

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

Stand: 02.05.2022 – Aktualisierungen: 0

1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage	Art: qualifiziertes Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (folgend „Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: Crowdinvesting-Kampagne „Erzherzog-Karl-Straße 51, 1220 Wien“ auf homerocket.de.
2. Angaben zur Identität der Anbieterin & Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit	Stromboli Projektentwicklung GmbH, Kantgasse 3/3, 1010 Wien, Österreich, FN 552341 t, Handelsgericht Wien. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist der Erwerb, die Veräußerung, Verwaltung und Entwicklung von Immobilien.
Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	HOME ROCKET Deutschland GmbH, Seeholzenstraße 2a, 82166 Gräfelfing, HRB 225970, Amtsgericht München, www.homerocket.de.
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 von Immobilienprojekten. Durch den Verkauf der Wohneinheiten sollen Gewinne erzielt werden, welche die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten sollen. Anlageobjekt: Der Neubau einer Wohnhausanlage verteilt auf 2 Gebäudekörper. Die zwei Gebäudekörper befinden sich in der Erzherzog-Karl-Straße 51, 1220 Wien (Wien, Österreich), EZ 1948, KG 01660 Kagran, auf einem Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 1.366,00m ² . Die Gesamtgröße der Immobilien beträgt 2.619,25 m ² . Die Hausnummern der beiden Gebäudekörper werden nach Fertigstellung derselben vergeben. Der Neubau umfasst 2 Gebäudekörper, in welchen 45 Wohneinheiten zwischen 30m ² und 117m ² errichtet werden und wird vollständig zu Wohnzwecken genutzt. Im Gebäudeteil 1 befinden sich 28 Wohneinheiten, im Gebäudeteil 2 befinden sich 17 Wohneinheiten. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 23 PKW-Stellplätzen. Seitens der Emittentin wurde im Juli 2021 ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 100 Jahren (bis 31.12.2120) mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen. Die Grundbucheintragung des Baurechts liegt vor. Die Baugenehmigung wurde im März 2022 erteilt. Mit dem Bau wird voraussichtlich im Mai 2022 begonnen. Verträge betreffend den Neubau mit den ausführenden Firmen wurden geschlossen. Die Fertigstellung des Neubaus erfolgt voraussichtlich im Mai 2024. Der Vertriebsstart für den Verkauf der Wohnungen erfolgt voraussichtlich im Mai 2022 (derzeitige Vorverwertung: 0%). Die Wohnungen werden einzeln abverkauft. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern (d.h. das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 abzüglich der maximalen Vertriebskosten gemäß Ziffer 9) betragen EUR 910.250,00 und sind zur Realisierung des Vorhabens nicht ausreichend. Die Nettoeinnahmen verteilen sich zu je 50% auf die beiden Gebäudekörper. Die voraussichtlichen Gesamtkosten betragen EUR 13.229.650,00. Der Restbetrag in Höhe von EUR 12.319.140,00 (d.h. die voraussichtlichen Gesamtkosten abzüglich der Nettoeinnahmen) wird über Eigenkapital in Höhe von EUR 1.619.400,00 und Fremdkapital in Höhe von EUR 10.699.740,00 finanziert. Im Fall der Vollplatzierung der Vermögensanlage sowie bei Einhaltung der voraussichtlichen Gesamtkosten beträgt das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital 12,24% zu 87,76%.
4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung	Das Nachrangdarlehen wird auf eine Laufzeit von 2 Jahren und 9 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 15.08.2022. 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 15.05.2025, automatisch als beendet. Der Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Internet-Dienstleistungsplattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge betreffend die Crowdinvesting Kampagne „Erzherzog-Karl-Straße 51, 1220 Wien“ 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 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). 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 9 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 14.08.2022) erreicht werden, erfolgt binnen 15 Werktagen die Rückzahlung des nicht verzinsten 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 Kapital,

	<p>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 1.000.000,00. Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme (EUR 250,00) beträgt die maximale Anzahl der auszugebenden Nachrangdarlehen sohin 4.000.
7. Verschuldungsgrad	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zu berechnende Verschuldungsgrad kann nicht angegeben werden, weil noch kein Jahresabschluss aufgestellt wurde (Firmengründung 23.10.2020)
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 Wohngebäude in Wien (Wien, Österreich) hängt von einer Vielzahl verschiedener Einflussgrößen ab, u.a. von der Nachfrage des Wohnbedarfs und der fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorger ab. 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 7,00% 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 0,5% 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 89.750,00. 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 VermAnIG	Zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt (die HOME ROCKET 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 2 Jahren und 9 Monaten (längstens bis 15.05.2025). 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 Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen	Zur Sicherstellung der Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten, die aus der Inanspruchnahme der qualifizierten Nachrangdarlehen erwachsen, übernimmt die Gesellschafterin der Emittentin, EM – BB Immobilienvermietung GmbH & CO KG, FN 530464 w, Kantgasse 3/3, 1010 Wien die Bürgschaftshaftung gemäß § 765 BGB über einen Betrag in Höhe von EUR 500.000,00 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 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.

<p>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</p>	<p>Der Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum der letzten zwölf Monaten angebotener, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen der Emittentin beträgt EUR 0.</p>
<p>14. das Nichtvorliegen von Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG.</p>	<p>Bei dieser Vermögensanlage liegen keine Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG vor.</p>
<p>15. Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c einschließlich seiner Geschäftstätigkeit, seiner Vergütung, sowie den Umständen oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten</p>	<p>Für diese Vermögensanlage ist kein Mittelverwendungskontrolleur im Sinne von § 5c VermAnlG zu bestellen.</p>
<p>16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells im Sinne von § 5b Abs. 2 VermAnlG</p>	<p>Bei dieser Vermögensanlage liegt kein Blindpool-Modell im Sinne von § 5b Abs. 2 VermAnlG vor.</p>
<p>17. Hinweis nach § 13 Abs. 4 Satz 2 Nr.1 VermAnlG</p>	<p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</p>
<p>18. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 1 VermAnlG</p>	<p>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.</p>
<p>19. Hinweis zum letzten offengelegten Jahresabschluss</p>	<p>Es wurde bislang kein Jahresabschluss offengelegt. Der noch aufzustellende Jahresabschluss zum 31.12.2021 sowie künftige Jahresabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) offengelegt. Zudem werden die Jahresabschlüsse unter https://www.homerocket.de/erzherzog-karl-strasse-wien abrufbar sein.</p>
<p>20. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 2 VermAnlG</p>	<p>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.</p>
<p>21. Kenntnisnahme des Warhinweises</p>	<p>Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetzes (Seite 1) erfolgt vor Vertragsabschluss elektronisch gemäß § 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz.</p>