

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 fehlender behördlicher Genehmigungen:** Es besteht das Risiko, dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen für die Sanierung der Immobilie 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 des Immobilienprojekts nicht, nicht zu dem erwarteten Veräußerungserlös oder nicht im geplanten Zeitrahmen durchgeführt werden kann.
- **Risiken aus der Projektentwicklung und der Sanierung der Immobilie:** Bei Projektentwicklungen besteht das Risiko, dass sich die Projektplanung als nicht durchführbar herausstellt, sich der Planungszeitraum verlängert, sich die Planungskosten erheblich erhöhen und sich diese Kostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen nicht durch entsprechende Verkaufserlöse ausgleichen lassen.

Unvorhersehbare Ereignisse wie etwa eine fehlerhafte Projektplanung, eine falsche Kostenkalkulation, die fehlende 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 und Bauausführung beteiligten Unternehmen (z.B. Generalunternehmer, Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter), unentdeckte Altlasten im Mauerwerk oder auf dem Grundstück (z.B. Bodenverunreinigungen, Asbest), dauerhaft schlechte Wetterverhältnisse, Denkmalschutz, Pandemien, Kriege (z.B. der Ukraine-Konflikt) und/oder Streik können die Kosten für die Planung und die Sanierung der Immobilie deutlich erhöhen und die geplante Bauzeit deutlich verlängern, was wiederum zu weiter steigenden Baukosten führen kann. Kostensteigerungen und/oder Verzögerungen bei der Sanierung der Immobilie können die Fertigstellung einer Immobilie und deren geplante Veräußerbarkeit insgesamt gefährden.

Auch wenn der Emittentin grundsätzlich Nachbesserungs- und Schadensersatzansprüche gegen planungs- und bauausführende 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 und Sanierung der Immobilie 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 Immobilie haben können. Kostensteigerungen und/oder Verzögerungen

bei der Projektentwicklung und der Sanierung der Immobilie können dazu führen, dass die Emittentin Zahlungen auf Verbindlichkeiten nicht mehr leisten kann.

- **Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes:** Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilie 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 Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben.
- **Risiken aus der Entwicklung des Standorts der Immobilie:** Der Standort der Immobilie 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 Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös auswirken kann.
- **Risiko der Nichterfüllung von Bankdarlehen:** Soweit die Emittentin die Sanierung der Immobilie mit zusätzlichem Fremdkapital in Form eines Bankdarlehens finanzieren wird, besteht das Risiko, dass der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) des Bankdarlehens nicht, oder nicht wie vereinbart, erbracht werden kann. Dies kann dazu führen, dass die Bank das Darlehen kündigt und den gesamten Darlehensbetrag fällig stellt, was die Insolvenz einer Emittentin zur Folge haben kann, soweit diese nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt. Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen des Bankdarlehens (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 Bankdarlehen führen. In der Folge können die Sicherheiten für ein Bankdarlehen verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung der Immobilie 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 zu erfüllen.
- **Risiken aus der Veräußerung der Immobilie:** Der bei der Veräußerung der Immobilie erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Standortqualität, von der Nachfrage von Investoren, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen. Das Bankdarlehen ist aufgrund der grundbuchrechtlichen Absicherung vorrangig zu bedienen. Sollten demnach die Verkaufserlöse nicht ausreichen, um das Bankdarlehen zzgl. Zinsen abzulösen, würde die Emittentin keine ausreichenden Erlöse erhalten, um die Ansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen.
- **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 Fabian Neshati, 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.