

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

Datum des Wertpapier-Informationsblatts: 21.12.2022 | Anzahl der Aktualisierungen des Wertpapier-Informationsblatts: 0

| | |
|----|--|
| 1. | <p>Art, genaue Bezeichnung und ISIN des Wertpapiers</p> <p>Art: Wertpapier sui generis in Form unverbriefter tokenbasierter Schuldverschreibungen. Bezeichnung des Wertpapiers: Nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen 2023/2024. Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): Eine ISIN wurde nicht vergeben.</p> |
| 2. | <p>Funktionsweise des Wertpapiers einschließlich der mit dem Wertpapier verbundenen Rechte, Angaben zur technischen Ausgestaltung des Wertpapiers, zu den dem Wertpapier zugrundeliegenden Technologien sowie zur Übertragbarkeit und Handelbarkeit des Wertpapiers an den Finanzmärkten</p> <p>Funktionsweise: Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um unverbriefte, nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen, die von der EPH Projekt 221 GmbH (die „Emittentin“) begeben werden und die mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen nachrangige Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, beinhalten ausschließlich nachrangige, schuldrechtliche Ansprüche der Anleger gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Dies kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Die Anleger tragen ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Der Anleger ist nicht zu Nachschüssen verpflichtet und wird nicht an einem potentiellen Jahresfehlbetrag der Emittentin beteiligt, kann aber sein gesamtes investiertes Kapital verlieren. Es besteht keine Verlustbeteiligung dergestalt, dass der Anleger an den Verlusten der Emittentin teilnimmt und sich der Rückzahlungsbetrag mindert. Das allgemeine Emittentenrisiko bleibt davon unberührt.</p> <p>Technische Ausgestaltung und zugrundeliegende Technologien: Die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht in einer Urkunde verbrieft. Jeder Anleger ist selbst für die ordnungsgemäße Verwahrung seines Tokens in geeigneter Weise verantwortlich. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung im Nennbetrag von 1 Euro wird ein EXP147-Token von der Emittentin an die Anleger ausgegeben, welcher die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentiert (der „EXP147-Token“). Die Bezeichnung „EXP147“ wurde von der Emittentin gewählt, um die Token von anderen Token unterscheiden zu können. EXP steht für Exporo und 147 für den 147. Token eines Unternehmens der Exporo-Gruppe. Die EXP147-Token basieren auf der Ethereum Blockchain nach dem ERC-20 Token-Standard. Für den Empfang und die Buchung des EXP147-Token benötigt der Anleger ein sog. Wallet, die mit Ethereum-Assets kompatibel ist.</p> <p>Übertragbarkeit und Handelbarkeit der EXP147-Token an den Finanzmärkten: Die auf der Ethereum-Blockchain generierten EXP147-Token sind an den Finanzmärkten durch Übertragung handelbar. Inhaber der EXP147-Token ist derjenige, dessen Ethereum-Adresse (auch „Public Key“ genannt) den auf der Ethereum-Blockchain vorhandenen EXP147-Token zugeordnet sind oder - im Falle einer Verwahrung durch den von der Emittentin ausgewählten, im Rahmen des Zeichnungsprozesses angebotenen und vom Anleger beauftragten Kryptoverwahrer, die Tangany GmbH mit Sitz in München (der „Kryptoverwahrer“), - derjenige, der im Register des Kryptoverwahrers eingetragen ist. Ein Kryptoverwahrer verwahrt, verwaltet und sichert gemäß § 1 Abs. 1a Nr. 6 KWG für andere Kryptowerte, wie z.B. die o.g. Token. Bei einem Übertragungsvorgang wird das Verfügungsrecht über die EXP147-Token an eine andere nach geldwäscherechtlichen Anforderungen identifizierte und überprüfte Adresse auf der Ethereum-Blockchain transferiert. Bei Verwahrung der EXP147-Token durch den Kryptoverwahrer erfolgt die Übertragung unter Einbindung des Kryptoverwahrers durch Änderung des Registers.</p> <p>Rechte: Die Rechte des Anlegers umfassen das Recht auf Zins- und Kapitalrückzahlung, das Recht zur außerordentlichen Kündigung, Informationsrechte sowie das Recht zur Teilnahme an Abstimmungen der Anleger über die Änderung der Anleihebedingungen. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können jederzeit auf Dritte übertragen werden. Die Übertragung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt durch Abtretung und setzt zwingend die Übertragung der EXP147-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP147-Token kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain bzw. über einen Kryptoverwahrer erfolgen. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch die Anleger nicht ordentlich vorzeitig gekündigt werden. Die Anleger sind berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre deren Rückzahlung zum Nennbetrag zzgl. etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere eine Zahlungsunfähigkeit der Emittentin, ihre Insolvenz oder ihre Liquidation. Die Emittentin ist in diesem Fall zur Rückzahlung innerhalb von 7 Tagen nach Rückerhalt der EXP147-Token vom Anleger verpflichtet.</p> <p>Laufzeit: Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 15.01.2023 und endet am 31.08.2024.</p> <p>Zinssatz: Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 15.01.2023 (einschließlich) bis zum 31.08.2024 (einschließlich) zu einem Satz von 6,00 % p. a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen nachträglich nach dem Ende der Laufzeit vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zusammen mit der Rückzahlung der Schuldverschreibungen, wobei keine Zinseszinsen gewährt werden. Die Höhe der Zinsen wird von der Emittentin nach der Zinsberechnungsmethode act/act berechnet.</p> <p>Rückzahlung: Die Emittentin wird die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am 01.09.2024 unbar durch Überweisung auf ein Konto des Anlegers zum Nennbetrag zurückzahlen.</p> <p>Kündigungsrecht der Emittentin: Die Emittentin ist erstmalig zum 31.03.2023 oder jederzeit danach berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen mit einer Frist von 7 Tagen ganz oder teilweise zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Im Falle der Kündigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen innerhalb von 7 Tagen nach dem Datum, zu welchem die Kündigung erfolgt ist. Darüber hinaus ist die Emittentin zur Kündigung zum Nennbetrag berechtigt, falls innerhalb von neun Monaten nach Beginn des Angebots nicht mindestens 25 % der angebotenen tokenbasierten Schuldverschreibungen platziert und bei der Emittentin eingezahlt wurden. Die Anleger werden über eine Kündigung per E-Mail, über die Internetseite der Emittentin (https://exporo.de/ir-projekt221-ii/) sowie über eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger informiert.</p> |
| 3. | <p>Angaben zur Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit und eines etwaigen Garantiegebers</p> <p>Identität der Anbieterin/Emittentin Anbieterin und Emittentin ist die EPH Projekt 221 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg am 22.02.2022 unter HRB 173800, vertreten durch den Geschäftsführer Fabian Eisenhut. Die Emittentin ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Exporo AG, Hamburg. Die Exporo AG betreibt die Crowdfundingplattform https://exporo.de und ist darüber hinaus die alleinige Gesellschafterin der EPH Investment GmbH sowie einer Reihe weiterer Projekt- und Investitionsgesellschaften.</p> <p>Geschäftstätigkeit der Emittentin Ausschließliche Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb und die Verwaltung einer Darlehensforderung gegen die i Live Group GmbH, Julius-Bausch-Straße 50, 73431 Aalen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 735354 (die „Darlehensnehmerin“).</p> <p>Projekt der Darlehensnehmerin und der Projektgesellschaften: Die Darlehensnehmerin hält jeweils 100 % der Geschäftsanteile an (i) der i Live ML Lübeck GmbH, Julius-Bausch-Straße 50, 73431 Aalen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 735670 (die „PG1“), (ii) der i Live GE Lübeck GmbH, Julius-Bausch-Straße 50, 73431 Aalen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 736150 (die „PG2“) und (iii) und der i Live KT Lübeck GmbH, Julius-Bausch-Straße 50, 73431 Aalen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 743235 (die „PG3“). Ferner hält die Darlehensnehmerin 100 % der Geschäftsanteile an der i Live Serviced Apartments GmbH, Julius-Bausch-Straße 50, 73431 Aalen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 735578 (die „Tochtergesellschaft“). Die Tochtergesellschaft ihrerseits hält 100 % der Geschäftsanteile an der der i Live RI Lübeck</p> |

GmbH, Julius-Bausch-Straße 50, 73431 Aalen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 736522 (die „**PG4**“; die PG1, die PG2, die PG3 und die PG4 gemeinsam auch die „**Projektgesellschaften**“). Die Projektgesellschaften sind Eigentümerinnen von Grundstücken Am Güterbahnhof in 23558 Lübeck mit einer Größe von insgesamt rd. 21.468 qm (zusammen die „**Projektgrundstücke**“), wobei sich das von der PG1 gehaltene Grundstück auf rd. 8.030 qm beläuft (das „**Projektgrundstück1**“), das von der PG2 gehaltene Grundstück auf rd. 7.698 qm (das „**Projektgrundstück2**“), das von der PG3 gehaltene Grundstück auf 1.648 qm (das „**Projektgrundstück3**“) und das von der PG4 gehaltene Grundstück auf 4.092 qm (das „**Projektgrundstück4**“). Die Projektgrundstücke werden derzeit neu vermessen, sodass die genaue postalische Bezeichnung der Projektgrundstücke zum Datum des WIB noch nicht feststeht. Die Projektgrundstücke sind ein altes Bahngelände, das im Zuge der Entwicklung geräumt werden soll. Die Projektgesellschaften beabsichtigen auf den Projektgrundstücken die Errichtung (i) eines Apartmenthauses mit voraussichtlich 153 Einheiten auf voraussichtlich rd. 4.441 qm Nutzfläche, (ii) eines Microapartmenthauses mit voraussichtlich 333 Einheiten auf voraussichtlich rd. 7.672 qm Wohnfläche, (iii) eine Gewerbeimmobilie mit voraussichtlich vier Gewerbeeinheiten auf rd. 6.610 qm Gewerbefläche sowie (iv) eine Gewerbefläche für eine KiTa mit voraussichtlich rd. 630 qm Gewerbefläche (zusammen die „**Immobilien**“).

Die Projektgesellschaften beabsichtigen, die Immobilien des Projekts noch vor Beginn der Hochbauphase (wie nachfolgend definiert) zu vermieten und diese sodann im Wege des Verkaufs zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen sollen voraussichtlich im ersten Quartal 2023 beginnen. Der Ankauf, die Planung sowie die Verkaufsbemühungen werden nachfolgend als „**Ankaufs- und Planungsphase**“ zusammengefasst, der Bau der Immobilie wird als „**Hochbauphase**“ bezeichnet. Während der Ankaufs- und Planungsphase werden die Projektgesellschaften keine Einnahmen aus Vermietung generieren.

Die geplanten Gesamtinvestitionskosten für die Ankaufs- und Planungsphase werden zum Datum des WIB mit EUR 18.451.000 angesetzt (die „**geplanten Gesamtinvestitionskosten**“).

Darlehen und Finanzierung des Projekts: Ein deutsches Kreditinstitut finanziert das vorstehend beschriebene Projekt mit einem erstrangig im Grundbuch der Immobilien besicherten Kredit zugunsten der Projektgesellschaften in Höhe von EUR 9.775.000 (der „**Kredit**“). Der Kreditvertrag wurde im Mai 2022 abgeschlossen. Die Darlehensnehmerin hat im Juni 2022 mit der Raisin Bank AG, Frankfurt am Main (die „**Fronting-Bank**“) einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu EUR 7.476.000 zu einem Zinssatz von 6,00 % p.a. mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.05.2024 abgeschlossen (das „**Darlehen**“ und die Ansprüche aus dem Darlehen die „**Darlehensforderung**“). Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Darlehens durch die Darlehensnehmerin ist ganz oder teilweise erstmalig zum 31.03.2023 und anschließend monatlich jeweils zum Monatsende möglich. Die Darlehensnehmerin kann das Darlehen in mehreren Tranchen abrufen. Zur Auszahlung aus sämtlichen Tranchen des Darlehens an die Darlehensnehmerin wird insgesamt ein Betrag in Höhe von voraussichtlich EUR 6.900.000 kommen. Ein Betrag in Höhe von voraussichtlich EUR 576.000 aus dem Darlehen wird von der Fronting-Bank im Namen und auf Rechnung der Darlehensnehmerin zur Deckung der Kosten für die Darlehensgewährung, für Vermittlungs- und Strukturierungsgebühren, für eine etwaige Vorfinanzierung sowie für die Emissionskosten aus Token-Emissionen und ggf. weiteren Finanzierungsmitteln direkt an die Emittentin und an die Exporo AG ausgezahlt. Zum Datum des WIB ist aus dem Darlehen bereits ein Teilbetrag in Höhe von EUR 3.400.000 an die Darlehensnehmerin ausgezahlt worden. Dieser Betrag ist in Form von Gesellschafterdarlehen (ggf. mittelbar) an die Projektgesellschaften weitergereicht (die „**PG-Darlehen**“) und von diesen (i) zur anteiligen Begleichung der Kaufpreise für die Projektgrundstücke sowie (ii) zur anteiligen Begleichung von Kosten im Rahmen der Planung der Immobilien verwendet worden. Die weiteren Mittel aus dem Darlehen sollen ebenso über die PG-Darlehen weitergereicht und für Kosten im Rahmen der Planung der Immobilien genutzt werden. Die geplanten Gesamtinvestitionskosten für die Ankaufs- und Planungsphase in Höhe von EUR 18.451.000 sollen neben (i) dem Kredit in Höhe von bis zu EUR 9.775.000; und (ii) dem Darlehen in Höhe von bis zu EUR 7.476.000; auch durch (iii) nachrangige Darlehen in Höhe von EUR 1.200.000, die von Gesellschaftern der Darlehensnehmerin sowie Kapitalgebern gewährt worden sind bzw. noch gewährt werden, die zur Unternehmensgruppe der Darlehensnehmerin gehören, finanziert werden.

Erwerb der Darlehensforderung durch die Emittentin: Durch einen im Juli 2022 abgeschlossenen Kauf- und Abtretungsvertrag soll die Darlehensforderung zu einem Kaufpreis in Höhe der Darlehensforderung (bis zu EUR 7.476.000) an die Emittentin verkauft und aufgrund der vertraglichen Regelungen sodann an sie abgetreten werden. Die Darlehensforderung kann von der Emittentin in mehreren Tranchen bezahlt und abgetreten werden. Zum Datum des WIB ist die Darlehensforderung bereits in Höhe von EUR 3.400.000 an die Emittentin verkauft und abgetreten worden.

Rückzahlung der Darlehensforderung durch die Darlehensnehmerin: Die Projektgesellschaften und die Darlehensnehmerin beabsichtigen, die Zins- und Rückzahlungsansprüche des Darlehens der Darlehensnehmerin (ggf. mittelbar) aus einer langfristigen Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase zu befriedigen. Mit den Mitteln aus der Rückzahlung der Darlehensforderung durch die Darlehensnehmerin an die Emittentin soll sodann die Bedienung der Zins- und Rückzahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen die Emittentin erfolgen. **Die Anleger haben Ansprüche ausschließlich gegenüber der Emittentin, jedoch keine Ansprüche gegenüber der Darlehensnehmerin und/oder den Projektgesellschaften; es besteht daher kein Rangverhältnis ihrer Ansprüche zu den Ansprüchen der Gläubiger der Darlehensnehmerin und/oder den Projektgesellschaften.**

Vorfinanzierung der Emittentin: Der Erwerb der Darlehensforderung kann, ganz oder in Teilen, durch die Exporo AG, eine ihrer Tochtergesellschaften oder durch Dritte durch gegenüber den tokenbasierten Schuldverschreibungen ggf. vorrangige Finanzierungsmittel mit bis zu EUR 6.800.000 zu einem Zinssatz von bis zu 10,00 % p.a. vorfinanziert werden (die „**Vorfinanzierung**“). Der Emissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 2.400.000 würde in diesem Fall (ggf. anteilig) in die (ggf. auch anteilige) Ablösung der Vorfinanzierung investiert werden. Zum Datum des WIB besteht ein Konzerndarlehen der Tochtergesellschaft der Exporo AG, Bridge Capital II GmbH, in Höhe von EUR 705.000, welches zu einem Zinssatz von 8,75 % p.a. vereinbart worden ist und durch (ggf. anteilige) Erlöse aus der Emission (ggf. anteilig) abgelöst werden soll.

Weitere Finanzierungsmittel der Emittentin: Die Emittentin hat neben diesem WIB bereits weitere, unabhängige Finanzierungsmittel im Wege eines prospektfreien Angebots durch Emission weiterer tokenbasierter Schuldverschreibungen mit der Bezeichnung EXP146-Token und einem platzierten Emissionsvolumen von EUR 2.737.560,00 zu einem Zinssatz von 6,00 % p.a. zum Zwecke der anteiligen Ablösung der Vorfinanzierung aufgenommen. Die Emittentin beabsichtigt darüber hinaus zum Zwecke des (ggf. anteiligen) Erwerbs der Darlehensforderung bzw. zum Zwecke der (ggf. anteiligen) Ablösung der Vorfinanzierung, neben der Emission der EXP146-Token und der Emission der EXP147-Token folgende von der Emission der EXP147-Token und diesem WIB unabhängige Finanzierungsmittel aufzunehmen: Im Wege (i) eines prospektfreien Angebots durch Emission weiterer tokenbasierter Schuldverschreibungen (EXP148-Token) weitere Finanzierungsmittel in Höhe von bis zu EUR 2.276.000 mit einem Zinssatz von 6,00 % p.a. sowie (ii) eines prospektfreien Angebots durch Aufnahme von Nachrangdarlehen weitere Finanzierungsmittel in Höhe von bis zu EUR 6.500.000 mit einem Zinssatz von bis zu 10,00 % p.a. (Finanzierungsmittel (i) und (ii) zusammen auch die „**weiteren Finanzierungsmittel**“). In Summe soll aus der Emission der EXP146-Token, der Emission der EXP147-Token und aus den weiteren Finanzierungsmitteln jedoch nicht mehr als das für den Erwerb der Darlehensforderung erforderliche Kapital (bis zu EUR 7.476.000) platziert werden. Die Emittentin wird während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen keine andere Geschäftstätigkeit betreiben. Die Emittentin wird Einnahmen ausschließlich aus Zinseinnahmen aus der Darlehensforderung mit einem Zinssatz von 6,00 % p.a. sowie aus der Rückzahlung der Darlehensforderung erzielen.

Identität eines etwaigen Garantiegebers einschließlich der Geschäftstätigkeit

Ein Garantiegeber existiert nicht.

4. Die mit dem Wertpapier, der Emittentin und einem etwaigen Garantiegeber verbundenen Risiken

Nachfolgend können nicht sämtliche mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen verbundenen Risiken aufgeführt werden. Daher werden nur die von der Emittentin als wesentlich erachteten Risiken aufgeführt. Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals kommen.

Mit dem Wertpapier verbundene Risiken

- **Fehlende Veräußerbarkeit:** Anleger können die tokenbasierten Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern, weil derzeit kein geregelter Markt für die tokenbasierten Schuldverschreibungen an keinem Kryptomarkt existiert und sich auch künftig kein solcher Markt entwickeln könnte.
- **Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre:** Für die Ansprüche der Anleger auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekapsitals gilt eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre, d.h. die Ansprüche können solange und soweit nicht geltend gemacht werden, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). **Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**

gilt demnach bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Sie kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen, auch wenn der Anleger die tokenbasierten Schuldverschreibungen aus wichtigem Grund gekündigt hat. Die Anleger tragen ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.

- **Nachrangigkeit der Ansprüche der Anleger:** Die Ansprüche der Anleger sind in einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin gegenüber allen Ansprüchen Dritter nachrangig, für die kein Nachrang vereinbart wurde. Insoweit besteht das Risiko, dass Anleger in einer Insolvenz der Emittentin als nachrangige Insolvenzgläubiger keine Zahlungen aus der Insolvenzmasse erhalten.
- **Verlust des Private Key:** Nach der Ausgabe und Einbuchung in die Wallets sind die EXP147-Token für die Anleger nur über deren jeweiligen persönlichen Zugänge (sog. Private Key) zu ihrer Wallet zugänglich. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der EXP147-Token.
- **Technologierisiken:** Die Blockchain-Technologie befindet sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die zum Datum des WIB nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der EXP147-Token und damit zum Verlust der tokenbasierten Schuldverschreibungen führen.
- **Verwahrungsrisiken:** Aus der Verwahrung der Token durch den Kryptoverwahrer können sich Risiken für den Anleger ergeben. So kann es zu fehlerhaften Eintragungen oder Nichteintragung des Begünstigten im Register des Kryptoverwahrers kommen. Darüber hinaus können sich aus der für die Verwahrung der Token genutzten Technologie des Kryptoverwahrers Risiken ergeben, da sich die technischen Systeme zur Kryptoverwahrung in einem frühen technischen Entwicklungsstadium befinden. Im schlimmsten Fall können diese Risiken zum unwiederbringlichen Verlust der EXP147-Token und damit zum Verlust der tokenbasierten Schuldverschreibungen führen.
- **Platzierungsrisiko:** Für die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die tokenbasierten Schuldverschreibungen ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass der Emittentin zu wenig Kapital für den Erwerb der Darlehensforderung zur Verfügung steht. Auch aufgrund der COVID-19-Pandemie oder kriegerischer Auseinandersetzungen wie dem Ukraine-Konflikt kann es zu einer geringeren Zeichnungsbereitschaft bei Investoren und damit zu einem geringeren oder gar einem ausbleibenden Platzierungserfolg kommen. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, mindestens 25 % der angebotenen tokenbasierten Schuldverschreibungen zu platzieren, hat sie ein Kündigungsrecht (wie unter Punkt 2. beschrieben) und wird die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall keine Zinseinnahmen erzielt haben wird, wird eine Verzinsung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfolgen können.

Mit der Emittentin verbundene Risiken

Alle dargestellten Risiken betreffen, mittelbar oder unmittelbar, auch die Emittentin.

- **Risiken aus der COVID-19-Pandemie und dem Ukraine-Konflikt:** Die zum Datum des WIB weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die andauernden kriegerischen Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine sowie die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf Planung der Immobilien, auf die Errichtung der Immobilien, auf die Veräußerbarkeit der Immobilien, auf die langfristige Finanzierbarkeit der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Immobilien und des Immobilienmarktes haben, und damit auch auf den Abschluss einer langfristigen Finanzierung für die Hochbauphase. Aufgrund des andauernden Ukraine-Konflikts wird eine abgeschwächte Wirtschaftsleistung insbesondere in Europa und den USA erwartet, einhergehend mit steigenden Energiepreisen und erhöhter Inflation. Der Ukraine-Konflikt und die COVID-19-Pandemie können sich, neben anderen Marktfaktoren wie z.B. Marktentwicklung, Konjunktur, Geld- und Zinspolitik, nachteilig auf die Finanzierbarkeit der Immobilien auswirken, sodass die Darlehensnehmerin und/oder die Projektgesellschaften teilweise oder vollständig nicht in der Lage sind, für die Hochbauphase eine langfristige Finanzierung aufzunehmen und somit notwendige Einnahmen nicht erzielt werden können. Infolgedessen wäre die Rück- und Zinszahlung des Darlehens durch die Darlehensnehmerin und die Rück- und Zinszahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch die Emittentin gefährdet.
- **Risiken aus dem Darlehen:** Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit, die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt ausschließlich von den Zinseinnahmen aus der Darlehensforderung sowie von der Rückzahlung der Darlehensforderung durch die Darlehensnehmerin ab. Hierzu ist erforderlich, dass die eine langfristige Finanzierung für die Hochbauphase zu angemessenen Konditionen abgeschlossen werden kann, um den Kredit und das Darlehen (ggf. mittelbar) zu bedienen. Es besteht das Risiko, dass eine Finanzierung für die Hochbauphase nicht abgeschlossen werden kann und der Kredit und das Darlehen nicht oder nur teilweise bedient werden. **Das Darlehen ist erst nach dem Kredit zu bedienen.**
- **Risiken aus dem Kredit:** Der Kredit kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch die Bank jederzeit gekündigt, die sofortige Rückzahlung des Kredits verlangt und die Verwertung der Sicherheiten angedroht werden. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung des Kredits sind die Projektgesellschaften aller Voraussicht nach nur nach einer Veräußerung der Immobilien in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilien nicht ausreicht, um den Kredit und mittelbar auch das Darlehen vollständig zu bedienen. **Der Kredit wird vor dem Darlehen bedient.**
- **Risiken aus Projektierung der Immobilien:** Die Qualität der Planung der Immobilien hat wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die Vermarktbarkeit, auf die Wertentwicklung und auf den Preis der Immobilien. Es besteht das Risiko, dass es im Rahmen der Planung und Entwicklung der Immobilien zu Verzögerungen kommt. Weiterhin besteht das Risiko, dass unvorhersehbare Ereignisse wie eine fehlerhafte Projektplanung oder eine falsche Kostenkalkulation zu Mehrkosten führen, sodass die Projektgesellschaften und/oder die Darlehensnehmerin zur Deckung dieser höheren Kosten weiteres Fremdkapital aufnehmen müssten oder die Entwicklung der Immobilien unwirtschaftlich wird. Jeder dieser Faktoren kann die zukünftigen Einkünfte der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- **Risiken bei langfristiger Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase:** Die Möglichkeit der Darlehensnehmerin und/oder der Projektgesellschaften, durch den bei der Aufnahme einer langfristigen Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase erzielbaren Erlös die Rückführung des Kredits und des Darlehens, mittelbar oder unmittelbar, sicherzustellen, ist von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Standortqualität, von der Nachfrage von Investoren, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen (insbesondere des Immobilien- und Zinsmarktes) sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen. Der Kredit wird vor dem Darlehen bedient. Sollte der Erlös aus der langfristigen Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase nicht ausreichen, um neben dem Kredit auch das Darlehen nebst Zinsforderungen vollständig abzulösen, würde die Emittentin keine ausreichenden Erlöse auf ihre Darlehensforderung erhalten, um die Ansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen. **Infolgedessen könnte es zu einer Insolvenz der Emittentin und einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals kommen.**
- **Interessenkonflikte:** Potenzielle Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Fabian Eisenhut, zugleich Mitarbeiter der Exporo AG und Geschäftsführer weiterer Zweckgesellschaften ist. Der Prokurist der Emittentin, Herr Thomas Lange, ist Mitarbeiter der Exporo AG, Geschäftsführer sowie Prokurist weiterer Zweckgesellschaften sowie Geschäftsführer der Bridge Capital II GmbH, einer Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo AG hat drei Vorstände. Ein Vorstand, Herman Tange, ist gleichzeitig Geschäftsführer der EPH Investment GmbH. Zwei Vorstände der Exporo AG sind zugleich Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten diese zwei Vorstände der Exporo AG, Simon Brunke und Dr. Björn Maronde, direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 13,27 % des Grundkapitals der Exporo AG. Die EPH Investment GmbH wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen übernehmen. Die Exporo AG erhält für die Vermittlung des Darlehens eine Vermittlungsgebühr sowie Strukturierungs- und Marketinggebühren, die von den Projektgesellschaften zu tragen sind, mittelbar aber zunächst aus dem Emissionserlös gezahlt werden. Der Nettoemissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen kann, teilweise oder vollständig, zur (ggf. auch anteiligen) Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Darlehensforderung an die Exporo AG oder an Tochtergesellschaften der Exporo AG (z.B. die Bridge Capital II GmbH) fließen. Durch die vorgenannten Verflechtungen können Interessenkonflikte entstehen, wenn die geschäftlichen, wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Interessen der natürlichen und/oder juristischen Personen nicht identisch sind. Es kann vorkommen, dass die Interessenabwägung der Beteiligten in einem solchen Fall zulasten der Emittentin vorgenommen wird.

Alle vorgenannten Risiken können mittelbar oder unmittelbar die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen. Das kann zur Folge haben, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden.

5. Verschuldungsgrad der Emittentin und eines etwaigen Garantiegebers auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses

Die Emittentin hat noch keinen Jahresabschluss erstellt. Daher kann ein Verschuldungsgrad nicht ermittelt werden.

| | |
|----|---|
| 6. | Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen |
| | <p>Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen stehen aufgrund des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität der Emittentin. Damit sind die Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung in besonderem Maße von dem wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin abhängig. Die Emittentin ist eine Zweckgesellschaft, die nur die Darlehensforderung ankauft und verwaltet. Ihre Fähigkeit, die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt ausschließlich von den Zinseinnahmen aus der Darlehensforderung sowie von der Rückzahlung der Darlehensforderung durch die Darlehensnehmerin ab. Die Projektgesellschaften sind ihrerseits Zweckgesellschaften, die zur Durchführung des Projekts gegründet wurden. Die Fähigkeit der Darlehensnehmerin, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Darlehensforderung zu erfüllen, hängt in erster Linie von einer ausreichenden Finanzierung für die Hochbauphase ab. Der bei der Aufnahme der Finanzierung für die Hochbauphase erzielbare Erlös ist wie dargestellt von vielen Faktoren, beispielsweise der Standortqualität, der Nachfrage der Investoren sowie der markt- und objektspezifischen Entwicklung, abhängig. Lässt die Liquiditätslage von den Projektgesellschaften, der Darlehensnehmerin und der Emittentin aufgrund der Marktbedingungen die Zahlung der Zinsen und/oder die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht zu, könnte es zu einer Insolvenz der Emittentin und einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals kommen.</p> <p>Positives Szenario: Bei erfolgreicher Aufnahme einer Finanzierung für die Hochbauphase zu angemessenen Konditionen erhält der Anleger zum Laufzeitende das eingesetzte Kapital samt Zinsen zurück.</p> <p>Neutrales Szenario: Bei einer neutralen Marktentwicklung ist eine Aufnahme einer Finanzierung für die Hochbauphase zu angemessenen Konditionen ggf. nicht möglich, die Darlehensforderung kann aber durch Veräußerung der projektierten Projektgrundstücke oder durch zusätzlich eingesetztes Eigenkapital refinanziert werden, sodass der Anleger zum Laufzeitende das eingesetzte Kapital samt Zinsen zurückerhält.</p> <p>Negatives Szenario: Sollte der Darlehensnehmerin und den Projektgesellschaften weder eine Aufnahme einer Finanzierung für die Hochbauphase zu angemessenen Konditionen noch eine anderweitige Refinanzierung der Darlehensforderung gelingen, wird der Anleger weder Zinsen noch eine Rückzahlung des investierten Kapitals erhalten.</p> |
| 7. | Mit dem Wertpapier verbundene Kosten und Provisionen |
| | <p>Kosten für den Anleger: Der Erwerbspreis je tokenbasierter Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag von 1 Euro. Es werden dem Anleger keine weiteren Kosten und Steuern in Rechnung gestellt. Stückzinsen fallen nicht an. Für die Verwahrung der EXP147-Token in den Wallets der Anleger können Gebühren anfallen. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Emittentin keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Kosten für die Emittentin: Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen an die EPH Investment GmbH eine Abschlussprovision in Höhe von 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals (bis zu EUR 84.000). Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen bis zu EUR 35.000. Hierin enthalten sind die Kosten für die rechtliche Strukturierung des Angebotes sowie Kosten für das Emissionsmarketing. Die Gesamtkosten der Emission betragen somit bis zu EUR 119.000.</p> |
| 8. | Angebotskonditionen einschließlich des Emissionsvolumens |
| | <p>Emissionsvolumen: EUR 2.400.000; eingeteilt in 2.400.000 tokenbasierte Schuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je 1 Euro.</p> <p>Mindestzeichnungssumme: 500 Euro (= fünfhundert tokenbasierte Schuldverschreibungen)</p> <p>Angebotszeitraum/-verfahren: Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 23.12.2022 bis zum 22.12.2023 im Wege der Anlagevermittlung durch die EPH Investment GmbH zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen zeichnen und EXP147-Token empfangen möchten, benötigen eine sog. Wallet, die mit Ethereum- Assets kompatibel ist. Ohne Angabe einer Ethereum-Adresse (sog. Public Key) im Onlinezeichnungsprozess kann die Emittentin Zeichnungsaufträge nicht annehmen. Für den Erhalt einer Wallet ist ein internetfähiges Endgerät (Smartphone, Computer) erforderlich. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können über die EPH Investment GmbH ausschließlich online durch Übermittlung eines Angebots zum Erwerb der tokenbasierten Schuldverschreibungen gezeichnet werden. Die EPH Investment GmbH als Anlagevermittlerin wird die Einzelanlageschwellen des § 6 Wertpapierprospektgesetz für nicht-qualifizierte Anleger beachten. Für den Erwerb der tokenbasierten Schuldverschreibungen muss sich der Anleger auf der Online-Plattform der EPH Investment GmbH registrieren und ein Nutzerkonto anlegen. Nach Freischaltung des Nutzerkontos kann ein Anleger die tokenbasierten Schuldverschreibungen und seinen Anlagebetrag auswählen. Nach Erhalt des WIBs und weiterer Anlegerinformationen schließt der Anleger die Zeichnung ab, die die Emittentin über eine von der EPH Investment GmbH per E-Mail übermittelte Erklärung bestätigt. Die Zahlung des Anlagebetrages erfolgt per Lastschrift oder Überweisung in Euro unbar auf ein Konto der Emittentin. Der Anleger gibt neben seinen persönlichen Daten auch seine Ethereum Wallet Adresse an, an die die EXP147-Token übertragen werden sollen, oder beauftragt den von der Emittentin ausgewählten und im Rahmen des Zeichnungsprozesses angebotenen Kryptoverwahrer mit der Eröffnung eines Wallets. Mit der Annahme der Zeichnung nach Eingang des Zeichnungsbetrages wird eine der Anzahl der erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an EXP147-Token generiert und der Wallet des jeweiligen Anlegers gutgeschrieben. Hierzu erstellt die Emittentin einen sogenannten „Ethereum Asset Issuer Wallet“ und eine Ethereum Smart Contract Identifikationsnummer und gibt diese auf der Internetdomain der Exporo AG www.exporo.de/blockchain an. Dadurch weiß ein Empfänger von EXP147-Token, dass er „echte“ EXP147-Token erhält, die von der Emittentin herausgegeben worden sind bzw., dass es sich nicht um Token eines anderen Emittenten handelt. Die durch die Emittentin auf der Ethereum-Blockchain generierten Token werden dabei an die jeweilige vom Anleger angegebene Ethereum-Adresse (Public Key) transferiert oder im Falle der Beauftragung des Kryptoverwahrers seitens des Anlegers im Rahmen des Zeichnungsprozesses auf ein von diesem geführtes Wallet. Ab diesem Zeitpunkt kann ein Anleger über die EXP147-Token verfügen. Die jeweilige Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain bzw. das Register des Kryptoverwahrers für jedermann nachvollziehbar und die EXP147-Token lassen sich einem Anleger bzw. seinem Public Key darüber eindeutig zuordnen. Im Falle einer Kündigung aufgrund mangelnden Platzierungserfolgs (wie unter Punkt 2. beschrieben) wird der dem Anlagebetrag entsprechende Nennbetrag durch Überweisung innerhalb von 7 Tagen auf das vom Anleger benannte Konto erstattet.</p> |
| 9. | Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses |
| | <p>Der Emissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 2.400.000 kann sowohl (ggf. anteilig) in den (ggf. auch anteiligen) Erwerb der Darlehensforderung als auch (ggf. anteilig) in die (ggf. auch anteilige) Ablösung einer etwaigen Vorfinanzierung für den Erwerb der Darlehensforderung investiert werden. Der Bruttoemissionserlös entspricht formal auch dem Nettoemissionserlös, weil auf Ebene der Emittentin der gesamte Emissionserlös in Höhe von bis zu EUR 2.400.000 für den (ggf. anteiligen) Erwerb der Darlehensforderung aufgewendet wird. Die vorstehend unter dem Punkt „Kosten für die Emittentin“ beschriebenen Gesamtkosten der Emission in Höhe von bis zu EUR 119.000 werden mittelbar von der Darlehensnehmerin getragen.</p> |
| | Gesetzliche Hinweise nach § 4 Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz <ul style="list-style-type: none"> • Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (die „BaFin“). • Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Der Anleger erhält weitergehende Informationen unmittelbar von der Emittentin des Wertpapiers. • Die Emittentin hat zum Datum des WIB noch keinen Jahresabschluss erstellt. Der Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2022 sowie zukünftige Jahresabschlüsse werden unter https://exporo.de/ir-projekt221-ii/ zum kostenlosen Download erhältlich sein. • Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis des § 4 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde. |

