

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

Stand: 02. April 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 operativen Gewinns der Emittentin aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr. Der operative Gewinn wird auf der Grundlage des Bilanzgewinns errechnet. Die Emittentin wird die Anleger nach Feststellung des Jahresabschlusses über die Höhe der Zahlungen 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 160 % des Zeichnungsbetrages („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 4,8 – 6,6%. 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. 5,5% 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. 6,8% 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 850.000. Die Emittentin begibt im Angebotszeitraum vom 01.10.2019 bis zum 31.01.2021 maximal 100.000 Wertpapiere im Nominalwert von je EUR 8,50. 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 Geldwäscheprävention 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.