



IMMOBILIENINVESTMENT

Serviced Apartments Stuttgart-Zuffenhausen

Stuttgart

WARNHINWEIS

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



Serviced Apartments Stuttgart-Zuffenhausen

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG)
5,5 %
GEPLANTE MINIMALLAUFEIT BIS
31.05.2022
GEPLANTE MAXIMALLAUFEIT BIS
30.11.2022
MINDESTANLAGESUMME
500 €
MAXIMALANLAGESUMME
25.000 €
EXPORO KLASSE
B

DIE KEYFACTS

- Neubau von 172 voll möblierten Serviced Apartments mit 4.634 m² Nutzfläche und 52 Stellplätzen.
- Projekt hat eine gute zentrale Lage in Stuttgart-Zuffenhausen.
- Bau hat begonnen, der Rohbau steht und mit der Fertigstellung wird in einem Jahr gerechnet.
- Objekt bereits an bekannten institutionellen Investor verkauft.
- Sehr erfahrener Projektentwickler (A) mit umfangreichem Track-Record.
- Angefragte Finanzierung zur Ablösung eines bestehenden Mezzanine Darlehens. Ein Teilbetrag in Höhe von 416.000 € wird zur EK-Refinanzierung verwendet.

DAS PROJEKT

- Projektstandort: Salzwiesenstraße 7, Stuttgart-Zuffenhausen.
- Bisher liegen die Kosten unter Plan.
- Kurze Laufzeit.
- Der Globalverkauf an einen bekannten institutionellen Investor wurde beurkundet und der Kaufpreis ist in einer Summe nach Fertigstellung in 2022 zu zahlen.
- Fremdkapitalpartner ist eine lokale Sparkasse, die ihre Ankaufsfinanzierung zu einer Hochbaufinanzierung aufgestockt hat.

DIE LAGE

- Projekt liegt im Stadtbezirk Zuffenhausen, der zu den größten Bezirken Stuttgarts zählt.
- Sehr gut an den ÖPNV angebunden: U-Bahn-Haltestellen in unmittelbarer Nähe.
- Stuttgart ist mit rund 635.911 Einwohnern die Landeshauptstadt und einer der wichtigen Produktionsstandorte in Baden-Württemberg.

¹ Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 31.05.2022 voll verzinst und längstens bis zum geplanten Laufzeitende am 30.11.2022. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die geplante Laufzeit inkl. Verzinsung ca. bis zum 31.05.2022 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

Serviced Apartments Stuttgart-Zuffenhausen

Bei diesem Vorhaben werden von dem Projektentwickler Serviced Apartments geplant und gebaut. Serviced Apartments sind komplett möblierte Einheiten, die für Kurz- oder Langzeitaufenthalte gemietet werden können und hotelähnliche Dienstleistungen bieten.

Das Projektgrundstück wurde 2017 erworben. Der FK-Partner für den Grundstücksankauf hat seine Ankaufsfinanzierung zu einer Hochbaufinanzierung über 26 Mio. € aufgestockt. Das Projekt besteht aus einem Hauptgebäude mit 5 Vollgeschossen und Untergeschoss für Lager etc. Geplant sind 172 voll möblierte Serviced Apartments davon 66 ohne Balkon mit rd. 25,69 m², 100 mit Balkon und rd. 27,46 m² sowie 6 extra große Apartments mit rd. 32,05 m² Fläche. Insgesamt auf rd. 4.634 m² Nutzfläche. Dazu gehören 39 Stellplätze in der Tiefgarage und 13 Stellplätze im Außenbereich.

Die hier angefragte Finanzierung dient der Ablösung eines bestehenden Mezzanine Darlehens und in Höhe eines Teilbetrages von 416.000 € zur Refinanzierung eines Gesellschafterdarlehens.

Der Globalverkauf an einen bekannten institutionellen Investor wurde 2020 beurkundet. Der Kaufpreis ist in einer Summe nach Fertigstellung in 2022 zu zahlen. Nach Abschluss der Bauarbeiten und Übergabe an den Endinvestor werden die Mittel aus dem Verkaufserlös zurückgeführt.

Das Objekt wird dann durch eine Gesellschaft aus der i Live Gruppe, der „Rioca Stuttgart Posto 4 GmbH“ (umbenannt von „i Live Serviced Apartment Stuttgart Salzwiesenstraße GmbH“), betrieben.

AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	Serviced Apartments Stuttgart-Zuffenhausen
VERMITTLER	Exporo Investment GmbH
BEGINN DER VERZINSUNG	15.05.2021
PROJEKTENTWICKLER	i Live Group GmbH
PROJEKTGESELLSCHAFT	i Live Stuttgart II GmbH
DARLEHENSNEHMER	i Live Stuttgart II GmbH
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	Globalverkauf

FAKTEN	
PROJEKTART	Hochbau
NUTZUNGSARTEN	Gewerbe
EINHEITEN	172 Einheiten und 52 KFZ-Stellplätze
GESAMTNUTZFLÄCHE	4.634
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	3429
PROJEKTÜBERSCHUSS (GEPLANT VOR STEUERN)	ca. 5.322.000 €

Finanzierungsstruktur



412.000 €
EIGENKAPITAL
(vom Projektentwickler)

234.000 €
EIGENMITTEL
(vom Projektentwickler)

3.592.000 €
INVESTMENTKAPITAL
(Exporo-Anleger)

26.000.000 €
FREMDKAPITAL
(Bank-Darlehen)

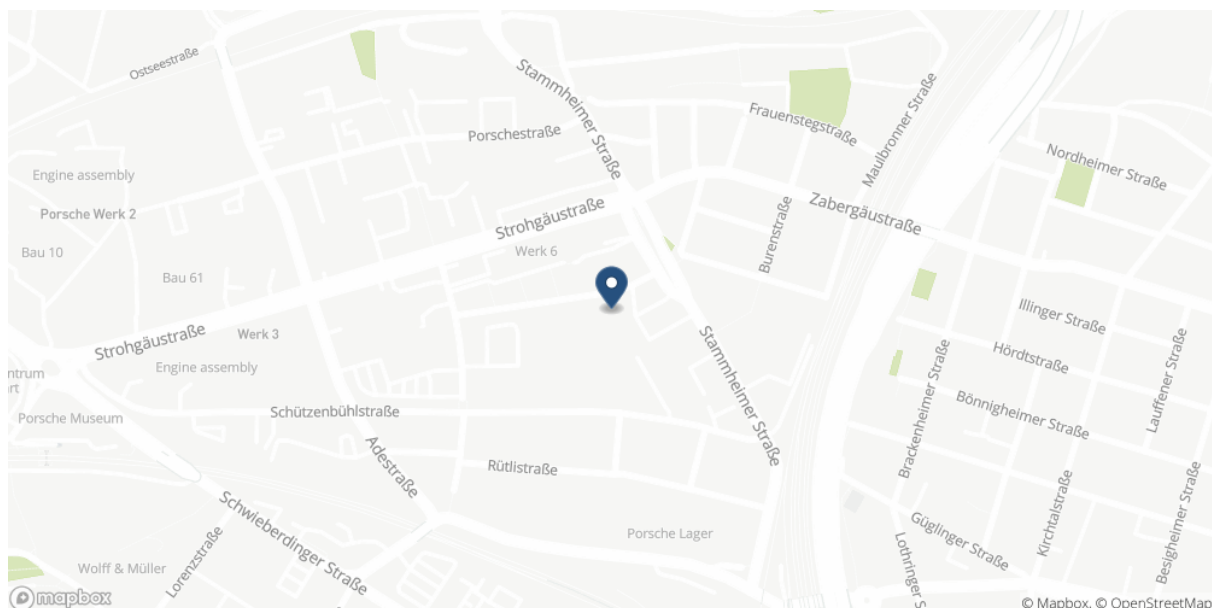
Lage

Stuttgart ist die Hauptstadt des Bundeslandes Baden-Württemberg und mit 635.911 Einwohnern (31. Dezember 2019) die größte Stadt und als sechstgrößte Stadt Deutschlands bildet das Zentrum der, mit rund 2,8 Millionen Einwohner zählenden Region Stuttgart, einem der größten Ballungsräume Deutschlands.

Als Sitz der Landesregierung und des Landtags von Baden-Württemberg sowie zahlreicher Landesbehörden ist Stuttgart das politische Zentrum des Bundeslandes und ein wichtiger Finanzplatz und Wirtschaftsstandort, mit Sitz der deutschen Automobilfirmen Daimler und Porsche.

Der Projektstandort Salzwiesenstr. 7 in Zuffenhausen ist gut an das ÖPNV Netz angebunden, in unmittelbarer Nähe zum Grundstück befindet sich eine U-Bahn Haltestelle. Von dort aus ist der Hauptbahnhof in ca. 18 Minuten zu erreichen. Die Nahversorgung des Standortes ist ebenfalls sehr gut. Ein Supermarkt ist fußläufig 3 Minuten entfernt. Weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie die Innenstadt oder die Universität sind mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Das Porsche Werksgelände mit ca. 29.000 Mitarbeitern ist fußläufig in 6 Minuten zu erreichen. Weitere große Unternehmen wie z. B. Bosch (ca. 28.000 Mitarbeiter), Mahle ca. 4.000 Mitarbeiter oder Mercedes (ca. 75.000 Mitarbeiter) sind mit dem ÖPNV ebenfalls gut zu erreichen.

In der Umgebung von Unternehmen und Sehenswürdigkeiten ist diese Lage ideal für ein Serviced Apartments Projekt, da die Nachfrage unter Geschäftsreisenden und Touristen immer weiter steigt und dieses Projekt damit zu einer aussichtsreichen Investition macht.

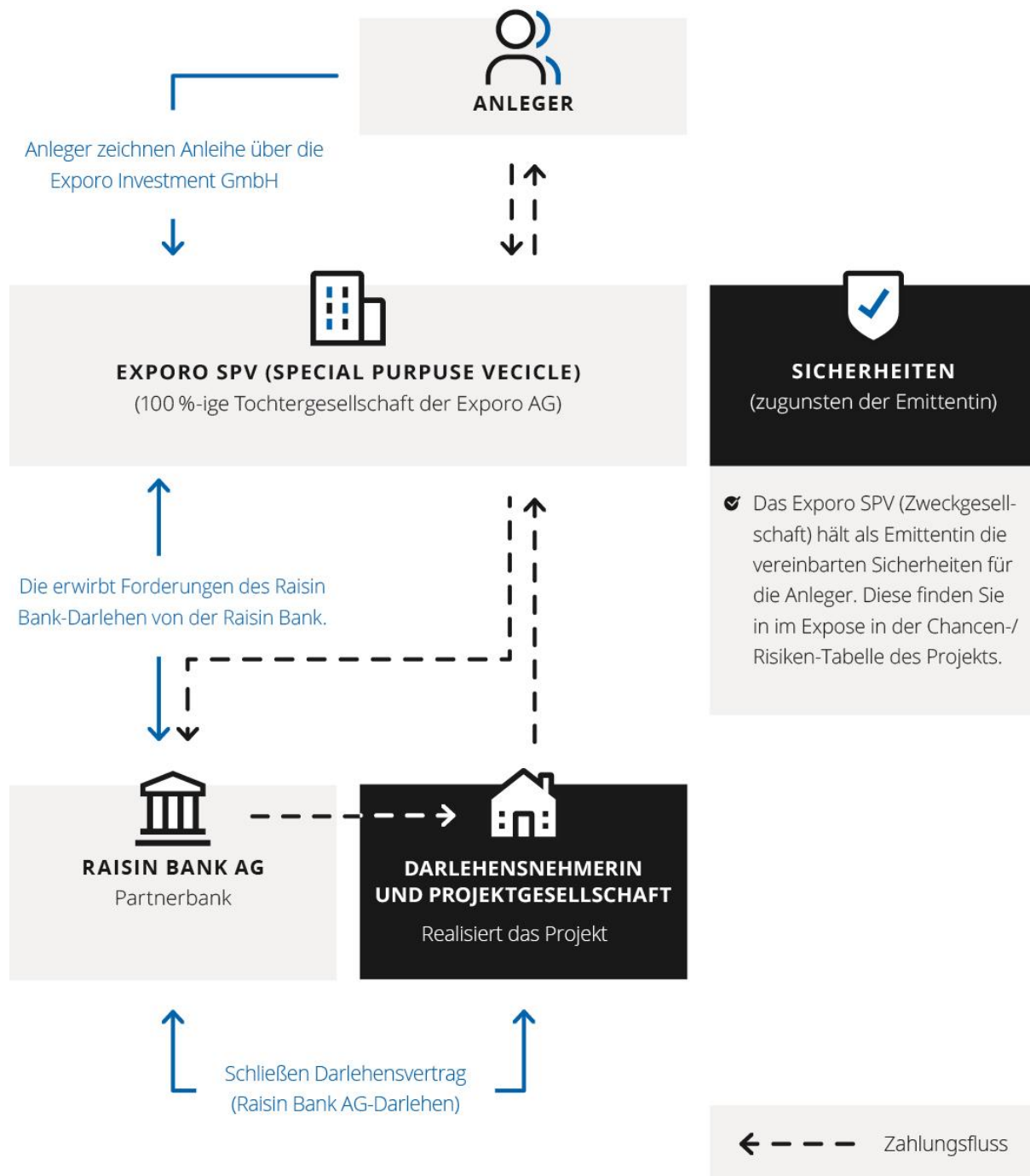


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
5,5 % Zinsen pro Jahr bei einer Laufzeit bis mindestens 31.05.2022 und maximal bis 30.11.2022.	Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass sich das Projekt und damit die Rückzahlung an die Exporo-Anleger verzögert.
Das Investmentkapital der Exporo Anleger ist zweckgebunden. Dazu wird das Anleihenkapital nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt.	Trotz Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen
Abstraktes Schuldanerkenntnis abgegeben von der i Live Group GmbH (Konzernmuttergesellschaft) in Darlehenshöhe zugunsten des Treuhänders.	Die Bonität der Sicherheitengeber kann für eine vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen.
Investitionsform ist eine Anleihe über einen Token innerhalb der Ethereum Blockchain. Diese Infrastruktur bietet mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion	Diese Infrastruktur ist neuartig und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

