

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB)
gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

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

Stand 05.08.2021 / Aktualisierungen: 0

1.1	Art der Vermögensanlage:	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
1.2	Bezeichnung der Vermögensanlage:	„Rokitanskygasse 6“
2.1	Identität der Anbieterin/Emittentin:	Anbieterin ist die PEZZ63 Immobilienprojektierung GmbH & Co KG, mit Sitz in Österreich, 1010 Wien, Kohlmarkt 4/11, eingetragen in das Firmenbuch unter FN 522718 d. Die Anbieterin ist zugleich die Emittentin der Vermögensanlage.
2.2	Geschäftstätigkeit der Emittentin:	Der Gegenstand des Unternehmens ist der Handel mit Waren aller Art, insbesondere Einrichtungsgegenstände, Erwerb und Veräußerung von Immobilien, Projektentwicklung.
2.3	Identität der Internet-Dienstleistungsplattform:	Vermittler der Vermögensanlage und Betreiber der Internet-Dienstleistungsplattform https://rendity.com : Rendity Deutschland GmbH, Theresienstr. 66, 80333 München. Die Rendity Deutschland GmbH, eingetragen in das Handelsregister unter HRB 237978 (AG München), ist eine Tochtergesellschaft der Rendity GmbH, Tegethoffstraße 7, 1010 Wien, Österreich, eingetragen in das Firmenbuch des HG Wien unter FN 438425 v, welche als Internet-Dienstleistungsplattform für Anleger mit Wohnsitz in Österreich auftritt.
3.1	Anlagestrategie:	Die Anlagestrategie der Emittentin besteht darin, innerhalb des Zeit- und Kostenrahmens die Maßnahmen zur Entwicklung des in der Folge definierten Immobilienprojekts durchzuführen. Die Finanzierungsstruktur (Ziff. 15.4) soll im Rahmen dieser hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden, wobei der von den Anlegern investierte Nachrangdarlehensbetrag einen entsprechenden Betrag an Eigenmitteln ersetzt.
3.2	Anlagepolitik:	Im Rahmen ihrer Anlagepolitik wird die Emittentin sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Dazu zählen neben der gewissenhaften Projektsteuerung, die Abstimmung mit der zuständigen Behörde und an das Immobilienprojekt angepasste Vertriebs- und Vermarktungsanstrengungen.
3.3	Anlageobjekt:	Anlageobjekt der Vermögensanlage ist das in der Folge definierte Immobilienprojekt „Rokitanskygasse 6“: Die Emittentin ist Eigentümerin der Liegenschaft mit der Adresse, Rokitanskygasse 6, 1170 Wien (Österreich). Ziel des Projekts ist die Revitalisierung und Aufstockung eines Bestandsgebäudes mit insgesamt ca. 24 Wohneinheiten sowie der anschließende Verkauf der einzelnen Wohneinheiten. Die Emittentin verpflichtet sich, das Nachrangdarlehenskapital zweckgebunden und ausschließlich für das Immobilienprojekt „Rokitanskygasse 6“ einzusetzen.
4.1	Laufzeit der Vermögensanlage:	Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt für alle Anleger kollektiv am Tag der Einzahlung der von allen Anlegern gesammelten Nachrangdarlehensbeträge auf das Konto der Emittentin vom Konto der Zahlungsdienstleisterin (im Folgenden: die Einzahlung). Die Einzahlung erfolgt entweder (i) sobald das vollständige Emissionsvolumen erreicht wurde und von der Treuhänderin die Vollständigkeit und Erfüllung aller Auszahlungsvoraussetzungen bestätigt sowie die Zahlungsfreigabe erteilt wurde oder (ii) spätestens am 01.01.2022, auch wenn das Emissionsvolumen nur teilweise erreicht wurde und von der Treuhänderin die Vollständigkeit und Erfüllung aller Auszahlungsvoraussetzungen bestätigt sowie die Zahlungsfreigabe erteilt wurde. Die Auszahlungsvoraussetzungen sind (i) das Eintreten des Funding-Endes, entweder durch Erreichen des vollständigen Emissionsvolumens oder sonst durch Ende der Zeichnungsfrist am 10.12.2021, (ii) der Ablauf eines Zeitraumes von 21 Tagen ab Funding-Ende, (iii) die positive Prüfung der Emittentin hinsichtlich geltender Geldwäschebestimmungen durch den Zahlungsdienstleister sowie (iv) die positive Prüfung aller Anleger hinsichtlich geltender Geldwäschebestimmungen durch den Zahlungsdienstleister. Im Falle der von der Treuhänderin festgestellten Nichterfüllung einer oder mehrerer Auszahlungsvoraussetzungen erfolgt innerhalb von 14 Tagen die Rückzahlung der Nachrangdarlehensbeträge auf die im Rahmen ihrer Registrierung auf der Internet-Dienstleistungsplattform angelegten persönlichen Verrechnungskonten der Anleger. Die Vermögensanlage hat eine Laufzeit von 30 Monaten und endet vorbehaltlich des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts spätestens am 30.06.2024. Bei ordentlicher Kündigung durch die Emittentin verkürzt sich die Laufzeit wie unter 4.2 beschrieben.
4.2	Kündigungsfrist der Vermögensanlage:	Ordentliche Kündigung durch die Emittentin: Eine ordentliche Kündigung durch die Emittentin ist während der Laufzeit der Vermögensanlage jederzeit und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist möglich. Ordentliche Kündigung durch die Anleger: Eine ordentliche Kündigung durch die Anleger ist während der Laufzeit der Vermögensanlage nicht möglich. Außerordentliche Kündigung: Das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers und das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für beide Vertragsparteien bleiben unberührt.
4.3	Konditionen der Zinszahlung:	Das Nachrangdarlehen wird während der Laufzeit der Vermögensanlage vorbehaltlich des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts mit einem festen Zins in Höhe von 7,00% p.a., gerechnet auf den jeweiligen Nachrangdarlehensbetrag, verzinst. Die Berechnung der Zinsen erfolgt ab Einzahlung tagesgenau (act./act.) auf Grundlage der bis zum jeweiligen Fälligkeitstermin tatsächlich verstrichenen Zinstage geteilt durch 365, bzw. geteilt durch 366 in einem Schaltjahr. Die Zahlung der Zinsen erfolgt vorbehaltlich des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts jährlich und nachschüssig innerhalb von 14 Tagen ab Fälligkeit. Fälligkeit der Zinszahlungen ist jeweils nach Ablauf von zwölf Monaten ab Beginn des Zinslaufs. Die letzte Zinszahlung erfolgt vorbehaltlich des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts gemeinsam mit der Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags. Sollte die Nachrangdarlehensnehmerin den Vertrag innerhalb der ersten zwölf Monate ab Beginn des Zinslaufs kündigen, so sind in diesem Fall von der Emittentin jedenfalls die fiktiv bis zum Ende der ersten zwölf Monate der Laufzeit anfallenden Zinsen zu zahlen. Sollte die Emittentin den Vertrag nach Ablauf der ersten zwölf Monate ab Beginn des Zinslaufs kündigen, so sind in diesem Fall von der Emittentin Zinsen für die tatsächliche Laufzeit bis zur Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags zu zahlen. Im Fall der ordentlichen Kündigung der Vermögensanlage durch die Emittentin werden innerhalb von 14 Tagen nach erfolgter Kündigung ausstehende Zinsen auf das im Rahmen seiner Registrierung auf der Internet-Dienstleistungsplattform angelegte persönliche Verrechnungskonto des Anlegers ausgezahlt.
4.4	Konditionen der Rückzahlung:	Die Rückzahlung des vollständigen Nachrangdarlehensbetrags erfolgt vorbehaltlich des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts zum Laufzeitende (30.06.2024) innerhalb von 14 Tagen, bzw. im Falle der ordentlichen Kündigung der Vermögensanlage durch die Emittentin innerhalb von 14 Tagen nach erfolgter Kündigung auf das im Rahmen seiner Registrierung auf der Internet-Dienstleistungsplattform angelegte persönliche Verrechnungskonto des Anlegers.
5.1	Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken:	Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt und ausführlich erläutert werden. Ausführliche Angaben zu mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken findet der Anleger in den Angebotsbedingungen zu der Vermögensanlage auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter https://rendity.com . Die wesentlichen Risiken werden nachfolgend erläutert.

	Bei dieser Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Kapitalanlage mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts. Der Erwerb der angebotenen Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Vermögens führen. Neben wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken können den Anlegern in Abhängigkeit von den individuellen Umständen des Einzelfalls zudem weitere Vermögensnachteile im Zusammenhang mit der Vermögensanlage entstehen. Hat der Anleger sein Nachrangdarlehen etwa fremdfinanziert, läuft er Gefahr, über den Totalverlust seines eingesetzten Kapitals hinaus weitere Vermögensnachteile zu erleiden, wie z.B. Zahlungspflichten (Zinsen und Kosten) im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung. Diese Vermögenseinbußen und weitere Vermögensnachteile können zu einer Privatinsolvenz eines Anlegers führen (Maximalrisiko).
5.2	Totalausfallrisiko und Maximalrisiko:
5.3	Nachrangdarlehensrisiko:
5.4	Geschäftsrisiko:
5.5	Liquiditätsrisiko:
6.1	Emissionsvolumen:
6.2	Art der Anteile:
6.3	Anzahl der Anteile:
7.	Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin:
8.	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen:
9	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen ...
9.1	... für den Anleger:
9.2	... für die Emittentin, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält:

10.	Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen:	Zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, bestehen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen im Sinne von § 2a Absatz 5 Vermögensanlagengesetz.
11.	Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt:	Die Emittentin wendet sich mit diesem Angebot an Privatkunden und professionelle Kunden im Sinne des § 67 WpHG. Die Anleger sollten über Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit der Anlageform Vermögensanlagen nach dem VermAnLG insbesondere mit verzinslichen Finanzinstrumenten verfügen und sich über das Risiko einer solchen Anlage bewusst sein. Dem Anleger sollte ebenfalls bewusst sein, dass er generell mit dieser Vermögensanlage einen Verlust des Anlagebetrages von bis zu 100 % tragen können muss. Eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den Totalverlust seiner Vermögensanlage hinaus bis hin zu einer Privatisolvenz kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage für den Anleger ergeben. Mit der unter Ziff. 4.1 definierten geplanten Laufzeit richtet sich die Vermögensanlage an Anleger mit einem kurzfristigen Anlagehorizont.
12.	Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche:	Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche.
13.	Verkaufspreis sämtlicher in Deutschland im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen der Emittentin:	Angebotene Vermögensanlagen: keine Verkaufte Vermögensanlagen: keine Vollständig getilgte Vermögensanlagen: keine
14.	Gesetzliche Hinweise	
14.1	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht:	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
14.2	Verkaufsprospekt:	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin und der Emittentin der Vermögensanlage.
14.3	Letzter offengelegter Jahresabschluss der Emittentin:	Der letzte gemäß § 277 (österr.) UGB veröffentlichte Jahresabschluss 2019 der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 31.12.2019 ist beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien veröffentlicht oder online unter https://rendity.com/ sowie bei vom österreichischen Bundesministerium für Justiz beauftragten Verrechnungsstellen abrufbar. Ein Verzeichnis dieser Verrechnungsstellen kann auf www.justiz.gv.at eingesehen werden. Zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse der Emittentin werden unter www.bundesanzeiger.de einzusehen sein.
14.4	Haftung:	Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.
15.	Sonstige Informationen	
15.1	Identität weiterer Personen:	Zahlungsdienstleisterin und Treuhänderin: Lemon Way SAS, 14 Rue de la Beaune – 93100 Montreuil-sous-Bois, Frankreich
15.2	Beschreibung der Vermögensanlage:	Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Nachrangdarlehensgeber sind die Anleger, Nachrangdarlehensnehmerin ist die Emittentin. Der Anleger zahlt das Nachrangdarlehen auf ein Konto der Zahlungsdienstleisterin. Diese überweist die Nachrangdarlehen an die Emittentin, wenn bestimmte Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, von der Treuhänderin die Vollständigkeit und Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen bestätigt sowie die Zahlungsfreigabe erteilt wurde. Die Nachrangdarlehen bewirken keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung und keine Mitwirkungsrechte an der Emittentin. Der Anleger ist weder an Verlusten noch an Gewinnen der Emittentin beteiligt, sondern hat einen Anspruch darauf, über die Laufzeit der Vermögensanlage (Ziff. 4.1) eine feste Verzinsung (Ziff. 4.3) zu erzielen. Der Zinslauf beginnt mit dem Eingang des Nachrangdarlehensbetrags auf dem Konto der Emittentin. Vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt (Ziff. 5.3) ist die Auszahlung der Verzinsung grundsätzlich jährlich vorgesehen; die letzte Zinszahlung ist zusammen mit der Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags vorgesehen, vorbehaltlich der Möglichkeit einer vorzeitigen ordentlichen Kündigung durch die Emittentin, des gesetzlichen Widerrufsrechts des Anlegers und des Rechts zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für beide Vertragsparteien (Ziff. 4.2).
15.3	Besteuerung:	Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Nachrangdarlehensforderung Teil seines Privatvermögens ist. Die Zinsen sind vom Anleger im Kalenderjahr des Zuflusses zu versteuern. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und jedem Anleger wird empfohlen, bezüglich dieses Nachrangdarlehens steuerliche Beratung zu beanspruchen.
15.4	Finanzierungsstruktur:	Die Projektfinanzierungsstruktur, bisher bestehend aus Eigenmitteln in Höhe von ca. EUR 1.500.000 und Fremdkapital in Höhe von ca. EUR 6.400.000 soll durch die Aufnahme von voraussichtlich EUR 1.100.000 Nachrangdarlehenskapital im Rahmen dieser Vermögensanlage optimiert werden. Die Nachrangdarlehen ersetzen dabei den entsprechenden Anteil der Eigenmittel.
16.	Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 vor Ziff. 1:	Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 vor Ziff. 1 – vor Vertragsabschluss – durch eine der Unterschriftenleistung gleichwertige Art und Weise i.S.d. § 15 Abs. 4 VermAnLG i.V.m. VIBBEstV auf https://rendity.com/ , da für den Vertragsabschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.