

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

Stand: 09.08.2023 – Aktualisierungen: 0

1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage

Art: qualifiziertes Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (folgend „qualifiziertes Nachrangdarlehen“).

Bezeichnung: Crowdfunding-Kampagne „Ennser Straße 82, Steyr - Sanierung Gewerbeobjekt“ auf www.rockets.investments

2. Angaben zur Identität der Anbieterin & Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit sowie Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform

AVORIS beige GmbH & Co KG, Karlsgasse 15/Top 5, 1040 Wien, Österreich, FN 524769 w, Handelsgericht Wien.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Immobilienentwicklung.

ROCKETS Investments Deutschland GmbH, Seeholzenstraße 2a, 82166 Gräfelfing, HRB 233702, Amtsgericht München, www.rockets.investments

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

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.

Anlagepolitik der Emittentin ist es, Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierfür generiert die Emittentin Erträge durch die Planung, Entwicklung und Realisierung des Immobilienprojektes. Durch die Vermietung der Gewerbeeinheiten und den anschließenden Verkauf der Gewerbeeinheiten sollen Gewinne erzielt werden, welche die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten sollen. Kann eine Zins- oder Rückzahlung nicht auf diese Art geleistet werden, soll die Differenz durch Bankguthaben der Emittentin finanziert werden, dies vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5.

Anlageobjekt: Refinanzierung eines Teils des eingesetzten Eigenkapitals zum Erwerb eines Grundstücks und Sanierung eines Bestandsgebäudes bestehend aus 4 Gewerbeeinheiten sowie einem Zubau bestehend aus 13 Garagen :

Das Anlageobjekt befindet sich an der Adresse Ennser Straße 82, 4407 Steyr-Gleinik, Österreich.

Es handelt sich um ein einzelnes, zusammenhängendes Grundstück mit einer Größe von 5.657m². Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsgebäude, welches 1975 errichtet wurde, in baujahrestypischen Zustand. Der Vermietungsstand beträgt 100%. Die Gesamtgröße des Gebäudes beträgt 3.100m² und verteilt sich auf 4 Einheiten. Das Anlageobjekt wird zu 100 % zu Gewerbezwecken verwendet. Der Ankauf des Grundstücks erfolgte im April 2022, der Kaufvertrag liegt vor. Die Grundbucheintragung ist erfolgt und liegt vor. Eine Baugenehmigung ist für die Sanierung nicht notwendig. Eine Baugenehmigung für die Garagen wurde bereits beantragt, liegt aber noch nicht vor. Der Sanierungsstart ist bereits im August 2022 erfolgt.

Wesentliche Verträge betreffend den Erwerb, die Vermietung, die Sanierung und den Zubau wurden bereits geschlossen. Wesentliche Verträge betreffend den Abverkauf wurden noch nicht geschlossen. Die voraussichtliche Fertigstellung wird im Q1 2024 erfolgen. Das Anlageobjekt wird vollvermietet global abverkauft. Der Vertriebsstart erfolgt im Q1 2024.

Durch die Vermietung der Gewerbeeinheiten und den anschließenden Verkauf der Gewerbeeinheiten sollen Gewinne erzielt werden, welche die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten sollen. Kann eine Zins- oder Rückzahlung nicht auf diese Art geleistet werden, soll die Differenz durch Bankguthaben der Emittentin finanziert werden, dies vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5.

Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern (d.h. das Emmissionsvolumen gemäß Ziffer 6 abzüglich der maximalen Vertriebskosten gemäß Ziffer 9) betragen EUR 453.760,00 und ersetzen einen Teil des eingebrachten Eigenkapitals. Sie sind zur Realisierung des Vorhabens nicht ausreichend. Die voraussichtlichen Gesamtkosten betragen EUR 3.846.931,00. Der Restbetrag in Höhe von EUR 3.393.171,00 (d.h. die voraussichtlichen Gesamtkosten abzüglich den Nettoeinnahmen, die den entsprechenden Anteil an eingebrachten Eigenkapital ersetzen) wird über Eigenkapital in Höhe von EUR 419.246,00 und Fremdkapital in Höhe von EUR 2.973.925,00 finanziert. Im Fall der Vollplatzierung der Vermögensanlage sowie bei Einhaltung der voraussichtlichen Gesamtkosten beträgt das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital 10,90% zu 89,10%.

4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung

Das qualifizierte Nachrangdarlehen wird auf eine Laufzeit von 1 Jahr 6 Monate geschlossen. Die Laufzeit des qualifizierten 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 01.01.2024. 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 qualifizierte Nachrangdarlehensvertrag gilt nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage, spätestens am 01.07.2025, automatisch als beendet.

Der qualifizierte Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Internet-Dienstleistungsplattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge betreffend die Crowdfunding Kampagne „Ennser Straße 82, Steyr - Sanierung Gewerbeobjekt“, ab jenem Tag mit 8,75% (in Worten: acht komma fünfundsiebzig 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 qualifizierten Nachrangdarlehensbetrags folgt. Für alle, die innerhalb der ersten 14 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages von 9,25% (in Worten: neun komma fünf und zwanzig Prozent) p.a. (act/act) gewährt. Eine Verzinsung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages erfolgt nur bei Erreichen der Realisierungsschwelle (EUR 75.000,00).

Die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen an den Anleger erfolgt jährlich binnen 14 (vierzehn) Tagen ab dem Datum des ersten Tages nach Ende des öffentlichen Angebots. Nach der Laufzeit der Vermögensanlage von 1 Jahr 6 Monaten hat der Anleger Anspruch auf Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages samt den bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen. Die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages sowie der bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen an den Anleger erfolgt innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen nach Beendigung des qualifizierten Nachrangdarlehensvertrages direkt an den Anleger (endfälliges qualifiziertes Nachrangdarlehen), vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5. Sollte eine Zinsauszahlung oder die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages nicht innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen geleistet werden, fallen Verzugszinsen in der Höhe von 8% auf den fälligen Betrag an, dies vorbehaltlich der

Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5. Sollte die Realisierungsschwelle von EUR 75.000,00 nicht bis Ende des öffentlichen Angebots (spätestens 31.12.2023) erreicht werden, erfolgt binnen 14 Tagen die Rückzahlung des nicht verzinsten qualifizierten Nachrangdarlehensbetrags an den Anleger.

5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken

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 qualifizierte Nachrangdarlehen, 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.

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).

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 qualifizierten 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 qualifizierten Nachrangdarlehen solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche aus dem qualifizierten 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 qualifizierten Nachrangdarlehen führen.

6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Das Emissionsvolumen beträgt EUR 500.000,00. Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme (EUR 100,00) beträgt die maximale Anzahl der auszugebenden qualifizierten Nachrangdarlehen sohin 5.000.

7. Verschuldungsgrad

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2022 zu berechnende Verschuldungsgrad der Emittentin kann nicht angegeben werden, zumal die Emittentin über ein negatives Eigenkapital verfügt.

8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen Charakter. Die Auszahlung sämtlicher Zinsen sowie die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehens hängt (i) vom wirtschaftlichen Erfolg der Vermögensanlage bzw. der Geschäftsentwicklung der Emittentin und der Marktentwicklung des Marktes für Gewerbeimmobilien ab und erfolgt (ii) vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5.

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Steyr, Österreich hängt von einer Vielzahl verschiedener Einflussgrößen ab, u.a. von der Nachfrage von Gewerben und der Attraktivität der Lage. Bei (iii) positiver Geschäftsentwicklung (steigende Umsätze) infolge positiver Marktbedingungen kann mit einer pünktlichen und vollständigen Zinszahlung und Rückzahlung des Nachrangdarlehens 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 qualifizierten Nachrangdarlehens gerechnet werden. Unter genannten Bedingungen (i) bis (iii) erfolgt die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen und die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages wie unter Punkt 4 beschrieben.

