BASISINFORMATIONSBLATT

Zweck
Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name des Produktes:	Crowdinvesting-Kampagne "Pure Hills, Purkersdorf bei Wien"
Name des PRIIP-Herstellers:	Sauerzopf Immobilien GmbH Naglergasse 9 NA 17, 1010 Wien, Österreich
Website des PRIIP-Herstellers:	https://www.sauerzopf-immo.at/
Telefonnummer des PRIIP-Herstellers:	+43 (0)1 997 80 16
Name der zuständigen Aufsichtsbehörde:	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Datum der Erstellung des Basisinformationsblattes:	22.07.2025
Unternehmensgruppe:	-

Warnhinweis
Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?
Art
Bei dem Produkt handelt es sich um ein qualifiziertes Nachrangdarlehen mit einem maximalen Emissionsvolumen von EUR 300.000,00.
Laufzeit
Das qualifizierte Nachrangdarlehen wird auf eine Laufzeit bis 31.07.2027 geschlossen. Die Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehensvertrages und somit der Vermögensanlage beginnt unter der Voraussetzung, dass zumindest EUR 100.000,00 bis zum Ende des öffentlichen Angebotszeitraums, spätestens bis 31.12.2025, eingeworben wurden, für alle Anleger gleichermaßen am ersten Tag nach Ende des öffentlichen Angebots. Der Emittentin steht ein einseitiges Sonderkündigungsrecht zu.
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, automatisch als beendet.
Ziel
Durch das qualifizierte Nachrangdarlehen erwirbt ein Anleger, qualifizierte nachrangige Ansprüche gegenüber der Emittentin. Die Ansprüche gegenüber der Emittentin sind auf Rückzahlung des Kapitals, Zahlung der daraus erwachsenden Zinsen bzw. Verzugszinsen und Zahlung einer etwaigen variablen Verzinsung gerichtet. Um die Ansprüche der Anleger zu bedienen,plant die Emittentin die Refinanzierung eines Teils des eingesetzten Eigenkapitals zum Erwerb eines Grundstücks und Neubau einer Immobilie:
Das Anlageobjekt befindet sich an der Adresse Ferdinand-Kürnbergergasse 5 und 5a, 3002 Purkersdorf, Österreich. Es handelt sich um ein zusammenhängendes Grundstück mit einer Größe von 1.695 m2. Auf dem Grundstück wird ein Neubau errichtet. Die Gesamtgröße des Gebäudes beträgt 448 m2 und verteilt sich auf drei Einheiten. Das Anlageobjekt wird zu 100 % zu Wohnzwecken verwendet. Der Ankauf des Grundstücks erfolgte im Jahr 2020, der Kaufvertrag liegt vor. Die Grundbucheintragung ist erfolgt und liegt vor. Baugenehmigungen wurden bereits erteilt und liegen vor. Der Baustart erfolgte im Jahr 2023. Wesentliche Verträge betreffend den Neubau mit den bauausführenden Firmen wurden bereits geschlossen. Die voraussichtliche Fertigstellung wird im 2. Quartal 2026 erfolgen. Die Wohneinheiten werden einzeln abverkauft. Der Vertriebsstart erfolgte im 1. Quartal 2025. Durch den Verkauf der drei Einheiten sollen Gewinne erzielt werden, welche die Zinsauszahlungen und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages an die Anleger gewährleisten sollen. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen EUR 2.422.271,00. Dieser wird über Eigenmittel in Höhe von bis zu EUR 50.000,00 und Fremdkapital in Höhe von EUR 2.372.271,00 finanziert. Bei Einhaltung der voraussichtlichen Gesamtkosten beträgt das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital 2,1% zu 97,9%.
Die qualifizierten Nachrangdarlehen werden in Form einer sogenannten Crowdinvesting-Kampagne eingesammelt, die von der Crowdfunding-Plattform www.rockets.investments vermittelt werden. Betreiber dieser Plattform ist die ROCKETS Investments Deutschland GmbH, München, Deutschland. Die ROCKETS Investments Deutschland GmbH hat die Gewerbeberechtigung als Finanzanlagenvermittlerin.
Basiszins: Der qualifizierte Nachrangdarlehensbetrag ist für die auf der Crowdfunding-Plattform abgeschlossenen Investitionsvorgänge ab jenem Tag mit 11,25% (in Worten: elf Komma fünfundzwanzig 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 12% (in Worten: zwölf Prozent) p.a. (act/act) gewährt. Eine Verzinsung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages erfolgt nur für den Fall, dass mindestens EUR 100.000,00 bis Ende des öffentlichen Angebotszeitraums eingesammelt werden können. Die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen an den Anleger erfolgt jährlich binnen 14 (vierzehn) Tagen zum 31.07. eines jeden Kalenderjahres, erstmals zum 31.07.2026. Nach der Laufzeit der Vermögensanlage (31.07.2027) 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). Sollte eine Zinsauszahlung oder die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages nicht innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen geleistet werden, fallen Verzugszinsen in der Höhe von 4% auf den fälligen Betrag an, dies vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts. Sollte bis Ende des öffentlichen Angebots ein Betrag von unter EUR 100.000,00 eingeworben werden, erfolgt binnen 14 Tagen die Rückzahlung des nicht verzinsten qualifizierten Nachrangdarlehensbetrags an den Anleger.
variabler Bonuszins: Zudem erhalten die Anleger eine einmalige Bonusverzinsung. Die Emittentin gewährt die Darlehensnehmerin dem Darlehensgeber einen einmaligen Bonuszins in Höhe von 1 % des qualifizierten Nachrangdarlehensbetrages, sofern der Jahresdurchschnittsindex des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) - Europäische Union- 27 Länder, abrufbar unter https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/TEC00027/default/table?lang=de, um zumindest 2,5 %, bis zum letzten vollen Kalenderjahr der Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehensvertrages, steigt. Basis für die Bonuszinsberechnung ist der Jahresdurchschnittsindex des letztgültigen jährlichen Jahresdurchschnittsindex im Vergleich zu dem Jahresdurchschnittsindex des direkt davorliegenden Kalenderjahres. Der erste heranzuziehende Jahresdurchschnittsindex ist jener des Jahres des Beginns des Nachrangdarlehensvertrages. Endet der qualifizierte Nachrangdarlehensvertrag unterjährig, wird dieses Rumpfjahr für die Bonuszinsberechnung nicht berücksichtigt. Die Auszahlung des einmaligen Bonuszins erfolgt zum nächsten Fälligkeitstermin der festen Zinsen.
Sonderkündigungsrecht:
Der Darlehensnehmerin steht ein einseitiges Sonderkündigungsrecht zu. Dieses einseitige Sonderkündigungsrecht kann ausschließlich von der Darlehensnehmerin in Anspruch genommen werden. Die Darlehensnehmerin kann monatlich zu jedem Monatsletzten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Wochen das Darlehensverhältnis sonderkündigen. Eine Sonderkündigung durch die Emittentin kann in jedem Fall jedoch nur gemeinsam mit allen übrigen qualifizierten Nachrangdarlehen, die von weiteren Anlegern gewährt wurden, erfolgen und kann nicht auf einzelne qualifizierte Nachrangdarlehen beschränkt werden. Sofern die Darlehensnehmerin von dem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht, gewährt sie dem Darlehensgeber einmalig eine Vorfälligkeitsentschädigung. Die Vorfälligkeitsentschädigung nach Sonderkündigung beträgt 0,75% pro vollem Monat für die nicht eingehaltene Laufzeit des gegenständlichen Nachrangdarlehensvertrages auf die jeweilige Zeichnungssumme des Darlehensgebers. Das Sonderkündigungsrecht kann von der Darlehensnehmerin nur ausgeübt werden, sofern alle Voraussetzungen für die Auszahlung des Darlehensbetrags sowie der aufgelaufenen Zinsen und der Vorfälligkeitsentschädigung gemäß diesem Vertrag erfüllt sind und die Durchführung der entsprechenden Zahlungen daher nicht aufgrund des qualifizierten Rangrücktrittes rückgestellt werden müssten.
Kleinanleger-Zielgruppe
Diese Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden, professionelle Kunden oder geeignete Gegenparteien und eignet sich für Anleger mit einem kurzfristigen Anlagehorizont von unter 3 Jahren, die eine spekulative Anlagemöglichkeit suchen, welche die Erwartungshaltung haben, dass die variable Bonusverzinsung über die Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehens an Wert gewinnt. Das heißt, dass sich die Vermögensanlage an Anleger richtet, die davon ausgehen, dass die Steigerung des HVPI-Jahresdurchschnittsindex innerhalb der Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehens um zumindest 2,5% auf jährlicher Basis erfolgt. Bei dem qualifizierten Nachrangdarlehen handelt es sich um eine komplexe Vermögensanlage, die sich für Anleger eignet, welche über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen verfügen, insbesondere um die Funktionsweise des Produkts zu verstehen und die damit verbundenen Chancen und Risiken einzuschätzen. Der Anleger sollte fähig sein, die Verluste, die sich aus dieser Vermögensanlage ergeben können, bis hin zum vollständigen Verlust (100% Totalverlust) zu tragen. Diese Vermögensanlage richtet sich nicht an Kunden mit sehr geringer

Risikobereitschaft und nicht an Kunden, die keine oder nur geringe Verluste tragen können.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?
Risikoindikator

1	2	3	4	5	6	**7**

<---------->

Niedriges Risiko — Höheres Risiko

Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis 31.07.2027 halten. Sie können das Produkt nicht frühzeitig einlösen. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 7 eingestuft, wobei 7 der höchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste wird als sehr hoch eingestuft. Bei ungünstigen Entwicklungen ist es sehr wahrscheinlich, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, irgendwelche Zahlungen an Sie vorzunehmen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Anleger das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Performance-Szenarien
Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Empfohlene Haltedauer: 31.07.2027
Anlagebeispiel: EUR 10.000,-

		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen*	**Wenn Sie am 31.07.2027 aussteigen**
Szenarien			
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren**		
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 0,- 0,0 %	EUR 0,- 0,0 %
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 1.000,00 0,0%	EUR 1.000,- 0,0%
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 11.200,00 12%	EUR 12.400,00 12%
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 11.200,00 12%	EUR 12.500,00 12,5%

*Die Szenarienangabe für ein Jahr ist gesetzlich vorgeschrieben. Eine Auslösung des Anlegers nach einem Jahr ist nicht vorgesehen.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie zur Fälligkeit des Produkts nach am 31.07.2027 unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie EUR 10.000,- anlegen. Im „Optimistischen Szenario" wird angenommen, dass der Zeichnungsbetrag neben aufgelaufener Basiszinsen und variabler Bonuszinskomponente voll (zurück-) gezahlt wird. Die Berechnung basiert auf der Annahme, dass die Investition innerhalb der ersten 14 Tagen des öffentlichen Angebots am 01.08.2025 erfolgt ist. Im „Mittleren Szenario" wird davon ausgegangen, dass der Zeichnungsbetrag, die Basiszinsen voll (zurück-) gezahlt werden, die variable Bonuszinskomponenten jedoch ausfällt. Die Berechnung basiert auf der Annahme, dass die Investition innerhalb der ersten 14 Tagen des öffentlichen Angebots am 01.08.2025 erfolgt ist. Im „Pessimistischen Szenario" wird davon ausgegangen, dass der Zeichnungsbetrag zu 10 % zurückgezahlt wird, jedoch die Zahlung der Basiszinsen sowie der variablen Bonuszinskomponente vollständig ausfallen und im „Stressszenario" wird davon ausgegangen, dass keine Zinszahlung aus den Basiszinsen und der variablen Bonuszinskomponente erfolgen und keine Rückzahlung des Zeichnungsbetrag erfolgt. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung dieses Investments; sie sind kein exakter Indikator. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden. Wenn Sie dieses Produkt kaufen, setzen Sie darauf, dass der Preis des zugrunde liegenden Werts steigen bzw. fallen wird. Schlimmstenfalls könnten Sie Ihre gesamte Anlage verlieren.

Was geschieht, wenn die Sauerzopf Immobilien GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?
Sie sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus dem Produkt – beispielsweise im Falle einer (drohenden) Insolvenz (Zahlungsunfähigkeit / Überschuldung) – nicht erfüllen kann. Wenn die Emittentin nicht in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, können Sie Verluste aus diesem Produkt erleiden. Wenn die Emittentin zahlungsunfähig wird, müssen Sie im schlimmsten Fall mit dem Totalverlust ihrer Anlage rechnen. Das Produkt ist nicht durch eine gesetzliche oder sonstige Einlagensicherung abgedeckt.

Welche Kosten entstehen?
Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.
Kosten im Zeitverlauf
In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:
– Für die Halteperiode haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.

– EUR 10.000,00 werden angelegt

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer (31.07.2027) aussteigen
Kosten insgesamt	0 EUR	0 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten*	0 %	0 %

(*) „Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 12 % vor Kosten und 12 % nach Kosten betragen."

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Jährliche Auswirkungen der Kosten, wenn Sie nach am 31.07.2027 aussteigen
Einstiegskosten	0 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen	EUR 0,-
Ausstiegskosten	0 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen	EUR 0,-
Laufende Kosten		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr	EUR 0,-
Transaktionskosten	0 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr	EUR 0,-
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	0 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr	EUR 0,-

Diese Angaben veranschaulichen die Kosten im Verhältnis zum Nominalwert des PRIIP

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?
Vorgeschriebene Haltedauer: 31.07.2027
Das qualifizierte Nachrangdarlehen hat eine Laufzeit von bis 31.07.2027. Weder der Emittentin, noch dem Anleger steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Eine Desinvestition aufgrund einer ordentlichen Kündigung ist nicht vorgesehen. Eine vorzeitige außerordentliche Kündigung führt dazu, dass der Anleger aufgrund der vorzeitigen Darlehensrückzahlung nicht mehr an einer Verzinsung und der Möglichkeit auf die variable Verzinsung teilnimmt. Dies wirkt sich negativ auf seine Gesamtrendite aus. Gebühren oder Vertragsstrafen für eine außerordentliche Auflösung des qualifizierten Nachrangdarlehensvertrages bestehen nicht. Zudem besteht das Risiko, dass die Emittentin das qualifizierte Nachrangdarlehen, die variable Verzinsung und die noch nicht ausbezahlten Zinsen im Fall einer außerordentlichen Kündigung mangels Liquidität nicht auszahlen kann. Da es sich bei dem qualifizierten Nachrangdarlehen nicht um ein Wertpapier handelt, ist die Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens erschwert, da für diese Art der Vermögensanlage kein Kurswert gebildet wird und kein Sekundärmarkt existiert.

Wie kann ich mich beschweren?
Beschwerden über die Person, die das Produkt vermittelt, können über die relevante Internetseite www.rockets.investments direkt an diese Person unter office@rockets.investments gerichtet werden. Beschwerden bezüglich des Produkts (Bedingungen) oder dieses Dokuments können an die Emittentin Sauerzopf Immobilien GmbH Naglergasse 9 NA 17, 1010 Wien, Österreich, FN 244964 t, office@sauerzopf-immo.at, +43 (0)1 997 80 16 gerichtet werden.

Sonstige zweckdienliche Angaben
Das vorliegende Basisinformationsblatt richtet sich an Investoren in Deutschland. Das Basisinformationsblatt stellt keine Beratung, Aufforderung zum Kauf oder Verkauf noch eine Empfehlung hierzu dar, sondern dient lediglich Informationszwecken. Die vollständigen Informationen zu Darlehensbedingungen sowie Verbraucherinformationen können dem Darlehensvertrag bzw der Projektbeschreibung auf www.rockets.investments entnommen werden. Von der Emittentin werden keine Ertragsteuern in Österreich abgeführt.