

Wesentliche Risiken der Beteiligung

Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgenden wesentlichen Risikofaktoren sorgfältig lesen und berücksichtigen. Darüber hinaus können weitere Risiken und Aspekte von Bedeutung sein, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht, oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anlegern zu bedienen.

Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel kommen.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin

- **Risiken aus Immobilien-Projektentwicklungen:** Bei Investitionen in die Projektentwicklung von Immobilien besteht, anders als bei dem Erwerb bestehender Immobilien, das volle Entwicklungsrisiko. Projektentwicklungen sind zukunftsbezogen und von nicht vorhersehbaren Einflussgrößen abhängig. Bei Projektentwicklungen/-realisierungen besteht das Risiko, dass sich die ursprüngliche Planung als nicht durchführbar herausstellt, sich der Planungszeitraum verlängert, sich die Planungskosten erheblich erhöhen oder unvorhersehbare Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen nicht durch entsprechende Verkaufserlöse ausgleichen lassen. Gründe können etwa eine fehlerhafte Projektplanung, eine falsche Kostenkalkulation, die fehlende oder nicht termingerechte Erteilung von notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und/oder nachträgliche Genehmigungserfordernisse, Einwände Dritter (z.B. Nachbarn, Bürgerinitiativen), eine Insolvenz und/oder Schlechtleistung der an der Planung beteiligten Unternehmen (z.B. Architekten, Ingenieure) oder unentdeckte Altlasten auf dem Grundstück sein. Höhere Kosten und/oder Planungsverzögerungen können insbesondere anfallen, weil die an der Bauplanung beteiligten Unternehmen nicht sorgfältig gearbeitet haben. Auch wenn der Emittentin grundsätzlich Nachbesserungs- und Schadensersatzansprüche gegen diese Unternehmen aufgrund mangelhafter Leistung zustehen würden, könnten diese Ansprüche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein, so dass die Emittentin die Kosten einer Mängelbeseitigung und damit einhergehende Verzögerungen bei der weiteren Planung der Immobilien selbst zu tragen hat. Weiterhin können durch Schlechtleistungen Folgekosten (Rechtsverfolgungskosten, Gutachterkosten) verursacht werden, die die Kosten weiter erhöhen würden. Es könnten Änderungen an der Projektplanung erforderlich sein, um die erforderlichen Baugenehmigungen zu erhalten. Solche Änderungen können zu Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen führen, die wiederum Auswirkungen auf die Verkaufspreiserwartungen und den Zeitpunkt des Verkaufs der Immobilien haben können. Kostensteigerungen und/oder Verzögerungen bei der Projektentwicklung der Immobilien können dazu führen, dass die Emittentin Zahlungen auf Verbindlichkeiten nicht mehr leisten kann.
- **Risiken fehlender behördlicher Genehmigungen:** Es besteht das Risiko, dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen für die Errichtung der Immobilien nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter zusätzlichen Auflagen oder Bedingungen erteilt werden. Es besteht ferner das Risiko, dass erteilte Baugenehmigungen oder Zustimmungen widerrufen oder zurückgenommen oder mit weiteren Auflagen oder Bedingungen versehen werden. Auseinandersetzungen mit Nachbarn und Anliegern können die Erteilung von behördlichen Genehmigungen erheblich verzögern oder unter Umständen sogar verhindern. Diese Risiken können dazu führen, dass eine Veräußerung der Immobilien nicht, nicht zu dem erwarteten Veräußerungserlösen oder nicht im geplanten Zeitrahmen durchgeführt werden kann.
- **Risiken aus der Vermietung von Immobilien:** Die kalkulierten Mieterlöse aus der Vermietung von Immobilien sind abhängig von dem Abschluss und dem Bestehen entsprechender, renditegerechter Mietverträge. Es besteht die Möglichkeit, dass Mietverträge zukünftig nicht wie geplant abgeschlossen werden können und damit die kalkulierten zukünftigen Mietererträge nicht in der geplanten Höhe entstehen. Bei auslaufenden Mietverträgen kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt. Es kann auch nicht

ausgeschlossen werden, dass eine Anschlussvermietung erst nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen oder sonstigen Anpassungen an die Wettbewerbssituation möglich ist. Bestandsimmobilien stehen zudem in Konkurrenz zu Neubauten, so dass eine Anschlussvermietung möglicherweise nur unter Vornahme entsprechender Abschläge bei der Miethöhe möglich ist. Darüber hinaus sind die von Mietern zusätzlich zur Miete zu zahlenden Nebenkosten in den letzten Jahren deutlich gestiegen, so dass das Mietsteigerungspotenzial bei Anschlussvermietungen auch insoweit begrenzt sein könnte. Die kalkulierten Mieterlöse hängen von der Zahlungsfähigkeit der einzelnen Mieter ab. Sollte ein bzw. sollten gar mehrere Mieter nicht in der Lage sein, den vereinbarten Mietzins zu zahlen, so kann dies zu erheblichen Mietausfällen führen. Dies gilt vor allem dann, wenn es nur wenige oder nur einen Mieter gibt. Erhebliche Mietausfälle können dazu führen, dass die Emittentin nicht mehr in der Lage sind, den Kapitaldienst für Bankdarlehen zu leisten oder andere vertragliche Auflagen aus Bankdarlehen, wie etwa die Einhaltung von Kapitalkennziffern verletzt, was dazu führen kann, dass die finanzierende Bank zur Kündigung des Bankdarlehens und zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt wäre.

- **Risiken aus dem Zustand der Immobilien:** Die Bauqualität der Immobilien hat wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung der Immobilien. Es besteht insoweit das Risiko, dass unerkannte Baumängel an Immobilien vorhanden sind. Kosten für die Beseitigung nicht erkannter Baumängel, für Altlasten- und Schadstoffbeseitigung und nicht kalkulierter Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand sind von der Emittentin aus vorhandener Liquidität und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Krediten oder Eigenmitteln zu finanzieren. Nicht behobene oder nicht behebbare Baumängel oder nicht behobene Instandhaltungen und Instandsetzungen können zu Mietminderungen führen, sich nachteilig auf die zukünftigen Mieterlöse der Emittentin auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und auf den für die Immobilien erzielbaren Veräußerungserlös haben.
- **Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes:** Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilien wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die weder die Emittentin noch die Emittentin beeinflussen kann. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot von konkurrierenden Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, oder die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und auf einen für die Immobilien erzielbaren Veräußerungserlös haben.
- **Risiken aus der Entwicklung des Standorts der Immobilien:** Der Standort der Immobilien kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen, Lärm-/Geruchsimmissionen durch Dritte oder durch Aktivitäten von Wettbewerbern negativ entwickeln, was sich negativ auf die Wertentwicklung der Immobilien und auf einen für die Immobilien erzielbaren Veräußerungserlös auswirken kann.
- **Risiko der Nichterfüllung von Bankdarlehen:** Die Emittentin wird Immobilien auch mit zusätzlichem Fremdkapital in Form von Bankdarlehen finanzieren. Es besteht das Risiko, dass der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) der Bankdarlehen nicht, oder nicht wie vereinbart, erbracht werden kann. Dies kann dazu führen, dass Bankdarlehen gekündigt und Darlehensbeträge fällig gestellt werden, was die Insolvenz der Emittentin zur Folge haben kann, soweit diese nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt. Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen von Bankdarlehen (z.B. Zuführung von Eigenkapital, Berichtspflichten, Verfügungsverbote oder Verpflichtungen zur Einhaltung von Bilanzkennzahlen) nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können. Dies kann zu weiteren Kosten, zusätzlichen Sicherheiten und auch zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. In der Folge können die Sicherheiten für ein Bankdarlehen verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung der Immobilien kommen. Im Fall der Zwangsversteigerung besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Veräußerungserlös nicht erzielt werden kann. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen zunächst gegenüber der Bank und nachfolgend gegenüber den Anlegern zu erfüllen.
- **Risiken aus der Veräußerung der Immobilien:** Der bei der Veräußerung der Immobilien erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der nachhaltig erzielbaren Miete, vom Standort (Mikro- und Makrolage), vom Zustand der Immobilien (Alter, Bauqualität, Sanierungsstand, Immissionsbelastungen, Ausstattung etc.), von markt- und objektspezifischen Entwicklungen, von

gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen sowie von einer Reihe weiterer Faktoren, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich ist der erzielbare Veräußerungserlös auch abhängig von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt. Es besteht daher das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf die erzielbaren Veräußerungserlöse auswirken. Insbesondere besteht das Risiko, dass Immobilien nicht, nur teilweise oder nur unter erheblichen zeitlichen Verzögerungen sowie ggf. nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können. Dies alles kann entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Emittentin haben.

- **Risiken aus Interessenkonflikten:** Bei der Emittentin bestehen verschiedene Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht. Interessenkonflikte können immer dann entstehen, wenn die geschäftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen handelnder Personen und/oder Unternehmen nicht einheitlich sind. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Interessenkonflikt nicht bestünde. Potenzielle Interessenkonflikte bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Richard Teichelmann-Sellaoui, auch Gesellschafter der Emittentin ist.

Risiken aus den Schuldverschreibungen

- **Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses:** Die Schuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in deren Gesellschafterversammlung und keine Geschäftsführungsbefugnisse. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Schuldverschreibungen haben.
- **Fehlende Veräußerbarkeit:** Anleger können die Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern, weil kein geregelter Markt existiert. Ob sich ein solcher Handel entwickelt, ist ungewiss. Ein Handel der Schuldverschreibungen an einer Kryptobörse kann sich illiquide oder unmöglich herausstellen.
- **Platzierungsrisiko:** Für die Platzierung der Schuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die Schuldverschreibungen ein Platzierungsrisiko, dazu führen kann, dass der Emittentin zu wenig Kapital für die beabsichtigten Investitionen zur Verfügung steht. In diesem Fall könnte die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse aus ihrer Geschäftstätigkeit erzielen.
- **Technologierisiko:** Die Schuldverschreibungen werden auf Basis der Blockchain-Technologie begeben, welche wiederum auf der Distributed Ledger Technology basiert, eine Technologie, die verhältnismäßig jung und ansatzweise unerprobt ist. Langzeitbeobachtungen zu dieser Technologie fehlen. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der genutzten Blockchain könnte die Rückzahlung der Schuldverschreibungen beeinträchtigen.
- **Internetstörungen:** Die Funktionsfähigkeit des Kryptowertpapierregisters, in welchem die Schuldverschreibungen eingetragen sind sowie der digitalen Geldbörse (Wallet) der Anleger, hängt von der Funktionsfähigkeit des Internets bzw. der Internetverbindung ab. Eine erhebliche Störung des Internets oder der Internetverbindung könnten sich nachteilig auf eine Anlage in die Schuldverschreibungen auswirken. Anleger könnten beispielsweise ihre Schuldverschreibungen nicht veräußern, um benötigte Liquidität zu erlangen.
- **Hackerangriffe:** Es könnte sein, dass sich Hacker einen unautorisierten Zugriff auf die Kundendaten (z.B. Adresse, Mail, Konto, Public Key) bei der Emittentin oder der registerführenden Stelle verschaffen. Durch gezielte E-Mails (sogenannte Phishing-Mails) an die gehackten E-Mailadressen und der Ausführung der Handlung durch die Anleger, die seitens der Hacker durch diese Phishing-Mails erstrebt wird (z.B. Eingabe bzw. Herausgabe von Passwörtern), könnten die lokalen Rechner der Anleger ausspioniert und dabei auch Informationen zum Private Key erlangt werden. Hierdurch könnten die unbefugten Dritten versuchen, die Schuldverschreibungen in der Blockchain an sich

selbst oder an andere zu übertragen. Ein solcher Hack könnte zum Verlust der Schuldverschreibungen führen.

- **Eigenverwahrung der Schuldverschreibungen:** Die Schuldverschreibungen werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen digitalen Geldbörsen (Wallets) der Anleger zugeteilt. Danach können Anleger nur mittels ihres Private Key über die Schuldverschreibungen verfügen. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet des jeweiligen Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Die Anleger hätten in dieser Zeit keine Möglichkeit, auf ihre digitale Geldbörse (Wallet) und damit auf die Schuldverschreibungen zuzugreifen.