

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

Stand: 13.04.2023 – Aktualisierungen: 0

<p><b>1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage</b></p>	<p><b>Art:</b> qualifiziertes Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (folgend „qualifiziertes Nachrangdarlehen“).  <b>Bezeichnung:</b> Crowdinvesting-Kampagne „Am Bahnhof 33, Großebersdorf“ auf <a href="http://www.rockets.investments">www.rockets.investments</a></p>
<p><b>2. Angaben zur Identität der Anbieterin &amp; Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform</b></p>	<p>ACTIMMO Liegenschaftsentwicklungs GmbH, Karl-Lothringer Straße 62a, 1210 Wien, Österreich, FN 463340 h, Handelsgericht Wien.          Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Liegenschaftsentwicklung.           ROCKETS Investments Deutschland GmbH, Seeholzenstraße 2a, 82166 Gräfelfing, HRB 233702, Amtsgericht München, <a href="http://www.rockets.investments">www.rockets.investments</a></p>
<p><b>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</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 zu erzielen.  <b>Anlagepolitik</b> der Emittentin ist es, Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierfür generiert die Emittentin Erträge durch die Planung, Entwicklung und Realisierung des Immobilienprojektes. Durch die Vermietung der errichteten Einfamilienhäuser und den anschließenden Verkauf der Einfamilienhäuser sollen Gewinne erzielt werden, welche die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten sollen.  <b>Anlageobjekt:</b> Refinanzierung eines Teils des eingesetzten Eigenkapitals zum Erwerb eines Grundstücks und Neubau von 4 Einfamilienhäusern:           Das Anlageobjekt befindet sich an der Adresse Am Bahnhof 33a-33b, 2203 Großebersdorf, Österreich. Es handelt sich um ein einzelnes, zusammenhängendes Grundstück mit einer Größe von 1896m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück wird ein Neubau bestehend aus 4 Gebäudekörpern errichtet. Die Einfamilienhäuser haben je eine Größe von 126,5m<sup>2</sup>. Die Gesamtgröße der Immobilie beträgt daher 506m<sup>2</sup>. Das Anlageobjekt wird zu 100 % zu Wohnzwecken verwendet. Der Ankauf des Grundstücks erfolgte im Q1 2022, der Kaufvertrag liegt vor. Die Grundbucheintragung ist erfolgt und liegt vor. Eine Baugenehmigung wurde bereits erteilt und liegt vor. Der Baustart ist im Q3 2022 erfolgt. Verträge betreffend den Neubau mit den bauausführenden Firmen wurden bereits geschlossen. Die voraussichtliche Fertigstellung wird im Q4 2023 erfolgen. Die Wohneinheiten werden mit Kaufoption vermietet und einzeln abverkauft. Der Vertriebsstart ist bereits erfolgt. Der Vermietungsstand beträgt 0%. Verträge betreffend die Vermietung befinden sich in Vorverhandlung.          Durch die Vermietung und den anschließenden Verkauf der errichteten Wohneinheiten 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 219.260,00 und ersetzen zum Teil eingebrachtes Eigenkapital. Sie sind zur Realisierung des Vorhabens nicht ausreichend. Die voraussichtlichen Gesamtkosten betragen EUR 2.939.599,00. Der Restbetrag in Höhe von EUR 2.720.339,00 (d.h. die voraussichtlichen Gesamtkosten abzüglich den Nettoeinnahmen, die den entsprechenden Anteil an eingebrachten Eigenkapital ersetzen) wird über Eigenkapital in Höhe von EUR 190.339,00 und Fremdkapital in Höhe von EUR 2.530.000,00 finanziert. Im Fall der Vollplatzierung der Vermögensanlage sowie bei Einhaltung der voraussichtlichen Gesamtkosten beträgt das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital 6,47% zu 93,53%.</p>
<p><b>4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung</b></p>	<p>Das qualifizierte Nachrangdarlehen wird auf eine Laufzeit von 2 Jahren 11 Monaten geschlossen. Die Laufzeit des qualifizierten 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 02.09.2023. 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 qualifizierte Nachrangdarlehensvertrag gilt nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage, spätestens am 02.08.2026, automatisch als beendet.          Der qualifizierte Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Internet-Dienstleistungsplattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge betreffend die Crowdinvesting Kampagne „Am Bahnhof 33, Großebersdorf“, ab jenem Tag mit 9% (in Worten: neun 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 Nachrangdarlehensbetrages von 9,5% (in Worten: neun komma fünf Prozent) p.a. (act/act) gewährt. Eine Verzinsung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages erfolgt nur bei Erreichen der Realisierungsschwelle (EUR 50.000,00).          Die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen an den Anleger erfolgt halbjährlich binnen 14 (vierzehn) Tagen ab dem Datum des ersten Tages nach Ende des öffentlichen Angebots. Nach der Laufzeit der Vermögensanlage von 2 Jahren 11 Monaten hat der Anleger Anspruch auf Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages samt den bis dahin noch nicht ausgezahlten Zinsen. Die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages 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), vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5. Sollte die</p>

	Realisierungsschwelle von EUR 50.000,00 nicht bis Ende des öffentlichen Angebots (spätestens 01.09.2023) erreicht werden, erfolgt binnen 14 Tagen die Rückzahlung des nicht verzinsten qualifizierten Nachrangdarlehensbetrags an den Anleger.
<b>5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken</b>	<p><b>Maximalrisiko:</b> 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 qualifizierte Nachrangdarlehen, 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><b>Geschäftliches Risiko:</b> 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><b>Emittentenrisiko und Nachrangrisiko:</b> 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 qualifizierten 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 qualifizierten Nachrangdarlehen solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche aus dem qualifizierten 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 qualifizierten Nachrangdarlehen führen.</p>
<b>6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile</b>	Das Emissionsvolumen beträgt EUR 250.000,00. Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Auf Grundlage der Mindestanlagesumme (EUR 100,00) beträgt die maximale Anzahl der auszubehenden qualifizierten Nachrangdarlehen sohin 2.500.
<b>7. Verschuldungsgrad</b>	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2022 zu berechnende Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 4.551,42%.
<b>8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen</b>	<p>Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen Charakter. Die Auszahlung sämtlicher Zinsen sowie die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehens hängt (i) vom wirtschaftlichen Erfolg der Vermögensanlage bzw. der Geschäftsentwicklung der Emittentin und der Marktentwicklung des Marktes für Wohngebäude ab und erfolgt (ii) vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre gemäß Punkt 5.</p> <p>Der Markt für Wohnunggebäude in Großesbersdorf, Österreich, hängt von einer Vielzahl verschiedener Einflussgrößen ab, u.a. von der Nachfrage des Wohnbedarfs und der fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorger. Bei (iii) positiver Geschäftsentwicklung (steigende Umsätze) infolge positiver Marktbedingungen kann mit einer pünktlichen und vollständigen Zinszahlung und Rückzahlung des Nachrangdarlehens 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 qualifizierten Nachrangdarlehens gerechnet werden. Unter genannten Bedingungen (i) bis (iii) erfolgt die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen und die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages wie unter Punkt 4 beschrieben.</p>
<b>9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen</b>	<p><b>Kosten</b> für die Emittentin: Die Internet-Dienstleistungsplattform erhält von der Emittentin in jedem Fall einmalig ein Fixum zur anteiligen Kostendeckung in Höhe von EUR 6.990,00. Für den Fall des Erreichens der Realisierungsschwelle von EUR 50.000,00 erhält die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin zusätzlich zum Fixum einmalig eine Erfolgsvergütung (Provision) in Höhe von 7,25% auf das von den Anlegern tatsächlich investierte Kapital.</p> <p>Wird die Realisierungsschwelle nicht erreicht, ist von der Emittentin ausschließlich das Fixum zu leisten, die Erfolgsvergütung entfällt in diesem Fall. Für Dienstleistungen während der Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehens und zur Abgeltung des administrativen Aufwands, werden der Emittentin jährlich 0,75% der tatsächlich zustande gekommenen Gesamthöhe der qualifizierten Nachrangdarlehen von der Internet-Dienstleistungsplattform in Rechnung gestellt. Dies erfolgt solange, bis keine qualifizierten Nachrangdarlehensverträge mehr zwischen der Emittentin und dem Anleger bestehen. Für den Fall der Vollplatzierung betragen die maximalen Kosten der Emittentin EUR 30.740,00. Im Falle des Erreichens der Realisierungsschwelle werden die Kosten durch das qualifizierte Nachrangdarlehen finanziert. Wird die Realisierungsschwelle nicht erreicht, werden die Kosten durch Bankguthaben der Emittentin finanziert.</p> <p><b>Kosten für die Anleger:</b> Außer Kosten für den Erwerb der Vermögensanlage (Erwerbspreis) treffen den Anleger keinerlei einmalige und laufende Kosten im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage.</p>
<b>10. Angaben nach § 2a Abs. 5 VermAnlG</b>	Zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt (die ROCKETS Investments Deutschland GmbH), bestehen gemäß § 2a Abs. 5 VermAnlG keine maßgeblichen Interessenverflechtungen.