9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen

Kosten für die Emittentin: Die Internet-Dienstleistungsplattform erhält von der Emittentin in jedem Fall einmalig ein Fixum zur anteiligen Kostendeckung in Höhe von EUR 7.490,00. Für den Fall des Erreichens der Realisierungsschwelle von EUR 75.000,00 erhält die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin zusätzlich zum Fixum einmalig eine Erfolgsvergütung (Provision) in Höhe von 7% 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 Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehens und zur Abgeltung des administrativen Aufwands, werden der Emittentin jährlich 0,5% der tatsächlich zustande gekommenen Gesamthöhe der qualifizierten Nachrangdarlehen von der Internet-Dienstleistungsplattform in Rechnung gestellt. Dies erfolgt solange, bis keine qualifizierten Nachrangdarlehensverträge mehr zwischen der Emittentin und dem Anleger bestehen. Für den Fall der Vollplatzierung betragen die maximalen Kosten der Emittentin EUR 46.240,00. Im Falle des Erreichens der Realisierungsschwelle werden die Kosten durch das qualifizierte Nachrangdarlehen finanziert. Wird die Realisierungsschwelle nicht erreicht, werden die Kosten des Fixums durch Bankguthaben der Emittentin finanziert.

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.

10. Angaben nach § 2a Abs. 5 VermAnIG

Zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt (die ROCKETS Investments Deutschland GmbH), bestehen gemäß § 2a Abs. 5 VermAnIG keine maßgeblichen Interessenverflechtungen.

11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

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 1 Jahr 6 Monaten. Der Anleger sollte fähig sein, die Verluste, die sich aus dieser Vermögensanlage ergeben können, bis hin zum vollständigen Verlust (100% Totalverlust) zu tragen. Eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den Totalverlust seiner Vermögensanlage hinaus bis hin zu einer Privatinsolvenz kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage für den Anleger ergeben. Weiters sollte der Anleger bereits Kenntnisse und/oder Erfahrungen im Bereich der Vermögensanlagen haben. Diese Vermögensanlage richtet sich nicht an Kunden mit sehr geringer Risikobereitschaft und nicht an Kunden, die keine oder nur geringe Verluste tragen können.

12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen

Eine dingliche Besicherung liegt nicht vor, jedoch eine schuldrechtliche. Zur Sicherstellung der Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten, die aus der Inanspruchnahme der qualifizierten Nachrangdarlehen erwachsen, gibt die Kommanditistin, AVORIS GmbH, Karlsgrasse 15/Top 5, 1040 Wien, Österreich, FN 489260 a, eine Garantieerklärung zu Gunsten der jeweiligen Darlehensgeber des qualifizierten Nachrangdarlehens (Anleger) über den tatsächlich von den Anlegern eingesammelten Kapital ab. Die Garantin verpflichtet sich, die Anleger zu befriedigen, wenn die Emittentin ihre Verbindlichkeiten aus den qualifizierten Nachrangdarlehen nicht erfüllt. Die Garantin steht sohin für die Rückzahlung, für Zinsen und Verzugszinsen ein. Es kann jedoch 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 im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) bzw. Unternehmensregister (www.unternehmensregister.de) offengelegt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde im österreichischen Firmenbuch hinterlegt und kann kostenpflichtig über die Website www.auszug.at abgerufen werden.

Die künftig aufgestellten Jahresabschlüsse werden im Unternehmensregister (www.unternehmensregister.de) offengelegt. Zudem werden die Jahresabschlüsse unter <https://www.rockets.investments> abrufbar sein.

20. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 2 VermAnlG

Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem VIB enthaltenen Angabe können nur dann 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 Warnhinweises

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetzes (Seite 1) erfolgt vor Vertragsabschluss elektronisch gemäß § 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz.