

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

Stand: 25.05.2022 – Aktualisierungen: 0

1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage	Art: qualifiziertes Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (folgend „Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: Crowdinvesting-Kampagne „Congresshotel Saalfelden“ auf homerocket.de.
2. Angaben zur Identität der An-bieterin & Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit	inter proc holding GmbH, Eduard-Bodem-Gasse 6, 6020 Innsbruck, Österreich, FN 440293 s, Landesgericht Innsbruck. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Verwaltung von Gesellschaftsanteilen und Beteiligungen an Gesellschaften. HOME ROCKET Deutschland GmbH, Seeholzenstraße 2a, 82166 Gräfelfing, HRB 225970, Amtsgericht München, www.homerocket.de.
Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	
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 an die Hotel Saalfelden Immobilien GmbH, Dornbacher Straße 27, 1170 Wien, mit dem Geschäftszweck Immobilien, Beteiligung und Finanzierung, FN 521036 f, Handelsgericht Wien als Zwischengesellschaft weiterzureichen (Weiterleitungskredit), damit diese das Anlageobjekt realisieren kann. Die Weiterleitung erfolgt in Form eines nachrangigen Gesellschafterdarlehens mit einer Laufzeit von 24 Monaten zu einem Zinssatz von 4 % p.a.. Die Gewährung des nachrangigen Gesellschafterdarlehens erfolgt binnen 1 Monat nach Ende des öffentlichen Angebots, spätestens am 18.08.2022. Das nachrangige Gesellschafterdarlehen kann während der Laufzeit aus wichtigem Grund seitens der Emittentin vorzeitig gekündigt und fällig gestellt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn über das Vermögen der Zwischengesellschaft ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Zwischengesellschaft ihre Geschäftstätigkeit gänzlich oder teilweise einstellt. Die Zwischengesellschaft ist berechtigt das nachrangige Gesellschafterdarlehen jederzeit vor dem Laufzeitende teilweise oder zur Gänze zurückzuzahlen. Sowohl der nachrangige Gesellschafter-Darlehensbetrag als auch die Zinsen des nachrangigen Gesellschafterdarlehens sind endfällig. Der nachrangige Gesellschafter-Darlehensvertrag wurde am 03.05.2022 zwischen der Emittentin und der Zwischengesellschaft geschlossen. Anlagestrategie ist es entsprechend der Geschäftstätigkeit ferner hierdurch das Portfolio der Emittentin zu erweitern, um in die weitere Entwicklung und den Ausbau der Geschäftstätigkeit investieren zu können und somit eine Steigerung der Umsätze zu erzielen. Durch die Vergabe des nachrangigen Gesellschafterdarlehens und die dadurch erzielten Zinseinkünfte sowie durch Beteiligungserträge an der Zwischengesellschaft sollen Gewinne erzielt werden, welche die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten soll. Mit der Verpachtung des Anlageobjekts durch die Zwischengesellschaft an eine Betreibergesellschaft, sollen Gewinne erzielt werden, welche in weiterer Folge an deren Muttergesellschaft (die Emittentin) in Form von Beteiligungserträgen ausgeschüttet werden sollen, wodurch die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleistet sein sollen. Anlagepolitik der Emittentin ist es, Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierfür generiert die Emittentin (Beteiligungs-)erträge durch die Planung, Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten sowie aus der Weiterleitung von nachrangigen Gesellschafterdarlehen an (Projekt-)Tochtergesellschaften. Anlageobjekt: Gewährung eines nachrangigen Gesellschafterdarlehens zur Errichtung eines Congresshotels durch eine Zwischengesellschaft. Anlageobjekt ist es, die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen an die Zwischengesellschaft in Form eines nachrangigen Gesellschafterdarlehens (siehe Anlagestrategie) weiterzureichen, damit dieses ein Congresshotel errichtet. Das Hotel befindet sich in der Mittergasse 21, 5760 Saalfelden am Steinernen Meer (Salzburg, Österreich) auf einem Grundstück mit einer Größe von 1.546 m ² . Die Wohnnutzfläche beträgt 2.564 m ² . Die Gesamtgröße der Immobilie inklusive zweigeschossiger Tiefgarage mit 96 Stellplätzen beträgt 5.147 m ² . Das Objekt wird vollständig gewerblich genutzt und besteht aus 72 Zimmern und 1 Geschäftslokal. Seitens der Zwischengesellschaft, Hotel Saalfelden Immobilien GmbH, wurde im Dezember 2019 ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 97 Jahren (bis 31.12.2116) mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. Die Grundbucheintragung liegt noch nicht vor, wurde aber bereits beantragt. Die Betriebsanlagengenehmigung für das Projekt ist vorhanden. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im Mai 2022 erwartet. Mit dem Bau wird voraussichtlich im Mai 2022 begonnen. Verträge betreffend den Neubau mit den ausführenden Firmen wurden bereits geschlossen. Die Fertigstellung des Neubaus erfolgt voraussichtlich im Juli 2023. Die Zwischengesellschaft verpachtet nach Fertigstellung des Anlageobjekts, dieses an eine Betreibergesellschaft, wobei ein Pachtvertrag mit einer unbestimmten Laufzeit und einem Kündigungsverzicht von 20 Jahren bereits abgeschlossen wurde. Durch die Verpachtung des Anlageobjekts 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 1.082.500,00 und sind zur Realisierung des Vorhabens nicht ausreichend. Die voraussichtlichen Gesamtkosten betragen EUR 9.547.600,00. Der Restbetrag in Höhe von EUR 8.465.100,00 (d.h. die voraussichtlichen Gesamtkosten abzüglich den Nettoeinnahmen) wird über Eigenkapital in Höhe von EUR 1.740.600,00 und Fremdkapital in Höhe von EUR 6.724.500,00 finanziert. Im Fall der Vollplatzierung der Vermögensanlage sowie bei Einhaltung der voraussichtlichen Gesamtkosten beträgt das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital 18,2% zu 81,8%.
4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung	Das Nachrangdarlehen wird auf eine Laufzeit von 2 Jahren und 6 Monaten 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 18.07.2022. 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 18.01.2025, automatisch als beendet. Der Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Internet-Dienstleistungsplattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge betreffend die Crowdinvesting Kampagne „Congresshotel Saalfelden“ ab jenem Tag mit 7% (in Worten: sieben 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

	<p>Nachrangdarlehensbetrags folgt. Für alle, die innerhalb der ersten 14 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehensbetrages von 7,5% (in Worten: sieben Komma fünf 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 jährlich binnen 15 (fünfzehn) Werktagen zum Datum des ersten Tages nach Ende des öffentlichen Angebotes. Nach der Laufzeit der Vermögensanlage von 2 Jahren und 6 Monaten hat der Anleger Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages samt den bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen. Die Rückzahlung des 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 17.07.2022) erreicht werden, erfolgt binnen 15 Werktagen die Rückzahlung des nicht verzinsten Nachrangdarlehensbetrags an den Anleger.</p>
5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	<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>
6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	Das Emissionsvolumen beträgt EUR 1.200.000,00. Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme (EUR 250,00) beträgt die maximale Anzahl der auszubehenden Nachrangdarlehen sohin 4.800.
7. Verschuldungsgrad	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2020 zu berechnende Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 1.205,69 %.
8. Aussichten für die vertrags-gemäße Zinszahlung und Rück-zahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	<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 Hotels in Saalfelden am Steinern Meer (Salzburg, Österreich) hängt von einer Vielzahl verschiedener Einflussgrößen ab, u.a. von der Buchungsnachfrage. 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>
9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen	<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 7,0 % 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 0,75 % 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 für die Leistungen der Internet-Dienstleistungsplattform EUR 112.500,00. Der Mittelverwendungskontrolleur erhält von der Emittentin eine Vergütung in der Höhe von EUR 5.000,00. Die Vergütung ist zu einem Teilbetrag von 30% mit dem Beginn des öffentlichen Angebots fällig. Der Restbetrag ist mit der Anweisung des nachrangigen Gesellschafterdarlehens an die Zwischengesellschaft fällig.</p> <p>Für den Fall der Vollplatzierung betragen die maximalen Kosten der Emittentin EUR 117.500,00. Diese Kosten werden durch die Nachrangdarlehen der Anleger finanziert.</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>
10. Angaben nach § 2a Abs. 5 VermAnlG	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.
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 2 Jahren und 6 Monaten (längstens bis 18.01.2025). 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.
12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur	Eine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen liegt nicht vor.

Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen	
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	<p>Für diese Vermögensanlage ist kein Mittelverwendungskontrolleur im Sinne des § 5c VermAnlG zu bestellen.</p> <p>Die Emittentin bestellt auf freiwilliger Basis, ohne gesetzlicher Verpflichtung die AUDITREU Steuerberatungsgesellschaft m.b.H., Gonzagasse 17, 1010 Wien, Österreich, FN 102170a, Handelsgericht Wien, als Mittelverwendungskontrolleur. Die Geschäftstätigkeit des Mittelverwendungskontrolleurs betrifft die Steuerberatung. Der Mittelverwendungskontrolleur erhält von der Emittentin eine pauschale Vergütung in der Höhe von EUR 5.000,00 zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Dem Mittelverwendungskontrolleur obliegt die Zustimmung zur Verwendung der eingeworbenen Nachrangdarlehen, sofern die im Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle festgelegten Voraussetzungen vorliegen, welche auf einem Mittelverwendungskonto deponiert sind, über welches der Emittent nur gemeinsam mit dem Mittelverwendungskontrolleur verfügen darf. Nach der Freigabe kontrolliert der Mittelverwendungskontrolleur, ob die freigegebenen Mittel aus den Nachrangdarlehen entsprechend dem festgelegten Verwendungszweck verwendet wurden. Die Kontrolle der Verwendung der Nachrangdarlehen umfasst sowohl die Ebene der Emittentin als auch die Ebene der Zwischengesellschaft. Abschließend hat der Mittelverwendungskontrolleur das Ergebnis der Mittelverwendungskontrolle in einem Bericht zusammenzufassen und diesen der Emittentin und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu übermitteln. Inhalt dieses Berichts sind die Höhe der eingesammelten Anlegergelder, die davon in Anlageobjekte investieren Anlegergelder, die Höhe der Anlegergelder, welche für sonstige Ausgaben verwendet wurde, eine Aufzählung der sonstigen Ausgaben und Beschreibung der Verwendung der Anlegergelder für die sonstigen Ausgaben sowie eine Aufzählung und Beschreibung der bereits erworbenen Anlageobjekte oder der Rechte daran oder der bereits gepachteten Anlageobjekte und die Summe der nicht investierten Anlegergelder. Der Mittelverwendungskontrolleur hat in dem Bericht überdies darzulegen, ob die Verwendung der Anlegergelder planmäßig erfolgt.</p> <p>Der Mittelverwendungskontrolleur steht in keinem gesellschaftsrechtlichen Verhältnis mit der Emittentin. Der Mittelverwendungskontrolleur ist unabhängig. Wirtschaftliche Verflechtungen und Beziehungen, die Interessenskonflikte begründen könnten, bestehen nicht.</p>
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. Der letzte aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2020 sowie künftige Jahresabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) offengelegt. Zudem werden die Jahresabschlüsse unter https://www.homerocket.de/congresshotel-saalfelden 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 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.