<b>11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</b>	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 11 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. Diese Vermögensanlage richtet sich nicht an Kunden mit sehr geringer Risikobereitschaft und nicht an Kunden, die keine oder nur geringe Verluste tragen können.
<b>12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen</b>	Zur Sicherstellung der Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten, die aus der Inanspruchnahme der qualifizierten Nachrangdarlehen erwachsen, gibt die C.A.T. Communication, Advisory, Training GmbH, Bierwolgasse 5, 2103 Langenzersdorf, Österreich, FN 213990t, eine Garantieerklärung zu Gunsten der jeweiligen Darlehensgeber des qualifizierten Nachrangdarlehens über den tatsächlich von den Anlegern eingesammelten Kapital ab. Die Garantin verpflichtet sich, die Anleger zu befriedigen, wenn die Emittentin ihre Verbindlichkeiten aus den qualifizierten Nachrangdarlehen nicht erfüllt. Die Garantin steht sohin für die Rückzahlung, für Zinsen und Verzugszinsen 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.
<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 Vermögensanlagen der Emittentin beträgt EUR 400.000,00, der verkauften Vermögensanlagen der Emittentin beträgt EUR 294.250,00 und vollständig getilgten Vermögensanlagen der Emittentin beträgt EUR 0.
<b>14. das Nichtvorliegen von Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG.</b>	Bei dieser Vermögensanlage liegen keine Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG vor.
<b>15. Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c einschließlich seiner Geschäftstätigkeit, seiner Vergütung, sowie den Umständen oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten</b>	Für diese Vermögensanlage ist kein Mittelverwendungskontrolleur im Sinne von § 5c VermAnlG zu bestellen.
<b>16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells im Sinne von § 5b Abs. 2 VermAnlG</b>	Bei dieser Vermögensanlage liegt kein Blindpool-Modell im Sinne von § 5b Abs. 2 VermAnlG vor.
<b>17. Hinweis nach § 13 Abs. 4 Satz 2 Nr.1 VermAnlG</b>	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
<b>18. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 1 VermAnlG</b>	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.
<b>19. Hinweis zum letzten offengelegten Jahresabschluss</b>	Es wurde bislang kein Jahresabschluss im Bundesanzeiger ( <a href="http://www.bundesanzeiger.de">www.bundesanzeiger.de</a> ) bzw. Unternehmensregister ( <a href="http://www.unternehmensregister.de">www.unternehmensregister.de</a> ) offengelegt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde im österreichischen Firmenbuch offengelegt und kann kostenpflichtig über die Website <a href="http://www.auszug.at">www.auszug.at</a> abgerufen werden. Der Jahresabschluss 2022 wird im österreichischen Firmenbuch offengelegt werden. Die künftig aufgestellten Jahresabschlüsse ab dem Jahr 2023 werden im Unternehmensregister ( <a href="http://www.unternehmensregister.de">www.unternehmensregister.de</a> ) offengelegt. Zudem werden die Jahresabschlüsse unter <a href="https://www.rockets.investments">https://www.rockets.investments</a> abrufbar sein.
<b>20. Hinweis nach § 13 Abs. 5 Satz 2 VermAnlG</b>	Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem VIB enthaltenen Angabe können nur dann 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>21. Kenntnisnahme des Warhinweises</b>	Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetzes (Seite 1) erfolgt vor Vertragsabschluss elektronisch gemäß § 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz.