

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

Stand: 13. Februar 2020 – Zahl der Aktualisierungen: 1

1. Art, genaue Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) des Wertpapiers

Art: Tokenisierte nachrangige vertragliche Gewinnbeteiligung („Wertpapier“).

ISIN: Eine ISIN wurde nicht beantragt.

2. Funktionsweise des Wertpapiers einschließlich der mit dem Wertpapier verbundenen Rechte

Funktionsweise: Das Wertpapier vermittelt eine tokenisierte vertragliche Beteiligung am Gewinn der Emittentin. Eine Beteiligung am Verlust sowie Nachschusspflichten sind ausgeschlossen.

Das Wertpapier wird für jeden Anleger in Form eines digitalen Eintrags („Token“) in dem von der Emittentin geführten automatisierten Clearing Register (ACR) auf der Ethereum Blockchain registriert. Die Programmierung des Tokens erfolgt nach dem ERC 20 Standard. Ein entsprechend kompatibles Wallet, in dem der private und der öffentliche Schlüssel (Private und Public Key) zum ACR gespeichert werden, wird von der Emittentin zur Benutzung auf der Website www.property-schoenberg.com („Website“) zur Verfügung gestellt. Anleger können ausschließlich dieses von der Emittentin zur Verfügung gestellte Wallet nutzen. Die Laufzeit des Wertpapiers ist nicht begrenzt. Die Emittentin darf das Wertpapier jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende ordentlich kündigen. Sie muss es kündigen, wenn sie die Immobilie veräußert. Die Emittentin darf das Wertpapier aus wichtigem Grund, insbesondere, wenn die Immobilie untergeht oder unbrauchbar wird, fristlos kündigen.

Mit dem Wertpapier verbundene Rechte: Die Anleger haben Anspruch auf eine ratierte quartalsweise Auszahlung von 80 % des Bilanzgewinns abzüglich der Tilgungszahlungen der Emittentin des abgelaufenen Geschäftsjahres. Die Emittentin wird die Anleger nach Feststellung des Jahresabschlusses über die Höhe der Zahlungen unter Nachweis des Jahresabschlusses und der Tilgungsleistungen informieren. Auszahlungen an Anleger erfolgen durch Banküberweisung.

Anleger haben kein ordentliches Kündigungsrecht. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Kündigung des Anlegers ist der Emittentin in Textform (E-Mail: support@property-schoenberg.com) mitzuteilen. Bei ordentlicher Kündigung durch die Emittentin erhalten die Anleger 100 % des Zeichnungsbetrages sowie 3,3% für jedes volle Jahr seit Erwerb („Rückzahlungsbetrag“) in Euro sowie die Gewinnbeteiligungen für das Vorjahr und das laufende Jahr, soweit noch nicht gezahlt. Die Token werden danach unbrauchbar gemacht. Bei einer außerordentlichen Kündigung erhalten die Anleger 100 % des Zeichnungsbetrages in Euro gegen Rückübertragung des Tokens zurück.

Übertragbarkeit: Das Wertpapier ist durch Vertragsübernahme übertragbar. Die Vertragsübernahme erfolgt durch Übertragung des Tokens auf den Erwerber und ist aufschiebend bedingt durch die Registrierung im ACR. Die Zustimmung der Emittentin und die technische Übertragung des Tokens sind aufschiebend bedingt durch den erfolgreichen Abschluss des Zulassungsverfahrens für den Erwerber (Whitelisting s.u. 8.), das die Identifizierung zur Geldwäscheprävention einschließt.

Handelbarkeit: Das Token ist gattungsmäßig standardisiert und für den Handel auf Krypto-Handelsplattformen geeignet. Eine Zulassung zum Handel wird von der Emittentin nicht betrieben. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, dass das Token, ohne dass die Emittentin hierauf Einfluss hätte, von Dritten auf einer Krypto-Handelsplattform gelistet wird.

3. Angaben zur Identität der Anbieterin, der Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit und eines etwaigen Garantiegebers

Anbieterin und Emittentin ist die Property Schönbergstraße 31 GmbH mit Sitz in Wiesbaden. Geschäftsanschrift: Taunusstraße 62, D-65183 Wiesbaden, eingetragen im Handelsregister des AG Wiesbaden unter HRB 30260 und vertreten durch den Geschäftsführer Peter Schott. Unternehmensgegenstand ist die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Tatsächlich beschränkt sich die Tätigkeit der Emittentin auf die Verwaltung der Immobilie Schönbergstraße 31, 65199 Wiesbaden, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Wiesbaden, Dotzheim Flur 66, Flurstück 6570/71, Blätter 11752, 11753, 11754, 11755, 11756, 11757, 11758 und 11759. Es handelt sich um eine Wohnimmobilie mit insgesamt 8 vermieteten Wohneinheiten (WE). Die Emittentin hat die Immobilie mit Kaufvertrag vom 17.11.2017 zu einem Preis von EUR 1.915.000 erworben. Die Erwerbsnebenkosten betragen EUR 178.200. Die Gesamterwerbskosten betragen somit EUR 2.093.200. Weitere EUR 140.000 wurden für die Renovierung von 4 WE benötigt, so dass die Gesamtfinanzierungskosten EUR 2.233.200 betragen. Die Gesamtkosten wurden durch ein Darlehen der Brickblock Ltd., Gibraltar in Höhe von EUR 850.000 sowie ein Hypothekendarlehen der Genobank eG, Mainz, in Höhe von EUR 1.438.000,00 fremdfinanziert. Die Brickblock Ltd. hat in Bezug auf das von ihr gegebene Darlehen am 9.3.2018 einen Verzicht in Höhe von EUR 50.000,00 ausgesprochen. Die Immobilie erzielt derzeit Nettokaltmieteinnahmen von EUR 5599,49 monatlich. Weitere Immobilien sollen nicht erworben werden. Mietgarantien o.ä. bestehen nicht. Die Prognosen der Emittentin belaufen sich, abhängig von den Szenarien (unten 6.) auf eine Rendite vor Steuern von 3,3 – 5,3%. Ein Garantiegeber existiert nicht.

4. Mit der Emittentin und dem Wertpapier verbundene Risiken

Der Anleger geht mit einer Investition in das Wertpapier eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken des Wertpapiers aufgeführt. Hierbei handelt es sich nicht um sämtliche Risiken.

Totalverlustrisiko: Es besteht für den Anleger das Risiko des Totalverlusts des Zeichnungsbetrags und der Ansprüche aus dem Wertpapier. Auch darüberhinausgehend können für den Anleger mit dem Erwerb des Wertpapiers finanzielle Risiken verbunden sein. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb des Wertpapiers durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Risikos ausfallender Ausschüttungen solche Erträge fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat oder aufgrund anfallender Steuernachzahlungen. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Insolvenz des Anlegers führen. Das Wertpapier ist daher nur als Beimischung in einem Anlageportfolio geeignet.

Emittentenbezogene Risiken: Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von zahlreichen Faktoren, wie etwa der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der Entwicklung des Immobilienmarktes, der Zinsentwicklung, der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie der Lage und Qualität der Immobilie ab. Die Emittentin betreibt kein über die Immobilie hinausgehendes Geschäft, durch das ausbleibende Erträge kompensiert werden können. Bleiben Erträge aus der Immobilie ganz oder teilweise aus, sind auch Gewinnausschüttungen ganz oder teilweise unmöglich. Ausbleibende Erträge können überdies zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu einer Insolvenz der Emittentin führen. Da für das Wertpapier keine Einlagensicherung besteht, kann es im Falle der Insolvenz der Emittentin zu einem Totalverlust der Investition kommen.

Sollte einer der Fremdkapitalgeber den Kredit wegen ausbleibender Zahlungen kündigen, besteht das Risiko der Insolvenz der Emittentin. Wenn die Emittentin gezwungen ist, die Darlehensverträge unter ungünstigen Bedingungen zu prolongieren, kann ein höherer Darlehenszins erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Gewinne aus der Immobilie haben oder zur Insolvenz der Emittentin führen.

Interessenkonflikte: Der Mehrheitsgesellschafter (51 %) der Emittentin, Herr Jakob Drzazga, ist zugleich Gesellschafter der Brickblock Digital Services GmbH, des technischen Dienstleisters der Emittentin. Der darin bestehende Interessenkonflikt kann sich nachteilig auf Entscheidungen über den technischen Dienstleister auswirken. Wird der technische Dienstleister etwa trotz mangelhafter Leistungen nicht oder nicht rechtzeitig ausgetauscht, können sich die Mängel negativ auf die Abwicklung von Zahlungen und andere den Anleger betreffende Prozesse, die durch die Software des technischen Dienstleisters abgewickelt werden, auswirken.

Markt- und branchenbezogene Risiken: Wenn sich die Liquidität in dem Immobilienmarkt, in dem sich die Emittentin bewegt, verschlechtert, kann es sein, dass die Immobilie vorübergehend nicht oder niemals zu einem Preis veräußert werden kann, der die Rücknahme der Wertpapiere ermöglicht. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Emittentin das Wertpapier nicht kündigen und den Rückzahlungsbetrag nicht an die Anleger auszahlen kann.

