

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

Datum des Wertpapier-Informationsblatts: 13.05.2022 | Anzahl der Aktualisierungen des Wertpapier-Informationsblatts: 0

1.	<b>Art, genaue Bezeichnung und ISIN des Wertpapiers</b>
	<p><b>Art:</b> Wertpapier sui generis in Form unverbriefter tokenbasierter Schuldverschreibungen.  <b>Bezeichnung des Wertpapiers:</b> Nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen 2022/2023.  <b>Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN):</b> Eine ISIN wurde nicht vergeben.</p>
2.	<b>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</b>
	<p><b>Funktionsweise:</b> Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um unverbriefte, nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen, die von der EPH Projekt 220 GmbH (die „<b>Emittentin</b>“) 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. <b>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.</b> 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><b>Technische Ausgestaltung und zugrundeliegende Technologien:</b> 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 EXP135-Token von der Emittentin an die Anleger ausgegeben, welcher die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentiert (der „<b>EXP135-Token</b>“). Die Bezeichnung „EXP135“ wurde von der Emittentin gewählt, um die Token von anderen Token unterscheiden zu können. EXP steht für Exporo und 135 für den 135. Token eines Unternehmens der Exporo-Gruppe. Die EXP135-Token basieren auf der Ethereum Blockchain nach dem ERC-20 Token-Standard. Für den Empfang und die Buchung des EXP135-Token benötigt der Anleger ein sog. Wallet, die mit Ethereum-Assets kompatibel ist.</p> <p><b>Übertragbarkeit und Handelbarkeit der EXP135-Token an den Finanzmärkten:</b> Die auf der Ethereum-Blockchain generierten EXP135-Token sind an den Finanzmärkten durch Übertragung handelbar. Inhaber der EXP135-Token ist derjenige, dessen Ethereum-Adresse (auch „Public Key“ genannt) den auf der Ethereum-Blockchain vorhandenen EXP135-Token zugeordnet sind oder - im Falle einer Verwahrung durch einen von der Emittentin ausgewählten, im Rahmen des Zeichnungsprozesses angebotenen und vom Anleger beauftragten Kryptoverwahrer - derjenige, der im Register des Kryptoverwahrers eingetragen ist. Ein Kryptoverwahrer verwahrt, verwaltet und sichert gemäß § 1 Abs. 1a Nr. 6 KWG Kryptowerte für Dritte, z. B. die o. g. Token. Bei einem Übertragungsvorgang wird das Verfügungsrecht über die EXP135-Token an eine andere nach geldwäscherechtlichen Anforderungen identifizierte und überprüfte Adresse auf der Ethereum-Blockchain transferiert. Bei Verwahrung der EXP135-Token durch einen Kryptoverwahrer erfolgt die Übertragung unter Einbindung des Kryptoverwahrers durch Änderung des Registers.</p> <p><b>Rechte:</b> 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 EXP135-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP135-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 EXP135-Token vom Anleger verpflichtet.</p> <p><b>Laufzeit:</b> Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01.07.2022 und endet am 20.12.2023.</p> <p><b>Zinssatz:</b> Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 01.07.2022 (einschließlich) bis zum 20.12.2023 (einschließlich) zu einem Satz von 5,00 % 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><b>Rückzahlung:</b> Die Emittentin wird die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am 21.12.2023 unbar durch Überweisung auf ein Konto des Anlegers zum Nennbetrag zurückzahlen.</p> <p><b>Kündigungsrecht der Emittentin:</b> Die Emittentin ist entweder (i) ab dem 28.02.2023, falls die Darlehensforderung (wie nachfolgend unter 3. definiert) nicht vollumfänglich bis zum 28.02.2023 an die Emittentin abgetreten wurde, oder (ii) erstmalig zum 31.05.2023 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 (<a href="https://exporo.de/ir-projekt220-l/">https://exporo.de/ir-projekt220-l/</a>) sowie über eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger informiert.</p>
3.	<b>Angaben zur Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit und eines etwaigen Garantiegebers</b>
	<p><b>Identität der Anbieterin/Emittentin</b>  Anbieterin und Emittentin ist die EPH Projekt 220 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg am 24.02.2022 unter HRB 173816, vertreten durch den Geschäftsführer Fabian Eisenhut. Die Emittentin ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Exporo AG, Hamburg. Die Exporo AG betreibt die Crowdfundingplattform <a href="https://exporo.de">https://exporo.de</a> und ist darüber hinaus die alleinige Gesellschafterin der EPH Investment GmbH sowie einer Reihe weiterer Projekt- und Investitionsgesellschaften.</p> <p><b>Geschäftstätigkeit der Emittentin</b>  Ausschließliche Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb und die Verwaltung einer Darlehensforderung gegen die d.i.i. 14. Neubau A GmbH, Akilindastraße 36, 82166 Gräfelfing, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 224720 (die „<b>Projektgesellschaft</b>“).</p> <p><b>Projekt der Projektgesellschaft:</b>  Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks im Heerdter Sandberg, 40549 Düsseldorf mit einer Größe von insgesamt 1.815 qm (das „<b>Projektgrundstück</b>“).  Das Projektgrundstück ist aktuell unbebaut. Die Projektgesellschaft beabsichtigt auf dem Projektgrundstück die Errichtung einer Wohnimmobilie mit voraussichtlich 98 Micro-Wohneinheiten verteilt auf voraussichtlich rd. 3.316 qm Wohn-/Nutzfläche sowie einer Tiefgarage mit voraussichtlich</p>

25 Stellplätzen (nachfolgend die **„Immobilie“**). Die Baumaßnahmen sollen im dritten Quartal 2022 beginnen. Die Projektgesellschaft beabsichtigt, die Einheiten und Stellplätze des Projekts im Wege des Verkaufs einzeln an mehrere Käufer zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen sollen im vierten Quartal 2022 beginnen und im vierten Quartal 2024 abgeschlossen sein. Der Ankauf, die Planung sowie die Verkaufsbemühungen werden nachfolgend als **„Ankaufs- und Planungsphase“** zusammengefasst, der Bau der Immobilie wird als **„Hochbauphase“** bezeichnet.

Die geplanten Gesamtinvestitionskosten für die Ankaufs- und Planungsphase werden zum Datum des WIB mit EUR 21.595.694 angesetzt (die **„geplanten Gesamtinvestitionskosten“**).

**Darlehen und Finanzierung der Projektgesellschaft:** Ein deutsches Kreditinstitut (das **„FK-Kreditinstitut“**) finanziert die vorstehend beschriebene Ankaufs- und Planungsphase mit einem erstrangig im Grundbuch der Immobilie besicherten Kredit zugunsten der Projektgesellschaft in Höhe von EUR 8.900.000 (der **„Kredit“**). Der Kreditvertrag wurde im Oktober 2019 abgeschlossen. Die Projektgesellschaft hat im Mai 2022 mit der Raisin Bank AG, Frankfurt am Main (die **„Fronting-Bank“**) einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu EUR 6.790.000 zu einem Zinssatz von 5,00 % p.a. mit einer maximalen Laufzeit bis zum 30.09.2023 abgeschlossen (das **„Darlehen“** und die Ansprüche aus dem Darlehen die **„Darlehensforderung“**). Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Darlehens durch die Projektgesellschaft ist ganz oder teilweise erstmalig zum 31.05.2023 und anschließend monatlich jeweils zum Monatsende möglich. Die Projektgesellschaft kann das Darlehen in mehreren Tranchen abrufen. Zur Auszahlung aus sämtlichen Tranchen des Darlehens an die Projektgesellschaft wird insgesamt ein Betrag in Höhe von voraussichtlich EUR 6.150.000 kommen. Ein Betrag in Höhe von voraussichtlich EUR 640.000 aus dem Darlehen wird von der Fronting-Bank im Namen und auf Rechnung der Projektgesellschaft zur Deckung der Kosten für die Darlehensgewährung, für Vermittlungs- und Strukturierungsgebühren, für eine etwaige Vorfinanzierung sowie für Emissionskosten aus sämtlichen Token-Emissionen und ggf. weiteren Finanzierungsmitteln, die jeweils zur Finanzierung des Erwerbs der Darlehensforderung durch die Emittentin ausgegeben bzw. aufgenommen werden (wie unter Weitere Finanzierungsmittel der Emittentin beschrieben), direkt an die Emittentin und an die Exporo AG ausgezahlt. Zum Datum des WIB sind aus dem Darlehen bereits Teilbeträge in Höhe von insgesamt EUR 3.233.000 ausgezahlt worden. Dieser Betrag ist zur anteiligen Ablösung von nachrangigen Darlehen, mit welchen zuvor wiederum Kosten für den Erwerb des Projektgrundstücks sowie die Planung der Immobilie beglichen worden sind, verwendet worden. Die weiteren Mittel aus dem Darlehen der Fronting-Bank in Höhe von bis zu EUR 2.917.000 sollen von der Projektgesellschaft für das Projekt verwendet werden. Die geplanten Gesamtinvestitionskosten sollen neben (i) dem Kredit in Höhe von bis zu EUR 8.900.000; und (ii) dem Darlehen in Höhe von bis zu EUR 6.790.000; auch durch (iii) nachrangige Darlehen in Höhe von ca. EUR 5.905.694 finanziert werden, die von Gesellschaftern der Projektgesellschaft sowie Kapitalgebern gewährt worden sind, die zur Unternehmensgruppe der Projektgesellschaft gehören.

**Erwerb der Darlehensforderung durch die Emittentin:** Durch einen im Mai 2022 abgeschlossenen Kauf- und Abtretungsvertrag soll die Darlehensforderung zu einem Kaufpreis in Höhe der Darlehensforderung (bis zu EUR 6.790.000) 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 anteilig in Höhe von EUR 3.233.000 an die Emittentin verkauft und abgetreten worden.

**Rückzahlung der Darlehensforderung durch die Projektgesellschaft:** Die Projektgesellschaft beabsichtigt, die Rückzahlung der Darlehensforderung an die Emittentin aus einer langfristigen Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase zu realisieren. Mit den Mitteln aus der Rückzahlung der Darlehensforderung durch die Projektgesellschaft an die Emittentin soll sodann die Bedienung der Zins- und Rückzahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen durch die Emittentin erfolgen. **Die Anleger haben Ansprüche ausschließlich gegenüber der Emittentin, jedoch keine Ansprüche gegenüber der Projektgesellschaft; es besteht daher kein Rangverhältnis ihrer Ansprüche zu den Ansprüchen der Gläubiger der Projektgesellschaft.**

**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 6.100.000 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 2.500.000 würde in diesem Fall (ggf. anteilig) in die (ggf. auch anteilige) Ablösung der Vorfinanzierung investiert werden. Zum Datum des WIB bestehen (i) Vorfinanzierungen in Form von Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre in Höhe von insgesamt EUR 2.345.000 zu einem Zinssatz von bis zu 7,00 % p.a. von privaten Nachrangdarlehensgebern; sowie (ii) ein Konzerndarlehen der Tochtergesellschaft der Exporo AG, Bridge Capital II GmbH, in Höhe von EUR 1.000.000 zu einem Zinssatz von 10,00 % p.a.; welche durch (ggf. anteilige) Erlöse aus der Emission (ggf. anteilig) abgelöst werden sollen.

**Weitere Finanzierungsmittel der Emittentin:** 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 EXP135-Token folgende von der Emission der EXP135-Token und diesem WIB unabhängige Finanzierungsmittel aufzunehmen: (i) Im Wege eines prospektfreien Angebots durch Emission weiterer tokenbasierter Schuldverschreibungen (EXP136-Token) weitere Finanzierungsmittel in Höhe von bis zu EUR 2.290.000 mit einem Zinssatz von 5,00 % p.a., (ii) im Wege eines prospektfreien Angebots durch Emission weiterer tokenbasierter Schuldverschreibungen (EXP137-Token) weitere Finanzierungsmittel in Höhe von bis zu EUR 2.000.000 mit einem Zinssatz von 5,00 % p.a. sowie (iii) im Wege eines prospektfreien Angebots durch Aufnahme von Nachrangdarlehen weitere Finanzierungsmittel in Höhe von bis zu EUR 6.000.000 mit einem Zinssatz von bis zu 9,00 % p.a. ((i), (ii) und (iii) zusammen die **„weiteren Finanzierungsmittel“**). In Summe soll aus der Emission der EXP135-Token und aus den weiteren Finanzierungsmitteln jedoch nicht mehr als das für den Erwerb der Darlehensforderung erforderliche Kapital (bis zu EUR 6.790.000) 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 5,00 % 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 Kryptomarktplatz 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 Anleihekapitals 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 EXP135-Token für die Anleger nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (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 EXP135-Token.

- **Technologierisiken:** Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindungen stehenden technologischen Komponenten befinden 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 EXP135-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 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**

Die dargestellten immobilien-spezifischen Risiken betreffen neben der Projektgesellschaft mittelbar auch die Emittentin.

- **Risiken aus der COVID-19-Pandemie:** Die zum Datum des WIB weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Projektierung der Immobilie, auf die Errichtung der Immobilie, auf die Veräußerbarkeit der Immobilie, auf die langfristige Finanzierbarkeit der Immobilie sowie auf die Entwicklung der Immobilie und des Immobilienmarktes haben, und damit auch auf den Abschluss einer langfristigen Anschlussfinanzierung der Immobilie. Die COVID-19-Pandemie kann sich, neben anderen Marktfaktoren wie z.B. Marktentwicklung, Konjunktur, Geld- und Zinspolitik, nachteilig auf die Finanzierbarkeit der Immobilie auswirken, sodass die Projektgesellschaft teilweise oder vollständig nicht in der Lage ist, für die Immobilie eine langfristige Anschlussfinanzierung aufzunehmen und somit notwendige Einnahmen nicht erzielt werden können. Infolgedessen wäre die Rück- und Zinszahlung des Darlehens durch die Projektgesellschaft 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 Projektgesellschaft ab. Hierzu ist erforderlich, dass die Projektgesellschaft einen ausreichenden Erlös aus der langfristigen Anschlussfinanzierung erhält, um den Kredit und das Darlehen zu bedienen. Es besteht das Risiko, dass eine langfristige Anschlussfinanzierung nicht erfolgreich abgeschlossen werden kann und der Kredit und das Darlehen nicht oder nur teilweise bedient werden. **Das Darlehen ist gegenüber dem Kredit nachrangig zu bedienen.**
- **Risiken aus dem Kredit:** Der Kredit kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch das FK-Kreditinstitut jederzeit gekündigt, die sofortige Rückzahlung des Kredits verlangt und die Verwertung der Sicherheiten angedroht werden. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung des Kredits ist die Projektgesellschaft aller Voraussicht nach nur nach einer Veräußerung der Immobilie in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie nicht ausreicht, um den Kredit und das Darlehen vollständig zu bedienen. **Der Kredit ist gegenüber dem Darlehen vorrangig zu bedienen.**
- **Risiken aus der Entwicklung und Errichtung der Immobilie:** Es besteht das Risiko, dass es im Rahmen der Entwicklung und/oder Errichtung der Immobilie zu Verzögerungen kommt, z.B. durch baurechtliche Verfahren oder eine verzögerte Endabnahme. Weiterhin besteht das Risiko, dass unvorhersehbare Ereignisse wie eine fehlerhafte Projektplanung oder eine falsche Kostenkalkulation zu Mehrkosten führen, sodass die Projektgesellschaft zur Deckung dieser höheren Kosten weiteres Fremdkapital aufnehmen muss oder die Entwicklung und Errichtung der Immobilie unwirtschaftlich wird. Jeder dieser Faktoren kann die zukünftigen Einkünfte der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- **Risiken bei langfristiger Anschlussfinanzierung der Immobilie:** Die Möglichkeit der Projektgesellschaft, durch den bei der Aufnahme einer langfristigen Anschlussfinanzierung der Immobilie erzielbaren Erlös die Rückführung des Kredits und des Darlehens 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 ist vorrangig zu bedienen. Sollte der Erlös aus der langfristigen Anschlussfinanzierung der Immobilie 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.**
- **Risiken aus Baumängeln an der Immobilie:** Die Qualität der Immobilie hat wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die Vermarktbarkeit, auf die Wertentwicklung und auf den Preis der Immobilie. Es besteht das Risiko, dass die Immobilie Mängel aufweisen kann. Die Bauqualität und nicht behobene oder nicht beherrschbare Baumängel der Immobilie können sich negativ auf die Wertentwicklung der Immobilie insgesamt sowie auf den für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös auswirken.
- **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 der Projektgesellschaft 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, auch die immobilien-spezifischen 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**

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 Projektgesellschaft ab. Die Projektgesellschaft ist ihrerseits eine Zweckgesellschaft, die zur Durchführung des Projekts gegründet wurde und ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Darlehensforderung nur erfüllen kann, wenn

	<p>sie eine ausreichende, langfristige Anschlussfinanzierung erzielen kann. Der bei der Aufnahme der langfristigen Anschlussfinanzierung für die Immobilie 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 Projektgesellschaft und 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><b>Positives Szenario:</b> Bei erfolgreicher Aufnahme einer langfristigen Anschlussfinanzierung zu angemessenen Konditionen erhält der Anleger zum Laufzeitende das eingesetzte Kapital samt Zinsen zurück.</p> <p><b>Neutrales Szenario:</b> Eine Aufnahme einer langfristigen Anschlussfinanzierung ist zu angemessenen Konditionen ggf. nicht möglich, die Darlehensforderung kann aber durch Veräußerung der Immobilie oder durch zusätzlich eingesetztes Eigenkapital refinanziert werden, sodass der Anleger zum Laufzeitende das eingesetzte Kapital samt Zinsen zurückerhält.</p> <p><b>Negatives Szenario:</b> Sollte der Projektgesellschaft weder eine Aufnahme einer langfristigen Anschlussfinanzierung zu angemessenen Konditionen noch eine Veräußerung der Immobilie oder eine anderweitige Refinanzierung der Darlehensforderung gelingen, wird der Anleger weder Zinsen noch eine Rückzahlung des investierten Kapitals erhalten.</p>
7.	<p><b>Mit dem Wertpapier verbundene Kosten und Provisionen</b></p> <p><b>Kosten für den Anleger:</b> 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 EXP135-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><b>Kosten für die Emittentin:</b> 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 87.500). Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen bis zu EUR 34.000. 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 121.500.</p>
8.	<p><b>Angebotskonditionen einschließlich des Emissionsvolumens</b></p> <p><b>Emissionsvolumen:</b> EUR 2.500.000; eingeteilt in 2.500.000 tokenbasierte Schuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je 1 Euro.</p> <p><b>Mindestzeichnungssumme:</b> 500 Euro (= fünfhundert tokenbasierte Schuldverschreibungen)</p> <p><b>Angebotszeitraum/-verfahren:</b> Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 28.05.2022 bis zum 27.05.2023 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 EXP135-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 WIB 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 EXP135-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 EXP135-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 <a href="http://www.exporo.de/blockchain">www.exporo.de/blockchain</a> an. Dadurch weiß ein Empfänger von EXP135-Token, dass er „echte“ EXP135-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 EXP135-Token verfügen. Die jeweilige Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain bzw. das Register des Kryptoverwahrers für jedermann nachvollziehbar und die EXP135-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.	<p><b>Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses</b></p> <p>Der Emissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 2.500.000 wird sowohl (ggf. anteilig) in den (ggf. auch anteiligen) Erwerb der Darlehensforderung als auch (ggf. anteilig) in die (ggf. auch anteilige) Ablösung der 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 2.500.000 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 121.500 werden mittelbar von der Projektgesellschaft getragen.</p>
	<p><b>Gesetzliche Hinweise nach § 4 Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (die „BaFin“).</li> <li>Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Der Anleger erhält weitergehende Informationen unmittelbar von der Emittentin des Wertpapiers.</li> <li>Die Emittentin hat zum Datum des WIB noch keinen Jahresabschluss erstellt. Der Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2022 sowie zukünftige Jahresabschlüsse werden unter <a href="https://exporo.de/ir-projekt220-i/">https://exporo.de/ir-projekt220-i/</a> zum kostenlosen Download erhältlich sein.</li> <li>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.</li> </ul>