

Wertpapier-Informationsblatt (WIB) nach § 4 Wertpapierprospektgesetz zu den nachrangigen, tokenbasierten
Schuldverschreibungen der EPH Projekt 249 GmbH

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

Datum des Wertpapier-Informationsblatts: 10.02.2023 | Anzahl der Aktualisierungen des Wertpapier-Informationsblatts: 0

1.	Art, genaue Bezeichnung und ISIN des Wertpapiers
	<p>Art: Wertpapier sui generis in Form unverbriefter tokenbasierter Schuldverschreibungen. Bezeichnung des Wertpapiers: Nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen 2023/2025. Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): Eine ISIN wurde nicht vergeben.</p>
2.	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>Funktionsweise: Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um unverbriefte, nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen, die von der EPH Projekt 249 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 EXP190-Token von der Emittentin an die Anleger ausgegeben, welcher die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentiert (der „EXP190-Token“). Die Bezeichnung „EXP190“ wurde von der Emittentin gewählt, um die Token von anderen Token unterscheiden zu können. EXP steht für Exporo und 190 für den 190. Token eines Unternehmens der Exporo-Gruppe. Die EXP190-Token basieren auf der Ethereum Blockchain nach dem ERC-20 Token-Standard. Für den Empfang und die Buchung des EXP190-Token benötigt der Anleger ein sog. Wallet, das mit Ethereum-Assets kompatibel ist.</p> <p>Übertragbarkeit und Handelbarkeit der EXP190-Token an den Finanzmärkten: Die auf der Ethereum-Blockchain generierten EXP190-Token sind an den Finanzmärkten durch Übertragung handelbar. Inhaber der EXP190-Token ist derjenige, dessen Ethereum-Adresse (auch „Public Key“ genannt) den auf der Ethereum-Blockchain vorhandenen EXP190-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. Bei einem Übertragungsvorgang wird das Verfügungsrecht über die EXP190-Token an eine andere nach geldwäscherechtl. Anforderungen identifizierte und überprüfte Adresse auf der Ethereum-Blockchain transferiert. Bei Verwahrung der EXP190-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 EXP190-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP190-Token kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain bzw. über den 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 EXP190-Token vom Anleger verpflichtet.</p> <p>Laufzeit: Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01.04.2023 und endet am 30.04.2025.</p> <p>Zinssatz: Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 01.04.2023 (einschließlich) bis zum 30.04.2025 (einschließlich) zu einem Satz von 8,00 % 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 01.05.2025 unbar durch Überweisung auf ein Konto des Anlegers zum Nennbetrag zurückzahlen.</p> <p>Kündigungsrecht der Emittentin: Die Emittentin ist entweder (i) ab dem 31.12.2023, falls das Darlehen (wie nachfolgend unter 3. definiert) bis zum 31.12.2023 nicht abgeschlossen worden ist und/oder die Darlehensforderung (wie nachfolgend unter 3. definiert) nicht vollumfänglich bis zum 31.12.2023 an die Emittentin abgetreten wurde, oder (ii) erstmalig zum 31.07.2024 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 zusätzlich 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-projekt249-i) sowie über eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger informiert.</p>
3.	Angaben zur Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit und eines etwaigen Garantiegebers <p>Identität der Anbieterin/Emittentin Anbieterin und Emittentin ist die EPH Projekt 249 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg am 21.09.2022 unter HRB 177256, vertreten durch den Geschäftsführer Matthias Krohn. 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 Verwahrung einer Darlehensforderung gegen die homepoint Vermögensverwaltung GmbH, Schönhauser Allee 161, 10435 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg (Berlin) unter HRB 112475 B (die „Darlehensnehmerin“).</p> <p>Projekt der Darlehensnehmerin und der Projektgesellschaft: Die Darlehensnehmerin beabsichtigt den Erwerb von 51 % der Geschäftsanteile an der Golm 1. Projektgesellschaft mbH, Uhlandstraße 33, 10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 178666 (die „Projektgesellschaft“) von einem Joint-Venture-Partner (der „Joint-Venture-Partner“). Die übrigen 49 % der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft sollen im Eigentum des Joint-Venture-Partners verbleiben. Der Anteilskaufvertrag über den Erwerb von 51 % der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft (nachfolgend der „Anteilskaufvertrag“) wurde im Dezember 2021 mit Nachtrag aus August 2022 geschlossen, der Kaufpreis soll im ersten Quartal 2023 gezahlt werden. Die Projektgesellschaft ist</p>

Eigentümerin des Grundstücks mit der Anschrift Am Mühlenberg 8, 14476 Potsdam mit einer Größe von insgesamt 7.395 qm (das „Projektgrundstück“). Das Projektgrundstück ist aktuell unbebaut. Die Projektgesellschaft beabsichtigt auf dem Projektgrundstück die Errichtung eines Büro- und Laborkomplexes mit rd. 12.364 qm vermietbarer Fläche. Es liegt bereits eine Baugenehmigung für eine vermietbare Fläche von rd. 10.321 qm vor, die im Zuge des Projekts auf die vorgenannte vermietbare Fläche von rd. 12.364 qm erweitert werden soll. Der Änderungsantrag soll im ersten Quartal 2023 eingereicht werden. Die Baumaßnahmen sollen im vierten Quartal 2023 beginnen. Die Projektgesellschaft beabsichtigt, das Projektgrundstück nach Abschluss der Ankauf- und Planungsphase und vor der Hochbauphase (wie nachstehend definiert) im Wege des Verkaufs zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen haben bereits begonnen und es liegt bereits ein Angebot vor. Der Ankauf von 51 % der Geschäftsanteile sowie die Änderung der bestehenden Baugenehmigung und die Verkaufsbemühungen werden nachfolgend als **„Ankauf- und Planungsphase“** zusammengefasst, der Bau der Immobilie wird als **„Hochbauphase“** bezeichnet.

Darlehen und Finanzierung des Projekts: Ein deutscher Kapitalgeber finanziert die Ankauf- und Planungsphase mit einem erstrangig im Grundbuch des Projektgrundstücks besicherten Kredit zugunsten der Darlehensnehmerin in Höhe von EUR 5.600.000 (der „Kredit“). Der Kreditvertrag soll voraussichtlich im ersten Quartal 2023 abgeschlossen werden. Die Darlehensnehmerin wird voraussichtlich im ersten Quartal 2023 mit der Raisin Bank AG, Frankfurt am Main (die „Fronting-Bank“) einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu EUR 3.035.000 zu einem Zinssatz von 8,00 % p.a. mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.01.2025 abschließen (das „Darlehen“ und die Ansprüche aus dem Darlehen die „Darlehensforderung“). Die Projektgesellschaft soll dem Darlehensvertrag als zusätzliche Schuldnerin bis zum Ablauf des zweiten Quartals 2023 beitreten, als wäre sie bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrags als Darlehensnehmerin Partei des Darlehensvertrags geworden. Die Darlehensnehmerin und die Projektgesellschaft sollen sodann gesamtschuldnerisch für Zins- und Rückzahlung aus dem Darlehen haften. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Darlehens durch die Darlehensnehmerin ist ganz oder teilweise erstmalig zum 31.07.2024 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 2.650.000 kommen. Ein Betrag in Höhe von voraussichtlich EUR 385.000 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 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 noch keine Auszahlungen erfolgt. Die Mittel aus dem Darlehen der Fronting-Bank sollen (i) zur Begleichung des Kaufpreises unter dem Anteilskaufvertrag sowie (ii) zur Deckung der Kosten für die Änderung der bestehenden Baugenehmigung und die Verkaufsbemühungen verwendet werden. Die Darlehensnehmerin und die Projektgesellschaft finanzieren das Projekt neben (i) dem Kredit in Höhe von bis zu EUR 5.600.000; und (ii) dem Darlehen in Höhe von bis zu EUR 3.035.000; auch (iii) durch ein Gesellschafterdarlehen des Joint-Venture-Partners zugunsten der Projektgesellschaft in Höhe von EUR 1.000.000 sowie (iv) durch gestundete Rechnungen einer zur Unternehmensgruppe der Darlehensnehmerin gehörenden Gesellschaft für Arbeiten im Rahmen der Planung und Änderung der Baugenehmigung für die Immobilie in Höhe von EUR 300.000.

Erwerb der Darlehensforderung durch die Emittentin: Durch einen voraussichtlich im ersten Quartal 2023 abzuschließenden Kauf- und Abtretungsvertrag soll die Darlehensforderung zu einem Kaufpreis in Höhe der Darlehensforderung (bis zu EUR 3.035.000) 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 noch nicht an die Emittentin verkauft und abgetreten worden.

Rückzahlung der Darlehensforderung durch die Darlehensnehmerin: Die Projektgesellschaft beabsichtigt, das Projektgrundstück nach Abschluss der Ankauf- und Planungsphase im Wege des Verkaufs zu veräußern und aus dem Veräußerungserlös mittelbar den Kredit sowie Zins- und Rückzahlungsansprüche des Darlehens zu befriedigen. Alternativ plant die Projektgesellschaft, mittelbar die Rückzahlung des Kredits und der Darlehensforderung aus einer Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase zu realisieren. 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 durch die Emittentin erfolgen. **Die Anleger haben Ansprüche ausschließlich gegenüber der Emittentin, jedoch keine Ansprüche gegenüber der Darlehensnehmerin und/oder der Projektgesellschaft; es besteht daher kein Rangverhältnis ihrer Ansprüche zu den Ansprüchen der Gläubiger der Darlehensnehmerin und/oder 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 3.035.000 zu einem Zinssatz von bis zu 15,00 % p.a. vorfinanziert werden (die „Vorfinanzierung“). Der Emissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 1.900.000 würde in diesem Fall (ggf. anteilig) in die (ggf. auch anteilige) Ablösung der Vorfinanzierung investiert werden. Zum Datum des WIB bestehen keine Vorfinanzierungen.

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 EXP190-Token folgende von der Emission der EXP190-Token und diesem WIB unabhängige Finanzierungsmittel aufzunehmen: Im Wege (i) eines prospektfreien Angebots durch Emission weiterer tokenbasierter Schuldverschreibungen (EXP191-Token) weitere Finanzierungsmittel in Höhe von bis zu EUR 1.135.000 mit einem Zinssatz von 8,00 % p.a. sowie (ii) im Wege eines prospektfreien Angebots durch Aufnahme von Nachrangdarlehen weitere Finanzierungsmittel in Höhe von bis zu EUR 3.000.000 mit einem Zinssatz von bis zu 15,00 % p.a. (die „weiteren Finanzierungsmittel“). In Summe soll aus der Emission der EXP190-Token und aus den weiteren Finanzierungsmitteln jedoch nicht mehr als das für den Erwerb der Darlehensforderung erforderliche Kapital (bis zu EUR 3.035.000) 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 8,00 % 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 Anleihekaptals 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 EXP190-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 EXP190-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 EXP190-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 EXP190-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 erheblichen negativen Einfluss auf die Planung der Immobilie, auf die Veräußerbarkeit der Immobilie, auf die langfristige Finanzierbarkeit der Immobilie sowie auf die Entwicklung des Immobilienmarktes haben, und damit auch auf den Veräußerungserlös der Immobilie und/oder den Abschluss einer Anschlussfinanzierung 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 Vermarktung der Immobilie auswirken, sodass die Projektgesellschaft teilweise oder vollständig nicht in der Lage ist, die Immobilie im Wege des Verkaufs zu veräußern oder für die Immobilie eine Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase 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 Projektgesellschaft einen ausreichenden Erlös aus der Veräußerung der Immobilie oder eine ausreichende Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase erhält, um mittelbar den Kredit und das Darlehen zu bedienen. Es besteht das Risiko, dass ein Verkauf der Immobilie nicht erfolgreich durchgeführt werden kann sowie keine Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase aufgenommen werden kann und der Kredit und das Darlehen nicht oder nur teilweise bedient werden.
- **Risiken aus dem Kredit:** Der Kredit kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch den Kapitalgeber jederzeit gekündigt, die sofortige Rückzahlung des Kredits verlangt und die Verwertung der Sicherheiten angedroht werden. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung des Kredits ist die Darlehensnehmerin aller Voraussicht nach nur nach einer Veräußerung der Immobilie durch die Projektgesellschaft in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie nicht ausreicht, um mittelbar den Kredit und das Darlehen vollständig zu bedienen. **Der Kredit ist gegenüber dem Darlehen vorrangig zu bedienen.**
- **Risiken bei mangelnder Veräußerbarkeit der Immobilie:** Die Möglichkeit der Projektgesellschaft, durch den bei einem Verkauf der Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös mittelbar 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 sich die Immobilie als nicht veräußerbar erweisen oder der Verkaufserlös aus dem Verkauf der Immobilie nicht ausreichen, um neben dem Kredit auch das Darlehen 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 bei Anschlussfinanzierung der Immobilie:** Die Möglichkeit der Darlehensnehmerin und/oder der Projektgesellschaft, durch die Aufnahme einer Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase 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 ist vorrangig zu bedienen. Sollte die 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.**
- **Risiken aus Projektierung der Immobilie:** Die Qualität der Planung der Immobilie hat wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die Vermarktbarkeit, auf die Wertentwicklung und auf den Preis der Immobilie. Es besteht das Risiko, dass es im Rahmen der Planung und Entwicklung der Immobilie zu Verzögerungen kommt. 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 müssten oder die Entwicklung der Immobilie unwirtschaftlich wird. Jeder dieser Faktoren kann die zukünftigen Einkünfte der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- **Interessenkonflikte:** Potenzielle Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Matthias Krohn zugleich Mitarbeiter der Exporo AG und Geschäftsführer weiterer Zweckgesellschaften ist. Der Prokurist der Emittentin, Herr Thomas Lange, ist Mitarbeiter der Exporo AG, Geschäftsführer und Prokurist weiterer Zweckgesellschaften sowie Geschäftsführer der Bridge Capital GmbH und der Bridge Capital II GmbH, Tochtergesellschaften der Exporo AG. Die Exporo AG hat zwei Vorstände. Ein Vorstand, Herman Tange, ist gleichzeitig Geschäftsführer der EPH Investment GmbH. Ein Vorstand der Exporo AG, Simon Brunke, ist zugleich Aktionär der Exporo AG. Er hält, direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften, 5,15 % 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 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 Projektgesellschaft ab. Die Projektgesellschaft ist ihrerseits eine Zweckgesellschaft, die zur Durchführung des Projekts gegründet wurde. Die Fähigkeit der Darlehensnehmerin, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Darlehensforderung zu erfüllen, hängt wiederum in erster Linie von einem ausreichenden Veräußerungserlös der Immobilie oder der Aufnahme einer Anschlussfinanzierung für die Hochbaufinanzierung durch die Projektgesellschaft ab. Der bei der Veräußerung der Immobilie erzielbare Erlös ist wie dargestellt von vielen Faktoren abhängig, beispielsweise der Standortqualität, der Nachfrage der Investoren, der markt- und objektspezifischen Entwicklung sowie von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und von der Entwicklung der Immobilienbranche. Lässt die Liquiditätslage von Projektgesellschaft, Darlehensnehmerin 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>Positives Szenario: Bei erfolgreicher Veräußerung der Immobilie oder Aufnahme einer Anschlussfinanzierung für die Hochbauphase zu angemessenen Konditionen erhält der Anleger zum Laufzeitende das eingesetzte Kapital samt Zinsen zurück.</p> <p>Neutrales Szenario: Eine Veräußerung der Immobilie sowie eine Aufnahme einer Anschlussfinanzierung ist zu angemessenen Konditionen ggf. nicht möglich, die Darlehensforderung kann aber 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 der Projektgesellschaft weder eine Veräußerung der Immobilie oder eine Aufnahme einer Anschlussfinanzierung zu angemessenen Konditionen noch eine anderweitige Refinanzierung der Darlehensforderung gelingen, wird der Anleger weder Zinsen noch eine Rückzahlung des investierten Kapitals erhalten.</p>
7.	<p>Mit dem Wertpapier verbundene Kosten und Provisionen</p> <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 EXP190-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 66.500). Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen bis zu EUR 58.000. 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 124.500.</p>
8.	<p>Angebotskonditionen einschließlich des Emissionsvolumens</p> <p>Emissionsvolumen: EUR 1.900.000; eingeteilt in 1.900.000 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 25.02.2023 bis zum 24.02.2024 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 EXP190-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 EXP190-Token übertragen werden sollen, oder beauftragt im Rahmen des Zeichnungsprozesses den 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 EXP190-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 https://exporo.de/blockchain an. Dadurch weiß ein Empfänger von EXP190-Token, dass er „echte“ EXP190-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 EXP190-Token verfügen. Die jeweilige Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain bzw. das Register des Kryptoverwahrers für jedermann nachvollziehbar und die EXP190-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>Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses</p> <p>Der Emissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 1.900.000 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 1.900.000 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 124.500 werden mittelbar von der Darlehensnehmerin getragen.</p>
	<p>Gesetzliche Hinweise nach § 4 Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz</p> <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 2023 sowie zukünftige Jahresabschlüsse werden unter https://exporo.de/ir-projekt249-i/ 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.