

## BASISINFORMATIONSBLATT

### Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

### Produkt

Name des Produktes:	Crowdfunding-Kampagne "STZ Weidfeld, St. Dionysen in Traun"
Name des PRIIP-Herstellers:	AVORIS STZ Weidfeld GmbH, FN 416752 x Karlgasse 15/Top 5, 1040 Wien, Österreich
Website des PRIIP-Herstellers:	<a href="https://www.avoris.at/">https://www.avoris.at/</a>
Telefonnummer des PRIIP-Herstellers:	+ 43 1 585 02 84
Name der zuständigen Aufsichtsbehörde:	Magistrat Wien
Datum der Erstellung des Basisinformationsblattes:	28.11.2023
Unternehmensgruppe:	AVORIS Group

### Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

#### Art

Bei dem Produkt handelt es sich um ein qualifiziertes Nachrangdarlehen mit einem maximalen Emissionsvolumen von EUR 1.500.000,00

#### Laufzeit

Das qualifizierte Nachrangdarlehen wird auf eine Laufzeit von 2 Jahren 6 Monaten geschlossen. Die Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehensvertrages und somit der Veranlagung beginnt unter der Voraussetzung, dass zumindest EUR 75.000,00 bis zum Ende des öffentlichen Angebotszeitraums, spätestens bis 31.05.2024, eingeworben wurden, für alle Anleger gleichermaßen am ersten Tag nach Ende des öffentlichen Angebots. Eine ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit der Veranlagung 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 Veranlagung, automatisch als beendet.

**Ziel:** Durch das qualifizierte Nachrangdarlehen erwirbt ein Anleger erfolgsabhängige, qualifizierte nachrangige Ansprüche gegenüber der Emittentin. Die Ansprüche gegenüber der Emittentin sind auf Rückzahlung des Kapitals, Zahlung der daraus erwachsenden Zinsen bzw. Verzugszinsen und Zahlung einer etwaigen variablen Verzinsung gerichtet. Um die Ansprüche der Anleger zu bedienen, plant die Emittentin die Refinanzierung eines Teils des eingesetzten Eigenkapitals zum Erwerb eines Grundstücks und Neubau einer Immobilie: Das Anlageobjekt befindet sich an der Adresse Weidfeldstraße 115, 115a und 117, 4050 Traun, Österreich. Es handelt sich um ein zusammenhängendes Grundstück mit einer Größe von 14.322m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück wurde ein Neubau errichtet. Der Vermietungsstand beträgt 94,67%. Die Gesamtgröße des Gebäudes beträgt 5.646m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 13 Einheiten. Das Anlageobjekt wird zu 100 % zu Gewerbezwecken verwendet. Der Ankauf des Grundstücks erfolgte im Q4 2019, der Kaufvertrag liegt vor. Die Grundbucheintragung ist erfolgt und liegt vor. Eine Baugenehmigung wurde bereits erteilt und liegt vor. Der Baustart ist im Q4 2020 erfolgt und der Bau ist bereits abgeschlossen. Wesentliche Verträge betreffend den Neubau mit den bauausführenden Firmen wurden bereits geschlossen. Wesentliche Verträge betreffend die Vermietung wurden bereits geschlossen. Die Gewerbeeinheiten werden global abverkauft. Der Vertriebsstart ist bereits erfolgt. Die qualifizierten Nachrangdarlehen werden in Form einer sogenannten Crowdfunding-Kampagne eingesammelt, die von der Crowdfunding-Plattform [www.rockets.investments](http://www.rockets.investments) vermittelt werden. Betreiberin dieser Plattform ist die ROCKETS Investments GmbH, Graz, Österreich. Die ROCKETS Investments GmbH ist gewerbliche Vermögensberaterin.

**Basiszins:** Der qualifizierte Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Crowdfunding-Plattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge ab jenem Tag mit 11,25% (in Worten: elf 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 Nachrangdarlehensbetrags von 11,75% (in Worten: elf Komma fünfundsiebzig Prozent) p.a. (act/act) gewährt. Eine Verzinsung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrags erfolgt nur für den Fall, dass mindestens EUR 75.000,00 bis Ende des öffentlichen Angebotszeitraums eingesammelt werden können. 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 einer Laufzeit der Veranlagung von einem Jahr und 6 Monaten hat der Anleger weiters Anspruch auf Rückzahlung von 15% des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrags binnen 14 Tagen. Nach dieser Teiltilgung verringert sich der für die weitere Zinsberechnung heranzuziehende Betrag entsprechend. Nach der Laufzeit der Veranlagung von 2 Jahren 6 Monaten hat der Anleger Anspruch auf Rückzahlung des noch ausstehenden qualifizierten Nachrangdarlehensbetrags samt den bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen. Die Rückzahlung des verbleibenden qualifizierten Nachrangdarlehensbetrags 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). Sollte eine Zinsauszahlung oder die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrags nicht innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen geleistet werden, fallen Verzugszinsen in der Höhe von 4% auf den fälligen Betrag an, dies vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts. Sollte bis Ende des öffentlichen Angebots ein Betrag von unter EUR 75.000,00 eingeworben werden, erfolgt binnen 14 Tagen die Rückzahlung des nicht verzinsten qualifizierten Nachrangdarlehensbetrags an den Anleger.

**variabler Bonuszins:** Zudem erhalten die Anleger eine einmalige Bonusverzinsung. Die Emittentin gewährt dem Anleger einen einmaligen Bonuszins in Höhe von 1% des ursprünglichen partiarischen Nachrangdarlehensbetrags, sofern die jährliche Veränderungsrate des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) - Europäische Union- 27 Länder (in der Folge "HVPI-Indexwert" genannt), abrufbar unter <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/TECO0027/default/table?lang=de>, um zumindest 1,5%, bis zum letzten vollen Kalenderjahr der Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehensvertrages, steigt. Basis für die Bonuszinsberechnung ist die Veränderungsrate des letztgültigen jährlichen HVPI-Indexwertes im Vergleich zu dem HVPI-Indexwert des direkt davorliegenden Kalenderjahres. Der erste heranzuziehende HVPI-Indexwert ist jener des Jahres des Beginns des Nachrangdarlehensvertrages. Endet der qualifizierte Nachrangdarlehensvertrag unterjährig, wird dieses Rumpfsjahr für die Bonuszinsberechnung nicht berücksichtigt. Die Auszahlung des einmaligen Bonuszins erfolgt zum nächsten Fälligkeitstermin der festen Zinsen. Klarstellend wird festgehalten, dass die Teiltilgung nur auf den Festzins, nicht auf den variablen Bonuszins Einfluss hat.

#### Kleinanleger-Zielgruppe:

Diese Veranlagung richtet sich an Privatkunden, professionelle Kunden oder geeignete Gegenparteien und eignet sich für Anleger mit einem kurzfristigen Anlagehorizont von 2 Jahren 6 Monaten, die eine spekulative Anlagemöglichkeit suchen, welche die Erwartungshaltung haben, dass die variable Bonusverzinsung über die Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehens an Wert gewinnt. Das heißt, dass sich die Veranlagung an Anleger richtet, die davon ausgehen, dass die Steigerung des HVPI innerhalb der Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehens um zumindest 1,5% auf jährlicher Basis erfolgt. Bei dem qualifizierten Nachrangdarlehen handelt es sich um eine komplexe Veranlagung, die sich für Anleger eignet, welche über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Veranlagungen verfügen, insbesondere um die Funktionsweise des Produkts zu verstehen und die damit verbundenen Chancen und Risiken einzuschätzen. Der Anleger sollte fähig sein, die Verluste, die sich aus dieser Veranlagung ergeben können, bis hin zum vollständigen Verlust (100% Totalverlust) zu tragen. Diese Veranlagung richtet sich nicht an Kunden mit sehr geringer Risikobereitschaft und nicht an Kunden, die keine oder nur geringe Verluste tragen können.

**Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?**

**Risikoindikator**

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Niedriges Risiko

Höheres Risiko



Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 2 Jahre 6 Monate halten. Sie können das Produkt nicht frühzeitig einlösen. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubehalten. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 7 eingestuft, wobei 7 der höchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste wird als sehr hoch eingestuft. Bei ungünstigen Entwicklungen ist es sehr wahrscheinlich, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, irgendwelche Zahlungen an Sie vorzunehmen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Anleger das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

**Performance-Szenarien**

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

<b>Empfohlene Haltedauer: 2 Jahre 6 Monate</b>			
<b>Anlagebeispiel: EUR 10.000,-</b>			
		<b>Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen*</b>	<b>Wenn Sie nach 2 Jahren 6 Monaten aussteigen</b>
<b>Szenarien</b>			
<b>Minimum</b> <b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren</b>			
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 0,00 0,0 %	EUR 0,00 0,0 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 1.000,00 0,0%	EUR 1.000,00 0,0%
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 11.175,00 11,75%	EUR 12.761,25 11,75% bzw. 11,05% ohne Berücksichtigung der Teiltilgung
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 11.275,00 12,75%	EUR 12.861,25 12,15% bzw. 11,45% ohne Berücksichtigung der Teiltilgung

\*Die Szenarienangabe für ein Jahr ist gesetzlich vorgeschrieben. Eine Auslösung des Anlegers nach einem Jahr ist nicht vorgesehen. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie zur Fälligkeit des Produkts nach 2 Jahren 6 Monaten unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie EUR 10.000,- anlegen. Im „Optimistischen Szenario“ wird angenommen, dass der Zeichnungsbetrag neben aufgelaufener Basiszinsen und variabler Bonuszinskomponente voll (zurück-) gezahlt wird. Die Berechnung basiert auf der Annahme, dass die Investition innerhalb der ersten 14 Tagen des öffentlichen Angebots erfolgt ist. Im „Mittleren Szenario“ wird davon ausgegangen, dass der Zeichnungsbetrag, die Basiszinsen voll (zurück-) gezahlt werden, die variable Bonuszinskomponenten jedoch ausfällt. Die Berechnung basiert auf der Annahme, dass die Investition innerhalb der ersten 14 Tagen des öffentlichen Angebots erfolgt ist. Im „Pessimistischen Szenario“ wird davon ausgegangen, dass der Zeichnungsbetrag zu 10 % zurückgezahlt wird, jedoch die Zahlung der Basiszinsen sowie der variablen Bonuszinskomponente vollständig ausfallen und im „Stressszenario“ wird davon ausgegangen, dass keine Zinszahlung aus den Basiszinsen und der variablen Bonuszinskomponente erfolgen und keine Rückzahlung des Zeichnungsbetrag erfolgt. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung dieses Investments; sie sind kein exakter Indikator. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden. Wenn Sie dieses Produkt kaufen, setzen Sie darauf, dass der Preis des zugrunde liegenden Werts steigen bzw. fallen wird. Schlimmstenfalls könnten Sie Ihre gesamte Anlage verlieren.

**Was geschieht, wenn die AVORIS STZ Weidfeld GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?**

Sie sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus dem Produkt – beispielsweise im Falle einer (drohenden) Insolvenz (Zahlungsunfähigkeit / Überschuldung) – nicht erfüllen kann. Wenn die Emittentin nicht in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, können Sie Verluste aus diesem Produkt erleiden. Wenn die Emittentin zahlungsunfähig wird, müssen Sie im schlimmsten Fall mit dem Totalverlust ihrer Anlage rechnen. Das Produkt ist nicht durch eine

gesetzliche oder sonstige Einlagensicherung abgedeckt.

#### Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

#### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Für die Halteperiode haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- EUR 10.000,00 werden angelegt

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn sie am Ende der empfohlenen Haltedauer (2 Jahren 6 Monaten) aussteigen
Kosten insgesamt	0 EUR	0 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten*	0 %	0 %

(\* ) „Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 11,75 % vor Kosten und 11,75 % nach Kosten betragen.“

#### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Jährliche Auswirkungen der Kosten, wenn Sie nach 2 Jahren 6 Monaten aussteigen
Einstiegskosten	0 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen	EUR 0,-
Ausstiegskosten	0 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen	EUR 0,-
Laufende Kosten		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr	EUR 0,-
Transaktionskosten	0 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr	EUR 0,-
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	0 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr	EUR 0,-

Diese Angaben veranschaulichen die Kosten im Verhältnis zum Nominalwert des PRIIP

#### Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

##### Vorgeschriebene Haltedauer: 2 Jahre 6 Monate

Das qualifizierte Nachrangdarlehen hat eine Laufzeit von 2 Jahren 6 Monaten. Weder der Emittentin, noch dem Anleger steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Eine Desinvestition aufgrund einer ordentlichen Kündigung ist nicht vorgesehen. Eine vorzeitige außerordentliche Kündigung führt dazu, dass der Anleger aufgrund der vorzeitigen Darlehensrückzahlung nicht mehr an einer Verzinsung und der Möglichkeit auf die variable Verzinsung teilnimmt. Dies wirkt sich negativ auf seine Gesamterträge aus. Gebühren oder Vertragsstrafen für eine außerordentliche Auflösung des qualifizierten Nachrangdarlehensvertrages bestehen nicht. Zudem besteht das Risiko, dass die Emittentin das qualifizierte Nachrangdarlehen, die variable Verzinsung und die noch nicht ausbezahlten Zinsen im Fall einer außerordentlichen Kündigung mangels Liquidität nicht auszahlen kann. Da es sich bei dem qualifizierten Nachrangdarlehen nicht um ein Wertpapier handelt, ist die Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens erschwert, da für diese Art der Veranlagung kein Kurswert gebildet wird und kein Sekundärmarkt existiert.

#### Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Person, die das Produkt vermittelt, können über die relevante Internetseite [www.rockets.investments](http://www.rockets.investments) direkt an diese Person unter [office@rockets.investments](mailto:office@rockets.investments) gerichtet werden. Beschwerden bezüglich des Produkts (Bedingungen) oder dieses Dokuments können an die Emittentin AVORIS STZ Weidfeld GmbH, Karlsplatz 15/Top 5, 1040 Wien, Österreich, FN 416752 x, [office@avoris.at](mailto:office@avoris.at), + 43 1585 02 84, gerichtet werden.

#### Sonstige zweckdienliche Angaben

Das vorliegende Basisinformationsblatt richtet sich an Investoren in Österreich und der Schweiz. Das Basisinformationsblatt stellt keine Beratung, Aufforderung zum Kauf oder Verkauf noch eine Empfehlung hierzu dar, sondern dient lediglich Informationszwecken. Die vollständigen Informationen zu Darlehensbedingungen sowie Verbraucherinformationen können dem Darlehensvertrag bzw der Projektbeschreibung auf [www.rockets.investments](http://www.rockets.investments) entnommen werden. Von der Emittentin werden keine Ertragsteuern in Österreich abgeführt.