Immobilienbezogene Risiken: Die Bewertung der Immobilie ist u.a. vom Zinsumfeld und ihrer Lage abhängig. Ein allgemeiner Anstieg der Zinsen kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, die Bewertung der Immobilie im Besonderen, sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der Emittentin und potenzieller Käufer der Immobilie haben. Wenn sich die Faktoren, die die Bewertung der Lage beeinflussen, verschlechtern, kann dies einen negativen Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben. Die Bewertung der Immobilie basiert überdies auf Annahmen und Überlegungen, die sich nachträglich als unzutreffend erweisen können. Es besteht daher das Risiko, dass die Immobilie so niedrig bewertet wird, dass die Emittentin im Falle der Veräußerung nicht in der Lage wäre aus dem Verkaufserlös die Rückzahlung zu leisten. Infolgedessen kann sich die Kündigung und damit der Rückzahlungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verlängern. Veräußert die Emittentin dennoch die Immobilie und gelingt es ihr nicht, aus anderweitigen Mitteln den Rückzahlungsbetrag aufzubringen, muss sie Insolvenz anmelden und den Anlegern droht der teilweise oder vollständige Verlust ihrer Anlage. Der Emittentin können höhere als die veranschlagten Instandhaltungs- und Renovierungskosten entstehen, sodass sich die Vermietung einzelner Wohneinheiten verzögert oder nicht realisieren lässt und die Erträge aus der Vermietung gemindert werden. Mietausfälle können auch entstehen, wenn Mieter zahlungsunfähig oder sonst vertragsbrüchig werden, ausziehen und nicht oder nicht durch solvente Mieter ersetzt werden können. Sinkende Einnahmen der Emittentin bergen für Anleger das Risiko ausfallender Gewinnausschüttungen. Der Versicherungsschutz der Emittentin kann sich als unzureichend erweisen, d.h. beispielsweise durch Brand oder bei Wasserschäden entstandene finanzielle Einbußen verbleiben bei der Emittentin. Solche finanziellen Einbußen bergen für Anleger das Risiko ausbleibender Gewinnausschüttungen bis hin zum Totalverlust der Investition.

Wertpapierbezogene Risiken: Garantien oder Versicherungen für die Befriedigung der Ansprüche bei Kündigung des Wertpapiers bestehen nicht. Mangels ordentlicher Kündigungsrechte haben die Anleger keinen Einfluss auf die Laufzeit des Wertpapiers. Da die Emittentin keine Notierung des Wertpapiers an einem Zweitmarkt vornimmt, besteht zudem das Risiko, dass die Anleger ihre Wertpapiere nicht veräußern können. Dadurch besteht für Anleger das Risiko, dass sie sich ihnen bietende andere Investitionsmöglichkeiten nicht nutzen können. Die Emittentin hat keine steuerliche Würdigung der Erträge aus dem Wertpapier vorgenommen. Steuerliche Risiken aus der Anlage werden allein von den Anlegern getragen. Der Erwerb des Wertpapiers vermittelt dem Anleger keine mitgliedschaftlichen Rechte, wie etwa Stimmrechte. Die Anleger haben daher keinen Einfluss auf Entscheidungen der Emittentin, z.B. über die die Immobilie betreffende Angelegenheiten.

Nachrangrisiko: Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Wertpapier, vor allem der Anspruch auf Zahlung des Rückzahlungsbetrages im Falle der Kündigung des Wertpapiers, unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt. Dies führt dazu, dass sie gegenüber der Emittentin nicht geltend gemacht werden dürfen, wenn dadurch die Insolvenz der Emittentin herbeigeführt wird. Die Nachrangforderungen treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz der Emittentin im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger der Emittentin zurück. Anleger werden daher mit ihren Nachrangforderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger der Emittentin berücksichtigt. Der Anleger trägt somit ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko anderer Gläubiger ohne Nachrang.

Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung der Blockchain-Technologie: Die regulatorischen Rahmenbedingungen für die Blockchain/Distributed-Ledger Technologie im Allgemeinen, sowie für Kryptowährungen und Security Token im Besonderen sind noch nicht abschließend geklärt und im Wandel. Die Änderung dieser Rahmenbedingungen kann sich nachteilig auf die Emittentin auswirken. Die Registrierung der Inhaberschaft an dem Wertpapier im ACR auf der Ethereum-Blockchain kann durch Systemausfälle beeinträchtigt werden. Der Einsatz von Smart Contracts zur automatisierten Vertrags- bzw. Zahlungsabwicklung birgt das Risiko, dass Smart Contracts gehackt werden und Zahlungen dadurch vorübergehend nicht oder an die falsche Adresse erfolgen. Auf ein Token kann nur über den dazugehörigen Private Key zugegriffen werden. Der Verlust des Private Keys durch den Anleger kann zum unwiederbringlichen Verlust der Token führen. Das Risiko von Mining- oder Hackerangriffen, welche der Funktionsweise des Smart Contracts, der Token und anderer technischer Einrichtungen der Emittentin schaden können, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dadurch können die Abwicklung von Zahlungen oder Tokenübertragungen zeitweise oder dauerhaft gestört werden.

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

Der Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt nach dem Jahresabschluss 2018 9.054%. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital, multipliziert mit 100 an. Ein Jahresabschluss eines Garantiegebers existiert mangels Garantiegeber nicht.

6. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

Bei den nachfolgend aufgeführten Szenarien handelt es sich nicht um eine abschließende Aufzählung. Daneben kann es weitere Szenarien wie z.B. das Totalverlustszenario geben. Die Szenarien bilden die Annahmen der Emittentin zur Entwicklung der Einnahmen und der Wertentwicklung der Immobilie ab. Vom Eintritt dieser Annahmen hängt maßgeblich die Fähigkeit der Emittentin ab, regelmäßig Gewinne auszuschütten, und der Zeitpunkt, zu dem Anleger ihre Rückzahlung erhalten. Die Szenarien berücksichtigen hinsichtlich der Höhe der Gewinnausschüttungen die Entwicklung der Einnahmen und mögliche bzw. rechtlich zulässige Mieterhöhungen. Hinsichtlich der Rückzahlung werden mögliche Wertentwicklungsszenarien der Immobilie betrachtet, auf die neben den Mieterträgen das Zinsniveau, die Entwicklung des regionalen und überregionalen Immobilienmarktes sowie der Stand der Verschuldung der Emittentin Einfluss haben. Steuerliche Auswirkungen werden für die nachfolgende Szenariobetrachtung nicht berücksichtigt. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine tatsächliche Wertentwicklung.

Szenario 1 – neutrale Entwicklung: Es wird von einer unveränderten bzw. sich im Rahmen der Inflation haltenden Entwicklung der Einnahmen ausgegangen. Die Nettokaltmieten betragen in diesem Fall mindestens EUR 5599,49 monatlich. Es ist mit regelmäßigen Gewinnausschüttungen aus Mieteinnahmen von ca. 0,7% zu rechnen. Die Immobilie kann nach 2-5 Jahren zu einem Preis veräußert werden, der die Zahlung des Rückzahlungsbetrages ermöglicht, sodass sich eine Gesamtrendite von ca. 4% p.a. ergibt.

Szenario 2 - positive Entwicklung: Bei einer positiven Entwicklung können alle WE neu vermietet, d.h. auch alte Mietverträge können neu verhandelt werden. Die monatlichen Erlöse steigen auf EUR 7.260, was die regelmäßigen Ausschüttungen im Vergleich zum neutralen Szenario erhöht. Die Immobilie kann nach 2-5 Jahren zu einem Preis veräußert werden, der die Zahlung des Rückzahlungsbetrages ermöglicht, sodass sich eine Gesamtrendite von ca. 5,3% p.a. ergibt.

Szenario 3 – negative Entwicklung: Die Einnahmen verschlechtern sich für die Emittentin, etwa durch sinkende Mietpreise, mietpreisregulierende Gesetzgebung oder erhöhten Instandhaltungsaufwand. 3 WE stehen leer, da Mieter nicht mehr zahlungsfähig sind, aber die WE nicht verlassen; die Nettokaltmiete beträgt dann rund EUR 3.900 monatlich. Gewinnausschüttungen können unregelmäßig erfolgen oder ganz ausfallen. Die Emittentin kann nach 5 Jahren weder aus einem Verkaufserlös noch aus anderen Mitteln eine vollständige Rückzahlung ermöglichen, so dass sich die Laufzeit des Wertpapiers auf unbestimmte Zeit verlängert.

7. Mit dem Wertpapier verbundenen Kosten und Provisionen

Mit dem Erwerb des Wertpapiers sind auf Ebene des Anlegers Kosten. Mit dem Angebot des Wertpapiers sind auf der Ebene der Emittentin Kosten von EUR 50.000 und von 0,2% p.a. des eingezahlten Betrages verbunden. Provisionen sind für das Angebot des Wertpapiers nicht angefallen.

8. Angebotskonditionen einschließlich des Emissionsvolumens

Das geplante Gesamtemissionsvolumen beträgt EUR 950.000. Die Emittentin begibt im Angebotszeitraum vom 24.02.2020 bis zum 31.01.2021 maximal 100.000 Wertpapiere im Nominalwert von je EUR 9,50. Ein Anspruch auf Ausstellung einer physischen Urkunde besteht nicht. Das öffentliche Angebot erfolgt nur in Deutschland. Der Vertragsschluss erfolgt online über die Website. Vor Abschluss des Vertrages muss der Anleger ein Kundenkonto anlegen und das Whitelisting durchlaufen. Im Whitelistingverfahren erfolgt die Identifizierung zur Geldwäscheprevention und die Prüfung, ob der Anleger Staatsangehöriger oder Ansässiger eines von dem Angebot ausgeschlossenen Staates (s.u.) ist. Nach erfolgreichem Whitelisting kann der Anleger elektronisch ein Angebot abgeben, in dem er insbesondere den Zeichnungsbetrag bestimmt. Die Emittentin nimmt das Angebot durch Übersendung einer entsprechenden E-Mail (Acceptance Email) an. Anleger haben nach Abschluss des Vertrages ein zweiwöchiges Widerrufsrecht. Einzahlungen des Zeichnungsbetrages erfolgen in EUR und werden durch die Emittentin per E-Mail bestätigt. Rückzahlungen erfolgen in Euro. Angebote von Staatsangehörigen oder (auch mit Zweitwohnsitz) Ansässigen der folgenden Staaten sind nicht zugelassen: Afghanistan, Albanien, Bosnien-Herzegowina, Weißrussland, Burundi, Demokratische Volksrepublik Korea, Demokratische Republik Kongo, Elfenbeinküste, Irak, Iran, IS oder El Kaida kontrollierte Gebiete, Jemen, Kosovo, Kuba, Libanon, Libyen, Montenegro, Mali, Nicaragua, Republik Nordmazedonien, Serbien, Simbabwe, Somalia, Südsudan, Sudan, Syrien, Vereinigte Staaten von Amerika, Venezuela, Zentralafrikanische Republik. Nach Eingang des Zeichnungsbetrages erhält der Anleger für jedes gezeichnete Wertpapier ein Token, das seine Anlage im ACR dokumentiert.

9. Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses

Die Emittentin wird den Nettoemissionserlös in Höhe von EUR 800.000 zur Rückführung des Darlehens der Brickblock Ltd., Gibraltar, verwenden und den Rest als Puffer für unvorhersehbare Aufwendungen behalten.

Angaben nach § 4 Abs. 5 WpPG

1. Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
2. Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Anleger erhalten weitergehende Informationen unmittelbar von der Emittentin des Wertpapiers.
3. Die Emittentin hat am 30. September 2019 den Jahresabschluss für das Jahr 2018 im Bundesanzeiger veröffentlicht, wo er unter www.bundesanzeiger.de abrufbar ist.
4. Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis des gem. § 4 Abs. 4 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 des Wertpapiers im Inland, abgeschlossen wurde.

Securities information sheet according to Section 4 of the German Securities Prospectus Act – **The version is for information purpose only and was translated using software-based translation services. Only the German document constitutes the legally binding version.**

Warning: The purchase of this security is associated with considerable risks and may lead to a complete loss of the capital invested.

Status: February 13, 2020 - Number of updates: 1

1. Type, exact designation and International Securities Identification Number (ISIN) of the security

Type: Tokenised subordinated contractual profit participation note ("security")

ISIN: An ISIN has not been requested.

2. Functioning of the security, including the rights attached to the security

Functionality: The security provides a tokenised contractual participation in the profits of the issuer. A participation in the losses as well as obligations to make additional contributions are excluded. The security is stored for each investor in the form of a digital entry ("token") in the automated Clearing Register (ACR) registered on the Ethereum Blockchain. The token is programmed according to the ERC 20 standard. An appropriately compatible wallet in which the private and public keys (Private and Public Key) for the ACR are stored is made available by the Issuer for use on the website www.property-schoenberg.com ("Website"). Investors may only use this Wallet made available by the Issuer. The term of the security is not limited. The issuer may terminate the security at any time with a notice period of 3 months to the end of the month. It must terminate it if he sells the property. The issuer may terminate the security without notice for good cause, in particular if the property is lost or becomes unusable.

Rights associated with the security: Investors are entitled to a quarterly payment of 80% of the balance sheet profit less the redemption payments made by the issuer in the past financial year. The issuer will notify investors in accordance with adoption of the annual financial statements on the amount of payments with proof of the annual financial statements and the redemption payments inform. Payouts to investors are made by bank transfer. Investors have no ordinary right of termination. The right to extraordinary termination for good cause remains unaffected. The issuer must be notified of any termination by the investor in text form (e-mail: support@property-schoenberg.com). In the case of ordinary termination by the issuer, investors will receive 100% of the subscription amount and 3.3% for each full year since acquisition ("redemption amount") in euros, as well as the profit shares for the previous year and the current year, if not yet paid. The tokens will be rendered useless afterwards. In the event of extraordinary termination, investors will receive 100% of the subscription amount in Euro against retransfer of the token.

Transferability: The security is transferable by contract. The transfer of the contract is effected by transferring the token to the acquirer and is subject to the condition precedent of registration in the ACR. The issuer's approval and the technical transfer of the token are subject to the successful completion of the registration process for the purchaser (Whitelisting see below 8.), which includes identification for money laundering prevention.

Tradability: The token is generic standardized and suitable for trading on crypto trading platforms. The issuer does not operate an admission to trading. Nevertheless, it is possible that the token may be listed on a crypto trading platform by third parties without the Issuer having any influence on this.

3. information on the identity of the offeror, the issuer including its business activities and any guarantor

The offeror and issuer is Property Schönbergstraße 31 GmbH, Wiesbaden. Business address: Taunusstraße 62, D65183 Wiesbaden, registered in the commercial register of the AG Wiesbaden under HRB 30260 and represented by the managing director Peter Schott. The object of the company is the management of its own assets, in particular the acquisition and management of real estate. In fact, the Issuer's activities are limited to the management of the property Schönbergstraße 31, 65199 Wiesbaden, registered in the land register of the district court Wiesbaden, Dotzheim Flur 66, parcel 6570/71, sheets 11752, 11753, 11754, 11755, 11756, 11757, 11758 and 11759, which is a residential property with a total of 8 rented residential units (RU). The Issuer acquired the property at a price of EUR 1,915,000 by a purchase agreement dated 17 November 2017. The incidental acquisition costs amounted to EUR 178,200, bringing the total acquisition costs to EUR 2,093,200. A further EUR 140,000 was spent on the renovation of 4 units, so that the total financing costs amount to EUR 2,233,200. The total costs were covered by a loan of EUR 850,000 from Brickblock Ltd, Gibraltar and a mortgage loan of EUR 1,438,000.00 from Genobank eG, Mainz leveraged. On 9 March 2018, Brickblock Ltd. waived EUR 50,000.00. The property currently generates net cold rental income of EUR 5599.49 per month. Further properties are not to be acquired. There are no rent guarantees or similar. The Issuer's forecasts are as follows, depending on the scenarios (below 6.) to a return before taxes of 3.3 - 5.3%. There is no guarantor.

4. Risks associated with the Issuer and the security. By investing in the security, the investor enters into a long-term commitment. He should therefore include all relevant risks in his investment decision. The main risks of the security are listed below. These are not all risks.

Total loss risk: The investor is exposed to the risk of total loss of the subscription amount and claims arising from the security. Even beyond this, the purchase of the security may involve financial risks for the investor. This may be the case, for example, if the investor has financed the acquisition of the security by means of a loan, if, despite the existing risk of defaulting distributions, he has firmly scheduled such income to cover other obligations, or due to subsequent tax payments. Such additional financial disadvantages can, in

the worst case, even lead to the insolvency of the investor. The security is therefore only suitable as an addition to an investment portfolio.

Issue related risks: The economic success of the Issuer depends on numerous factors, such as overall economic development, the development of the real estate market, interest rate trends, the legal and fiscal framework conditions as well as the location and quality of the property. The Issuer does not conduct any business beyond the real estate, which can compensate the lack of income. If income from the property is wholly or partially absent, profit distributions are impossible in whole or in part. Moreover, lack of income can lead to payment difficulties up to insolvency of the Issuer. Since there is no deposit insurance for the security, a total loss of the investment may occur in the event of the issuer's insolvency. If one of the lenders terminates the loan due to non-payment, there is a risk of insolvency of the Issuer. If the Issuer is forced to prolong the loan agreements under unfavorable conditions, a higher loan interest rate may have a significant adverse effect on the profits from the property or lead to the insolvency of the Issuer.

Conflicts of Interest: The majority shareholder (51%) of the Issuer, Mr. Jakob Drzazga, is also a shareholder of Brickblock Digital Services GmbH, the Issuer's technical service provider. The conflict of interest that exists therein may adversely affect decisions about the technical contractor. If the technical contractor, for example, despite poor performance is not exchanged or not exchanged on time, the defects may have a negative impact on the settlement of payments and other matters affecting the investor like processes that are handled by the technical service provider's software.

Market and industry-related risks: If liquidity in the real estate market in which the Issuer operates deteriorates, it may be that the real estate may temporarily not be able to be sold or may never be able to be sold at a price that allows the securities to be redeemed. In this case, there is a risk that the Issuer will not terminate the security and will not be able to pay out the redemption amount to the investors.

Real estate-related risks: The valuation of the property depends on the interest rate environment and its location, among other things. A general increase of the interest may have a significant adverse effect on the real estate market in general, the valuation of the property in particular, and the financing possibilities of the Issuer and potential buyers of the property. If the factors, which affect the valuation of the location, this can have a negative impact on the valuation of the property. Moreover, the valuation of the property is based on assumptions and considerations that may subsequently prove to be incorrect. There is therefore a risk that the property will be valued so low that the Issuer will not be able to sell it for a price to be able to repay the investors from the proceeds of the sale. As a result, the termination and thus the repayment date may be extended indefinitely. If the Issuer nevertheless sells the property and does not succeed in making use of other funds, it has to file for insolvency and investors are threatened with the partial or complete loss of the loss of their facility. The Issuer may incur higher than estimated maintenance and renovation costs, which may delay or prevent the letting of individual residential units and reduce the income from rent. Loss of rent can also occur if tenants become insolvent or otherwise in breach of contract, move out and do not or cannot be replaced by solvent tenants. Declining income of the Issuer entails the risk for investors of missing profit distributions. The issuer's insurance coverage may prove to be insufficient, i.e. for example fire or financial losses caused by water damage remain with the Issuer. Such financial losses include for investors, the risk of not receiving profit distributions, up to the total loss of the investment.

Securities-related risks: There are no guarantees or insurance policies for the satisfaction of claims in the event of termination of the security. In the absence of ordinary termination rights, investors have no influence on the term of the security. Since the issuer does not list the security on a secondary market, there is also the risk that investors may not be able to sell. As a result, investors run the risk of not being able to take advantage of other investment opportunities that may arise. The Issuer has not made any tax assessment of the income from the security. Tax risks from the investment are borne solely by the investors. The purchase of the security does not confer any membership rights, such as voting rights, on the investor. Investors therefore have no influence on decisions of the issuer, e.g. on matters relating to the property.

Subordinated risk: All claims of the investor arising from the security, in particular the claim to payment of the redemption amount in the event of termination of the security, are subject to a qualified subordination. This means that they may not be asserted against the issuer if this results in the insolvency of the issuer. The subordinated claims in addition, in the event of liquidation proceedings and in the event of the insolvency of the Issuer, the claims will be subordinated to all current and future claims of all non-subordinated creditors of the Issuer. Investors will therefore only be considered with their subordinated claims after all other creditors of the Issuer have been fully and finally satisfied. The Investors thus bear a business risk that is higher than the risk of other non-subordinated creditors.

Risks associated with the use of blockchain technology: The regulatory framework for blockchain/distributed ledger technology in general, and for crypto currencies and security tokens in particular, has not yet been finally clarified. The change in these general conditions may have a negative effect on the Issuer. The Registration of ownership of the security in the ACR on the Ethereum blockchain may be affected by system failures. The use of Smart Contracts for the automated processing of contracts or payments involves the risk that Smart Contracts are hacked and thus payments are temporarily not made or made to the wrong address. A token can only be accessed via the associated private key. The loss of the private key by the investor can lead to irretrievable loss of the of the tokens. The risk of mining or hacker attacks which could damage the functioning of the Smart Contract, the tokens and other technical equipment of the Issuer cannot be completely excluded. As a result, the processing of payments or token transfers may be temporarily or permanently disrupted.

5. The level of indebtedness of the Issuer and any guarantor, calculated on the basis of the most recently prepared annual financial statements

According to the 2018 annual financial statements, the issuer's debt-equity ratio is 9.054%. The debt-equity ratio indicates the ratio of borrowed capital to equity, multiplied by 100. The annual financial statements of a guarantor do not exist due to the lack of a guarantor.

6. Prospects for capital repayment and income under different market conditions

The scenarios listed below are not an exhaustive list. There may also be other scenarios such as the total loss scenario. The scenarios constitute the Issuer's assumptions regarding the development of income and the performance of the property. The ability of the Issuer to regularly monitor the performance of the property depends to a large extent on the occurrence of these assumptions, distribute profits, and the date on which investors receive their repayment. The scenarios take into account the following: the amount of profit distributions, the development of income and possible or legally permissible rent increases. With regard to possible value development scenarios of the property, on which, in addition to rental income, the interest rate level, the development of the regional and national property market and the level of debt of the Issuer have an influence. Tax effects are not considered in the following scenario analysis. Forecasts are not a reliable indicator of actual performance.

Scenario 1 - Neutral development: It is assumed that the development of the revenues runs equally to the inflation. In this case, the net cold rent is at least EUR 5599.49 per month. Profit distributions from rental income of approx. 0.7% are expected. The property can be sold after 2-5 years at a price which allows the payment of the redemption amount, resulting in a total return of approximately 4% p.a.

Scenario 2 - positive development: In the event of a positive development, all rental units can be re-let, i.e. old leases can also be renegotiated. Monthly revenues rise to EUR 7,260, which increases the regular distributions compared to the neutral scenario. The property can be sold after 2-5 years at a price that allows the payment of the repayment amount, resulting in a total return of approx. 5.3% p.a.

Scenario 3 - Negative development: Revenues deteriorate for the Issuer, for example due to falling rents, legislation regulating rents or increased maintenance costs. 3 rental units are empty, as tenants are no longer solvent, but do not leave the flats; the net cold rent is then around EUR 3,900 per month. Profit distributions may be made irregularly or not at all. After 5 years, the Issuer cannot make a full repayment from sales proceeds or other funds, so that the term of the security is extended indefinitely.

7. Costs and commissions associated with the security

With the purchase of the security there are no costs on the level of the investor. The offering of the security entails costs of EUR 50,000 and 0.2% p.a. of the paid-in amount at the level of the issuer. No commission has been incurred for the offer of the security.

8. Offer conditions including the issue volume

The planned total issue volume amounts to EUR 950,000 and the Issuer will issue in the Offer Period from 24 February 2020 to 31.01.2021 a maximum of 100,000 securities with a nominal value of EUR 9.50. A claim to the issue of a physical certificate does not exist. The public offer will be made only in Germany. The contract is concluded online via the website. Before conclusion of the contract, the investor must create a customer account and go through the whitelisting process. The whitelisting procedure is used to identify the investor for the purpose of money laundering prevention and to check whether the investor is a citizen or resident of a country excluded from the offer (see below). After a successful whitelisting, the investor can submit an offer electronically, in which he/she determines in particular the subscription amount. The issuer accepts the offer by sending a corresponding e-mail (acceptance e-mail). Investors have a two-week right of revocation after conclusion of the contract. Payment of the subscription amount is in EUR and is confirmed by the Issuer by e-mail. Redemptions will be made in Euro. Offers by nationals or (also with secondary residence) residents of the following countries are not permitted: Afghanistan, Albania, Bosnia-Herzegovina, Belarus, Burundi, Cuba, Democratic People's Republic of Korea, Democratic Republic of Congo, Ivory Coast, Iraq, Iran, IS or Al Qaeda-controlled areas, Kosovo, Lebanon, Libya, Montenegro, Mali, Nicaragua, Republic of Northern Macedonia, Serbia, Yemen, Zimbabwe, Somalia, South Sudan, Sudan, Syria, United States of America, Venezuela, Central African Republic. Upon receipt of the subscription amount, the investor receives a token for each security subscribed, which documents his investment in the ACR.

9. Planned use of the anticipated net issue proceeds

The Issuer will use the net issue proceeds of EUR 800,000 to repay the loan from Brickblock Ltd, Gibraltar, and keep the rest as a buffer for unforeseen expenses.

Disclosures pursuant to section 4 (5) WpPG

1. The accuracy of the content of the Securities Information Sheet is not subject to verification by the Federal Financial Supervisory Authority (BaFin)
2. No securities prospectus approved by the BaFin has been deposited for the security. Investors receive further information directly from the issuer of the security.
3. On September 30, 2019, the issuer published the annual financial statements for the year 2018 in the Federal Gazette (Bundesanzeiger), where they are available under www.bundesanzeiger.de is available.
4. Claims based on information contained in this securities information sheet may only be made if the information is misleading or incorrect or does not contain the warning notice of the pursuant to § 4 par. 4 and if the purchase transaction is concluded after publication of the securities information sheet and during the duration of the public offer, at the latest but within six months after the first public offering of the security in Germany.