

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

Stand: 02.09.2020 – Aktualisierungen: 0

<p><b>1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage</b></p>	<p><b>Art:</b> qualifiziertes Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (folgend „Nachrangdarlehen“). <b>Bezeichnung:</b> Crowdfunding-Kampagne der „Sapaen Zwei GmbH“ auf homerocket.de.</p>
<p><b>2. Angaben zur Identität der Anbieterin &amp; Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit</b></p> <p><b>Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform</b></p>	<p>Sapaen Zwei GmbH, Rodlhofstraße 14, 3032 Eichgraben, Österreich, FN 532679 b. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind Unternehmensbeteiligungen, der Handel und die Beratung von Hausbauern.</p> <p>HOME ROCKET Deutschland GmbH, Seeholzenstraße 2a, D-82166 Gräfelfing, HRB225970 MÜNCHEN, www.homerocket.de.</p>
<p><b>3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte</b></p>	<p><b>Anlagestrategie</b> 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 und des Unternehmenswerts zu erzielen. <b>Anlagepolitik</b> der Emittentin ist es, Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen, insbesondere das Generieren von Erträgen durch Planung, Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten. Die Kostenkalkulation des Immobilienprojekts sieht Gesamtkosten in Höhe von rund EUR 4,4 Mio. vor, wobei die Vergabe von Nachrangdarlehen bis zu EUR 700.000,00 abdecken soll. Durch den Verkauf sowie der Vermietung der Wohneinheiten sollen Gewinne erzielt werden, welche die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten sollen.</p> <p><b>Anlageobjekte:</b> Die Emittentin investiert das Kapital aus den von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen in die Errichtung von 12 Doppelhaushälften in der Mühlgasse in der Stadtgemeinde Ebenfurth, eine Marktgemeinde im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich. Alle sechs Häuser werden jeweils in Doppelhaus-Ausführung errichtet, wovon eine Doppelhaushälfte ca. 128m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bietet. Dadurch wird in Summe eine Nutzfläche von ca. 1.530 m<sup>2</sup> neu errichtet. Die Zweifamilienhäuser verfügen über Eigengärten die jeder Wohneinheit zugeordnet sind. Weiters wird ein Spielplatz errichtet. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2021; die Fertigstellung ist im vierten Quartal 2021 geplant.</p>
<p><b>4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung</b></p>	<p>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 29.12.2020. 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 29.06.2023, automatisch als beendet.</p> <p>Der Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Internet-Dienstleistungsplattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge betreffend die Crowdfunding Kampagne der „Sapaen Zwei GmbH“ 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 100.000,00).</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 Jahren 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</p>

Punkt 5. Sollte die Realisierungsschwelle von EUR 100.000,00 nicht bis Ende des öffentlichen Angebots (spätestens 28.12.2020) 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, 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 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.

**6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile**

Das Emissionsvolumen beträgt maximal EUR 400.000,00 (Finanzierungsziel). Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme (EUR 250,00) beträgt die maximale Anzahl der auszugebenden Nachrangdarlehen 1.600.

**7. Verschuldungsgrad**

Es kann kein auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2019 berechneter Verschuldungsgrad angegeben werden, da die Emittentin laut letzten aufgestellten Jahresabschlusses über ein negatives Eigenkapital verfügt.

**8. Aussichten für die vertrags-gemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen**

Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen Charakter. Die Auszahlung sämtlicher Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens als solches hängt entscheidend von (i) der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5 sowie (ii) vom wirtschaftlichen Erfolg der Vermögensanlage bzw. der Geschäftsentwicklung der Emittentin und der Marktentwicklung von Wohnimmobilien ab.

Der Markt für Wohnimmobilien Ebenfurth, eine Stadtgemeinde im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich. (Österreich), hängt von einer Vielzahl verschiedener Einflussgrößen ab, u.a. von der demografischen Entwicklung des ländlichen Bereichs, dem Angebot und Nachfrage für Wohnimmobilien und der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs. 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.

**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 2.500,00. Für den Fall des Erreichens der Realisierungsschwelle von EUR 100.000,00 erhält die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin zusätzlich zum Fixum einmalig eine Erfolgsvergütung von 7,75% 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 0,25% 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.

**Kosten für die Anleger:** Den Anleger treffen über den Erwerbspreis hinaus keinerlei einmalige und laufende Kosten im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage.

**10. Angaben nach § 2a Abs. 5 VermAnlG**

Zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt (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, geeignete Gegenparteien und professionelle Kunden gemäß § 67 und 68 WpHG und eignet sich für Anleger mit einem kurzfristigen Anlagehorizont von 2 Jahren und 6 Monaten. 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.
<b>12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen</b>	Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten, die aus der Inanspruchnahme der qualifizierten Nachrangdarlehen erwachsen, übernehmen die Firma PIP Immobilieninvestment GmbH Zwerchäckerweg 4, 1220 Wien, FN 435044 x, , sowie Herr DI Samuel Paul, geb. 29.01.1982, die solidarische Bürgschaftshaftung gemäß § 765 BGB. Die Bürgen verpflichten sich solidarisch die Anleger zu befriedigen, wenn die Emittentin ihre Verbindlichkeiten aus den Nachrangdarlehen nicht erfüllt. Die Bürgen stehen 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 zurückzahlen. Ein vollständiger Verlust des Anlagebetrags und der Zinszahlung der Anleger kann nicht ausgeschlossen werden.
<b>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</b>	Der Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum der letzten zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen der Emittentin beträgt EUR 0.
<b>14 Hinweis nach § 13 Abs. 4 Satz 2 Nr.1 VermAnIG</b>	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
<b>15. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 1 VermAnIG</b>	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin und der Emittentin der Vermögensanlage.
<b>16. Hinweis zum letzten offengelegten Jahresabschluss</b>	Es wurde noch kein Jahresabschluss offengelegt. Der letzte aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2019 sowie künftig aufgestellte Jahresabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger ( <a href="http://www.bundesanzeiger.de">www.bundesanzeiger.de</a> ) offengelegt und abrufbar sein. Zudem werden die Jahresabschlüsse unter <a href="https://www.homerocket.de/muehlgasse-ebenfurth-1">https://www.homerocket.de/muehlgasse-ebenfurth-1</a> abrufbar sein.
<b>17. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 2 VermAnIG</b>	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.
<b>18. Kenntnisnahme des Warnhinweises</b>	<b>Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetzes erfolgt vor Vertragsabschluss elektronisch gemäß § 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz.</b>