Beachten Sie auch dazu die besonderen Risikohinweise in den Angebotsunterlagen sowie im Wertpapierinformationsblatt.

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 acht 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	A	1
OBJEKTVERKAUF / VERMIETUNG	Objekt größtenteils verkauft oder vermietet	1
PROJEKTSTATUS	Neubau (reife Phase)	4
ERFAHRUNG DES PROJEKTENTWICKLERS	> 150 Mio. €	1
KAPITAL VORRANGIG ZUM EXPORO-DARLEH (%)	87.35	2
KAPITAL NACHRANGIG ZUM EXPORO-DARLEH (IN %)	0.77	4
GRUNDPFANDRECHT	Keine Grundschild	0
BÜRGSCHAFT, PATRONATSERKLÄRUNG, SCHULDANERKENNTNIS ODER GARANTIE	Persönliche Haftung oder Patronatserklärung	-2
GESAMTBEWERTUNGSPUNKTE		11

DER PROJEKTENTWICKLER

i Live Group GmbH

Die i Live Group GmbH ist einer der führenden und innovativsten Anbieter von Lifestyle-Mikrowohnen im deutschsprachigen Raum und verfügt über jahrelange Erfahrung in der Projektentwicklung und im Bauträgergeschäft.

Das Unternehmen versteht sich als Systemdienstleister und bietet ein Gesamtpaket von der Projektentwicklung, dem eigentlichen Bau und Verkauf sowie der späteren Verwaltung und Betrieb der Neubau-Apartment-Anlagen.

Die i Live Group GmbH beschäftigt 160 Mitarbeiter an sechs Standorten und wurde für ihr Engagement mehrfach ausgezeichnet.

AUF EINEN BLICK	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	i Live Group GmbH
HOMEPAGE	http://i-live.de
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Amos Andreas Engelhardt, Ewald Schwenger, Simone Moser, Angela Di Liberto
ABGEWICKELTES VOLUMEN	ca. 436.000.000 €
UNTERNEHMENSFOKUS	nachhaltiges und möbliertes Wohnen
UNTERNEHMENSSTZ	Aalen
GRÜNDUNGSJAHR DER URSPRUNGSGESELLSCHAFT	2010

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

Exporo Projekt 174 GmbH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 22868699-0 | E-Mail. ir@exporo.com

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der nachrangigen Schuldverschreibung mit vorsinsolvenzrechtlicher Durchsetzungssperre ausschließlich die Angaben im Wertpapierinformationsblatt der Emittentin maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.