

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

Stand: 22.04.2021 – Aktualisierungen: 1

<p>1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage</p>	<p>Art: qualifiziertes Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (folgend „Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: Crowdfunding-Kampagne der „Ghelengasse 42a, Wien“ auf homerocket.de.</p>
<p>2. Angaben zur Identität der Anbieterin & Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit</p> <p>Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform</p>	<p>D.G.M. Ghelengasse 42A GmbH, FN 543986 f, Schanzstraße 49/2, 1140 Wien, Österreich. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft das Gewerbe der Bauträger, daher der Bau von Immobilien.</p> <p>HOME ROCKET Deutschland GmbH, Seeholzenstraße 2a, D-82166 Gräfelfing, HRB225970 MÜNCHEN, www.homerocket.de.</p>
<p>3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte</p>	<p>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.</p> <p>Anlagepolitik 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 6,2 Mio. vor, wobei die Vergabe von Nachrangdarlehen aus der vorliegenden Vermögensanlage bis zu EUR 720.000,00 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>Anlageobjekte: Die Emittentin investiert das Kapital aus den von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen in die Projektentwicklung für den geplanten Neubau einer Immobilie in der Ghelengasse 42a im Bezirk Hietzing in Wien. Die Immobilie umfasst 11 Eigentumswohnungen mit intelligentem Heiz- und Kühlsystem sowie einer automatisierten Beschattung und Beleuchtung. Auf einer Grundstücksfläche von über 2.300 Quadratmetern werden die Wohnungen in vier verschiedenen Ausführungen realisiert. Die Wohnungen werden über ein bis fünf Zimmer, aufgeteilt auf drei bis vier Etagen verfügen. Die vorgeschlagenen Wohnflächen bei den 2-3 Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 48 und 90 Quadratmeter. Bei den 3-5 Zimmer-Wohnungen sind es dagegen 76 - 158 Quadratmeter. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im dritten/ vierten Quartal 2021 erwartet. Der Baustart soll im Herbst 2021 erfolgen; die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant.</p>
<p>4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung</p>	<p>Das Nachrangdarlehen wird auf eine Laufzeit von 3 Jahren 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 30.07.2021. 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 29.07.2024, automatisch als beendet.</p> <p>Der Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Internet-Dienstleistungsplattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge betreffend die Crowdfunding Kampagne „Ghelengasse 42a, Wien“ ab jenem Tag mit 6,75% (in Worten: sechs 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 Nachrangdarlehensbetrags folgt. Für alle, die innerhalb der ersten 14 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehensbetrages von 7,25% (in Worten: sieben Komma fünf und zwanzig 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 halbjährlich binnen 15 (fünfzehn) Werktagen zum Datum des ersten Tages nach Ende des öffentlichen Angebotes. Nach der Laufzeit der Vermögensanlage von 3 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),</p>

	vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolventlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5. Sollte die Realisierungsschwelle von EUR 100.000,00 nicht bis Ende des öffentlichen Angebots (spätestens 29.07.2021) erreicht werden, erfolgt binnen 15 Werktagen die Rückzahlung des nicht verzinsten Nachrangdarlehensbetrags an den Anleger.
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 (außerinsolventlichen) Liquidation der Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinem Anspruch auf Zahlung der Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehens 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 Nachrangdarlehens 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 (vorinsolventliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolventliche 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 maximal EUR 720.000,00 (Finanzierungsziel). Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen mit vorinsolventlicher Durchsetzungssperre. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme (EUR 250,00) beträgt die maximale Anzahl der auszugebenden Nachrangdarlehen 2.880.
7. Verschuldungsgrad	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zu berechnende Verschuldungsgrad kann noch nicht berechnet werden, weil noch kein Jahresabschluss aufgestellt wurde (Firmengründung 25.03.2019).
8. Aussichten für die vertrags-gemäße Zinszahlung und Rückzahlung 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 Wohnimmobilien ab und erfolgt (ii) vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolventlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5.</p> <p>Der Markt für Wohnimmobilien in Wien (Österreich), hängt von einer Vielzahl verschiedener Einflussgrößen ab, u.a. von der Entwicklung des städtischen Bereichs sowie dem Angebot und Nachfrage für Wohnimmobilien und der 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.</p>
9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen	<p>Kosten für die Emittentin: Die Internet-Dienstleistungsplattform erhält von der Emittentin für den Fall des Erreichens der Realisierungsschwelle von EUR 100.000,00 einmalig eine Erfolgsvergütung von 7,15% auf das von den Anlegern tatsächlich investierte Kapital. Wird die Realisierungsschwelle nicht erreicht, entfällt die Erfolgsvergütung. 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.</p> <p>Kosten für die Anleger: Den Anleger treffen über den Erwerbspreis hinaus 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 (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, geeignete Gegenparteien und professionelle Kunden gemäß § 67 und 68 WpHG und eignet sich für Anleger mit einem mittelfristigen Anlagehorizont von 3 Jahren. 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.

<p>12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen</p>	<p>Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten, die aus der Inanspruchnahme der qualifizierten Nachrangdarlehen erwachsen, übernimmt die Gesellschafterin der Emittentin die D.G.M.-Holding GmbH, FN 398880 p, Schanzstraße 49/2, 1140 Wien die solidarische Bürgschaftshaftung gemäß § 765 BGB in Höhe der gesamten EUR 720.000,00, sowie die beiden Geschäftsführer der Emittentin Herr Christian Deutsch, geb. 11.04.1972 und Herr Ing. Shahin Ghaffari, geb. 07.02.1962 über 50% des Gesamtbetrages in Höhe von EUR 720.000,00 die solidarische Haftung gemäß § 765 BGB. Die Bürgen verpflichten sich 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 zurückzuzahlen. Ein vollständiger Verlust des Anlagebetrags und der Zinszahlung der Anleger kann nicht ausgeschlossen werden.</p>
<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 angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen der Emittentin beträgt EUR 0.</p>
<p>14 Hinweis nach § 13 Abs. 4 Satz 2 Nr.1 VermAnIG</p>	<p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</p>
<p>15. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 1 VermAnIG</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>16. Hinweis zum letzten offengelegten Jahresabschluss</p>	<p>Es wurde noch kein Jahresabschluss offengelegt. Künftige Jahresabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) offengelegt und abrufbar sein. Zudem werden die Jahresabschlüsse unter https://www.homerocket.de/ghelengasse-wien abrufbar sein.</p>
<p>17. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 2 VermAnIG</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>18. Kenntnisnahme des Warnhinweises</p>	<p>Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetzes erfolgt vor Vertragsabschluss elektronisch gemäß § 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz.</p>