreichens der Realisierungsschwelle von EUR 150.000,00 erhält die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin zusätzlich zum Fixum einmalig eine Erfolgsvergütung (Provision) in Höhe von 6,0 % auf das von den Anlegern tatsächlich investierte Kapital. Wird die Realisierungsschwelle nicht erreicht, ist von der Emittentin ausschließlich das Fixum zu leisten, die Erfolgsvergütung entfällt in diesem Fall. Für Dienstleistungen während der Nachrangdarlehenslaufzeit und zur Abgeltung des administrativen Aufwands, werden der Emittentin jährlich 1,25 % der tatsächlich zustande gekommenen Gesamthöhe der Nachrangdarlehen von der Internet-Dienstleistungsplattform in Rechnung gestellt. Dies erfolgt solange, bis keine Nachrangdarlehensverträge mehr zwischen der Emittentin und dem Anleger bestehen. Für den Fall der Vollplatzierung betragen die maximalen Kosten der Emittentin EUR 91.000,00.</p> <p>Kosten für die Anleger: Außer Kosten für den Erwerb der Vermögensanlage (Erwerbspreis) treffen den Anleger keinerlei einmalige und laufende Kosten im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage.</p>
<p>10. Angaben nach § 2a Abs. 5 VermAnlG</p>	<p>Zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt (die HOME ROCKET Deutschland GmbH), bestehen gemäß § 2a Abs. 5 VermAnlG keine maßgeblichen Interessenverflechtungen.</p>
<p>11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</p>	<p>Diese Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden, professionelle Kunden oder geeignete Gegenparteien gemäß §§ 67 und 68 WpHG und eignet sich für Anleger mit einem kurzfristigen Anlagehorizont von 2 Jahren (längstens bis 04.10.2024). Der Anleger sollte fähig sein, die Verluste, die sich aus dieser Vermögensanlage ergeben können, bis hin zum vollständigen Verlust (100% Totalverlust) sowie darüber hinaus bis hin zu seiner Privatinsolvenz zu tragen. Weiters sollte der Anleger bereits Kenntnisse und/oder Erfahrungen im Bereich der Vermögensanlagen haben.</p>
<p>12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen</p>	<p>Zur Sicherstellung der Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten, die aus der Inanspruchnahme der qualifizierten Nachrangdarlehen erwachsen, übernimmt die Gesellschafterin der Emittentin, Schwäbische Liegenschaften GmbH, Tübingerstraße 19B, 70178 Stuttgart, HRB 770678 die Bürgschaftshaftung gemäß § 765 BGB über den Gesamtbetrag. Der Bürge verpflichtet sich die Anleger zu befriedigen, wenn die Emittentin ihre Verbindlichkeiten aus den Nachrangdarlehen nicht erfüllt. Der Bürge steht sohin für die Rückzahlung, für Zinsen und Verzugszinsen sowie für zweckentsprechende Auslagen und Kosten ein. Es kann jedoch</p>

	nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurückzuzahlen. Ein vollständiger Verlust des Anlagebetrags und der Zinszahlung der Anleger kann nicht ausgeschlossen werden.
13. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen der Emittentin, sofern die Prospektausnahme des § 2a in Anspruch genommen wird	Der Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum der letzten zwölf Monaten angebotener, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen der Emittentin beträgt EUR 0.
14. das Nichtvorliegen von Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG.	Bei dieser Vermögensanlage liegen keine Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG vor.
15. Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c einschließlich seiner Geschäftstätigkeit, seiner Vergütung, sowie den Umständen oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten	Für diese Vermögensanlage ist kein Mittelverwendungskontrolleur im Sinne von § 5c VermAnlG zu bestellen.
16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells im Sinne von § 5b Abs. 2 VermAnlG	Bei dieser Vermögensanlage liegt kein Blindpool-Modell im Sinne von § 5b Abs. 2 VermAnlG vor.
17. Hinweis nach § 13 Abs. 4 Satz 2 Nr.1 VermAnlG	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
18. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 1 VermAnlG	Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin und der Emittentin der Vermögensanlage.
19. Hinweis zum letzten offengelegten Jahresabschluss	Es wurde bislang kein Jahresabschluss offengelegt. Die künftig aufgestellten Jahresabschlüsse ab dem Jahr 2021 werden im elektronischen Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) offengelegt. Zudem werden die Jahresabschlüsse unter https://www.homerocket.com/alexanderstrasse-stuttgart abrufbar sein.
20. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 2 VermAnlG	Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem VIB enthaltenen Angabe können nur bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von 2 Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland erworben wird.
21. Kenntnisnahme des Warhinweises	Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetzes (Seite 1) erfolgt vor Vertragsabschluss elektronisch gemäß § 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz.