

ANLAGEBROSCHÜRE

Energetischer Gutshof Rügen

WERBUNG

des Anbieters und der Emittentin
H&S Finanzierungs GmbH & Co. KG



Geschäftsadresse: Benndorfer Landstraße 2, 04509 Delitzsch
Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig, HRA 18430

VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Anbieterin und Emittentin der in dieser Anlagebroschüre beschriebenen digitalen
Schuldverschreibung „Energetischer Gutshof Rügen“ ist ausschließlich die**

H&S FINANZIERUNGS GMBH & CO. KG, BENNDORFER LANDSTRASSE 2, 04509 DELITZSCH
(im Folgenden auch "Emittentin")

Für den Inhalt dieser Anlagebroschüre sind nur die bis zum Datum der Aufstellung dieser Anlagebroschüre bekannten und erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Eine Haftung für den Eintritt der angestrebten Ergebnisse sowie für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und/oder rechtliche Änderungen wird, soweit gesetzlich zulässig, nicht übernommen. Von dieser Anlagebroschüre abweichende Angaben sind von Anleger/innen nicht zu beachten, wenn diese nicht von der Emittentin schriftlich bestätigt wurden. Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit. Eine Haftung für Angaben Dritter für von dieser Anlagebroschüre abweichende Aussagen wird von der Emittentin nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Anlagebroschüre. Sie erklärt, dass die in der Anlagebroschüre gemachten Angaben ihres Wissens richtig sind.

Delitzsch, 22.04.2022

H&S Finanzierungs GmbH & Co. KG
vertreten durch ihren Geschäftsführer David Schmidt

Hinweise

Es wurde ein Basisinformationsblatt veröffentlicht. Die Anleger/innen können dieses ohne Zugangsbeschränkung auf der Internetseite der WIWIN GmbH, Gerbach (im Folgenden auch WIWIN genannt) unter <https://wiwin.de/produkt/gutshofruegen> einsehen und herunterladen. Die nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibung mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „Energetischer Gutshof Rügen“ (im Folgenden auch „Kapitalanlage“ oder „digitale Schuldverschreibung“) ist gem. Art. 3 Abs. 2 der Prospektverordnung (EU) 2017/1129 i.V.m. § 3 Nr. 2 WpPG von der Prospektspflicht befreit.

Diese Anlagebroschüre dient ausschließlich zu Informationszwecken. Die Anlagebroschüre stellt keinen Prospekt im Sinne des Wertpapierprospektgesetzes (WpPG) dar und

erhebt nicht den Anspruch, alle für die Anlageentscheidung relevanten Informationen zu enthalten. Sie ist nicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft worden. Die digitale Schuldverschreibung kann ausschließlich auf der Online-Plattform der WIWIN GmbH gezeichnet werden. Die WIWIN GmbH handelt bei der Anlagevermittlung als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Florstadt. Bei dieser Kapitalanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung. Die digitale Schuldverschreibung ist nur für Investor/innen geeignet, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlusts finanziell verkraften können.

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

INHALT

VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	2
HINWEISE	3
INHALTSVERZEICHNIS	4
1. ZUSAMMENFASSUNG	5
2. DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK	6
3. VORSTELLUNG DES IMMOBILIENPROJEKTES GUTSHAUS LANCKEN	8
3.1 PROJEKTECKDATEN UND BESCHREIBUNG	8
3.2 DIE OBJEKTLAGE	10
3.3 PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN	11
3.4 GESCHICHTLICHE BEDEUTUNG	11
4. ORGANISATIONSSTRUKTUR	12
4.1 PROJEKTGESELLSCHAFT UND EMITTENTIN	12
4.2 ERFAHRUNG UND REFERENZEN	13
4.3 REFERENZPROJEKTE DER UNTERNEHMENSGRUPPE	14
5. FINANZIERUNGSSTRUKTUR	15
5.1 PROJEKTKALKULATION	15
5.2 FINANZIERUNGSPLAN	16
6. CHANCEN	17
7. RISIKEN DER KAPITALANLAGE	18
7.1 ALLGEMEINE RISIKEN	18
7.2 RISIKEN AUF EBENE DER EMITTENTIN	20
7.3 RISIKEN AUF EBENE DES ANLEGERES	22
8. HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, GERBACH	23

1. ZUSAMMENFASSUNG

Die Erzeugung sauberer Energie ist nur ein Bestandteil einer nachhaltigen Energiezukunft. Ebenso wichtig ist die consequente Senkung des Energieverbrauchs selbst. Allein auf die Bereitstellung von Raumwärme für Haushalte entfallen über 17% des gesamten Endenergieverbrauchs der Bundesrepublik Deutschland.¹ Während für Neubauten mittlerweile strenge energetische Standards gemäß der Energieeinsparverordnung gelten, wurde der Großteil der älteren Gebäude noch nach deutlich weniger strengen Standards errichtet. Die energetische Sanierung des Gebäudesektors, insbesondere von Bestandsimmobilien, ist daher einer der zentralen Ansatzpunkte zur Senkung des Energieverbrauchs und der daraus resultierenden CO₂-Emissionen. Bei denkmalgeschützten Bestandsgebäuden wird im Zuge einer Baumaßnahme mit Nachhaltigkeitsanforderungen der denkmalgerechte Umgang mit der Bausubstanz gefordert. Grundsätzlich gilt aber, dass für die denkmalgeschützten Gebäude die Schutzzielanforderungen des nachhaltigen Bauens, wie auch für Bestandsgebäude ohne Denkmalschutz, angestrebt werden.²

Bei dem in dieser Anlagebroschüre vorgestellten Immobilienprojekt handelt es sich um die Sanierung des historischen Gutshofs Lancken auf der Insel Rügen im ehemaligen Fischerdorf Dranske. Darüber hinaus soll auf dem 11.929 m² großen Grundstück des Gutshofes ein Anbau an das historische Gutshaus realisiert werden. Insgesamt sollen auf dem Gutshof 50 moderne Ferienappartements sowie ein Restaurant entstehen. Das imposante Gutshaus wurde im Jahr 1608 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Es soll unter weitgehender Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz umgebaut und modernisiert werden. Der Appartement-Anbau und das vorhandene Baudenkmal sollen optisch einander angepasst werden. Es wird trotz der teils

historischen Bausubstanz ein KfW55 Standard umgesetzt. Der verwilderte dazugehörige Park wird im Rahmen einer Sanierung wieder in einen dauerhaft gepflegten Zustand gebracht und für Tier und Mensch nutzbar gemacht. Der nachhaltige Ansatz wird durch E-Ladesäulen an den Stellplätzen des Objekts abgerundet.

Die mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1,45 Mio. EUR angebotene und zu 7% p.a. verzinste digitale Schuldverschreibung soll per Weiterleitungskredit an die Projektgesellschaft gehen und von dieser für den Ankauf des Grundstückes verwendet werden. Die jährlichen Zinsen, die Tilgung sowie die etwaig anfallende Bonuszahlung von einmalig zusätzlich maximal 9% bezogen auf den Nennbetrag der digitalen Schuldverschreibung sollen aus den Verkaufserlösen der einzelnen Appartements bedient werden. Die Appartements werden nach Baufortschritt verkauft, d.h. nach Erteilung der Baugenehmigung beginnt direkt der Verkauf und Zahlungen erfolgen in Raten bis zur Fertigstellung. Des Weiteren besteht eine Patronatserklärung über 1.450.000 EUR der Muttergesellschaft H&S Development AG (50%) sowie des Inhabers Andreas Freitag persönlich (50%) für alle Verbindlichkeiten auf Ebene der Emittentin.

Rügen ist mit mehr als 926 km² die größte und bevölkerungsreichste Insel Deutschlands und besonders bekannt für ihre facettenreiche Natur. Die Vielfalt Rügens zieht jährlich Millionen Gäste auf die Insel, was Ferienimmobilien besonders attraktiv macht.² Mit der Kapitalanlage „Energetischer Gutshof Rügen“ können Sie einen effektiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten sowie zum Erhalt eines historischen Baudenkmals beitragen und zugleich von den Zinsen der digitalen Schuldverschreibung profitieren.

¹ <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte>

² Bewertungssystem - Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) (bnb-nachhaltigesbauen.de)

2. DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK

Anbieterin / Emittentin	Anbieterin und Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die „H&S Finanzierungs GmbH & Co. KG“, Benndorfer Landstraße 2, 04509 Delitzsch, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 18430. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
Gegenstand der Emittentin	Besitz und Verwaltung eigenen Vermögens. Aufnahme von Finanzierungen zur Finanzierung von Projekten und Gesellschaften.
Art der Kapitalanlage	Tokenbasierte Schuldverschreibung mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre.
Anlagebetrag	Die Mindestzeichnung beträgt 500,00 EUR. Anlagebeträge müssen durch 50 teilbar sein.
Emissionsvolumen	1.450.000,- EUR
Laufzeit	Die Laufzeit der digitalen Schuldverschreibung beginnt am 27.04.2022 und endet am 31.12.2025, soweit nicht zuvor eine Kündigung erfolgt ist.
Kündigung	Ein ordentliches Kündigungsrecht der Investor/innen besteht nicht. Die Emittentin ist berechtigt, die digitale Schuldverschreibung ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Quartals zu kündigen. Die Rückzahlung der digitale Schuldverschreibung erfolgt vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag zzgl. einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 40 % der ausstehenden Zinszahlungen des Nennbetrags am ersten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung.
Verzinsung	Die Anleger/innen haben das Recht auf Zahlung von Zinsen in Höhe von 7,00 % p.a. bis einschließlich 31. Dezember 2025. Die Zinsen werden jährlich nachträglich am fünften Bankarbeitstag nach dem Ablauf des jeweiligen Zinslaufs fällig. Der erste Zinslauf endet am 31.12.2022 und der letzte Zinslauf endet am 31.12.2025. Zinsen werden nach der Methode act/act berechnet. Die Berechnung der Zinsen erfolgt durch die Emittentin.
Bonuszins	Einmalige Beteiligung an den Netto-Veräußerungsgewinnen der (zu errichtenden) Immobilien „Am Gutspark Lancken, 18556 Dranske (Rügen)“ i. H.v. 10 %, diese sind begrenzt auf 9 % bezogen auf den jeweiligen Nennbetrag. Der Veräußerungsgewinn ist entsprechend den Bedingungen der digitalen Schuldverschreibung anhand des Nettoverkaufspreises abzüglich der Restschulden aus allen Finanzierungen zu ermitteln.
Rückzahlung	Die Emittentin wird die digitale Schuldverschreibung vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am 08. Januar 2026 unbar durch Überweisung auf ein Konto des Anlegers zum Nennbetrag zurückzahlen. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der digitalen Schuldverschreibung.
Nachrang	Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin werden Forderungen aus der digitalen Schuldverschreibung erst nach den Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung erfüllt.
Zweck der Kapitalanlage	Der Nettoemissionserlös der Emittentin soll an die Projektgesellschaft BI Nord GmbH & Co. KG in Form eines Nachrangdarlehens weitergeleitet werden.
Gebühren / Agio	Es wird kein Agio erhoben.
Haftung des Anlegers	Die Haftung der Anleger/innen ist auf den Anlagebetrag (Nennbetrag) begrenzt. Eine Nachschusspflicht gegenüber der Emittentin besteht nicht.

Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers (Zins - sowie Rückzahlungen) solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus der digitalen Schuldverschreibung verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Der Ausschluss dieser Ansprüche kann für eine unbegrenzte Zeit wirken.

3. VORSTELLUNG DES IMMOBILIENPROJEKTES GUTSHAUS LANCKEN

3.1 PROJEKTECKDATEN UND BESCHREIBUNG

Anschrift	Am Gutspark Lancken 18556 Dranske Rügen
Grundstücksgröße	11.929 m ²
Wohn- und Nutzfläche	4.613,98 m ²
Wohneinheiten	50
Ausführung	Ferienappartements
PkW-Stellplätze	50
Etagenanzahl	2 + 1 bis 2 Dachgeschosse
Ausstattung	gehoben
Energieeffizienz	KfW-Effizienzhaus 55 EE
E-Ladesäulen	4-5
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Genehmigungsstand	Noch keine Baugenehmigung erteilt
Projektgesellschaft	BI Nord GmbH & Co. KG

Auf einem 11.929 m² großen Grundstück auf Rügen, Dranske soll bis Mitte 2025 sowohl ein historisches Gutshaus saniert und umgebaut als auch ein Neubau/Anbau mit insgesamt 50 hochwertigen Ferienwohnungen entstehen. Die meisten Ferienwohnungen werden mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet. Außerdem wird für jede Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung stehen. Es werden dort ausreichend E-Ladesäulen bereitgestellt. In dem zentralen Gutshaus, welches unter Denkmalschutz steht, wird eine Gaststätte entstehen. Das Gutshaus wird optisch mit dem Neubau ineinander übergehen. Bei der Sanierung des Gutshauses steht vor allem der Erhalt des Objektes als Baudenkmal im Vordergrund. Gespräche mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde fanden bereits statt.



Abb: Gutshaus Lancken, Visualisierung I



Abb: Gutshaus Lancken, Visualisierung II

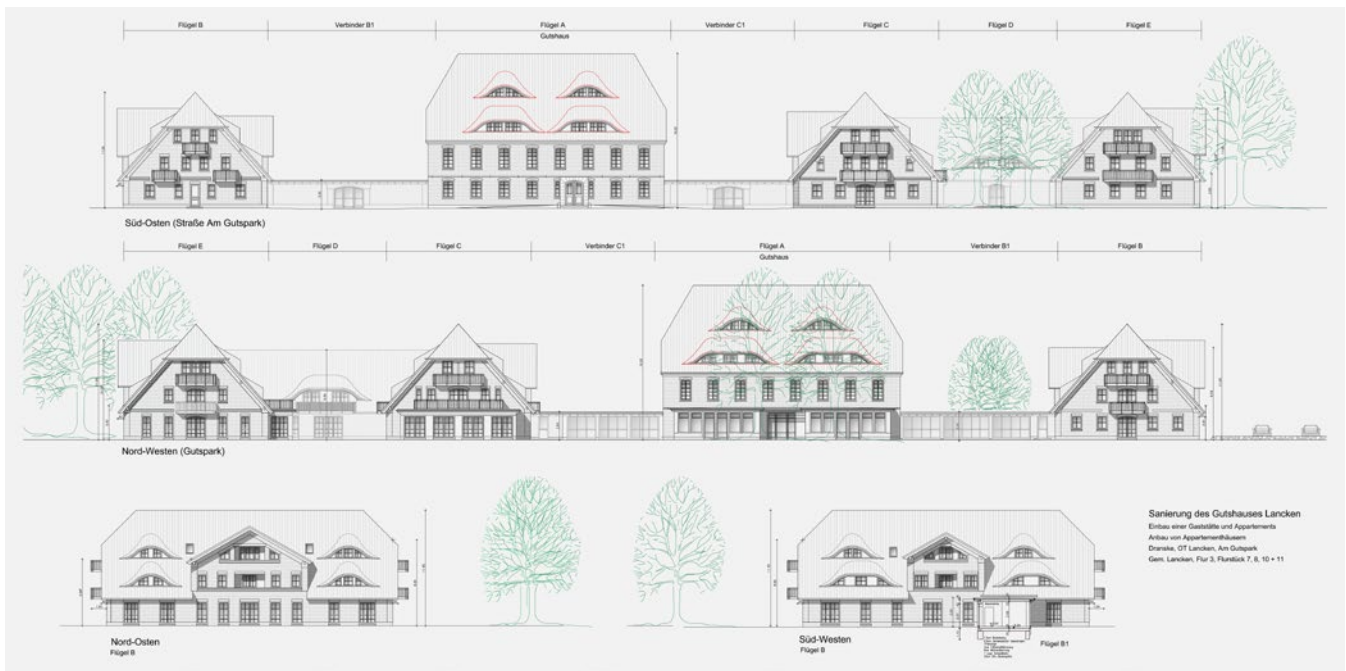


Abb: Planung der Sanierung der Gutshausanlage Lancken

Die Planung der Projektgesellschaft sieht vor, für alle Gebäude den KfW-Effizienzhaus-55 EE-Standard zu erzielen. Bei der Sanierung des historischen Gebäudes werden soweit möglich alle bestehenden Elemente erhalten. Die Fassade der Vorderseite wird im alten Stil, nach Absprache mit der Denkmalschutzbehörde, wieder hergestellt. Die bestehenden Außenwände des gesamten Baukörpers werden ebenfalls weitgehend saniert oder erneuert. Änderungen und Öffnungen sowie neu angelegte Öffnungen werden stilgerecht in das Mauerwerk aus vergleichbaren Materialien eingearbeitet. Die meisten vorhandenen Holzbalkendecken befinden sich in einem schlechten Zustand und werden daher durch neue bzw. alte zugekaufte ersetzt. Der vorhandene Dachstuhl wird weitgehend erneuert. Diese Arbeiten werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Alt- sowie Neubau werden mit einer Fußbodenheizung mit elektronischer Regelung ausgestattet. Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über einen Niedertemperaturkessel. Die Gebäude sollen nach der aktuellen Planung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet werden. Somit verzichtet die Projektgesellschaft auf die, für Projektentwickler oft kostengünstigere, Möglichkeit der Erdgasheizung. Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sind im Vergleich zu Gasthermen umweltfreund-

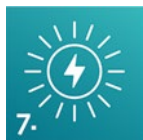
licher, insbesondere dann, wenn sie mit Ökostrom betrieben werden.

Ein angrenzender ehemaliger Park wird wieder instandgesetzt, gepflegt und somit für Tier und Mensch nutzbar gemacht. Der angrenzende Park ist ein Gartendenkmal und untersteht somit auch dem Denkmalschutz, er soll wieder in Stand gesetzt werden und dann der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Die Außenanlagen werden nach Vorgabe des Denkmalschutzes abgestimmt und hergestellt. Dies betrifft die Stellplätze, die Zuwegung, die Beleuchtung und die Grünanlage. Das Haus erhält einen Personenaufzug sowie einen abgetrennten Fahrradstellplatz. Das Konzept wird durch E-Ladesäulen für Elektroautos abgerundet.

Damit unterstützt das Immobilienprojekt zwei Ziele der Sustainable Development Goals (kurz SDG) der Vereinten Nationen (UN). Diese insgesamt 17 Ziele dienen der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene.

Konkret werden die Ziele 7 und 13 unterstützt:



Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern



Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen

3.2 DIE OBJEKTLAGER

RÜGEN

Das Grundstück befindet auf der Halbinsel Wittow, die im Norden der Insel Rügen gelegen ist. Dieser Teil der Insel gehört wegen der landschaftlichen Schönheit zu den attraktivsten Teilen Rügens. Besonders beeindruckend ist die 47 Meter hohe Kliffküste im Norden von Wittow: Kap Arkona, welches zu den beliebtesten Ausflugszielen der Insel gehört. Außerdem ist dieser Teil der Insel der nördlichste Punkt Deutschlands und steht für das Wahrzeichen Rügens.¹

Das Grundstück befindet sich im Gemeindegebiet Dranske, umgeben von einem großen Park und nahe gelegen zum Wasser. In direkter Nachbarschaft der Immobilie befinden sich kleinere Shops, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Strände und das kleine Fischerdorf „Kuhle“ sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

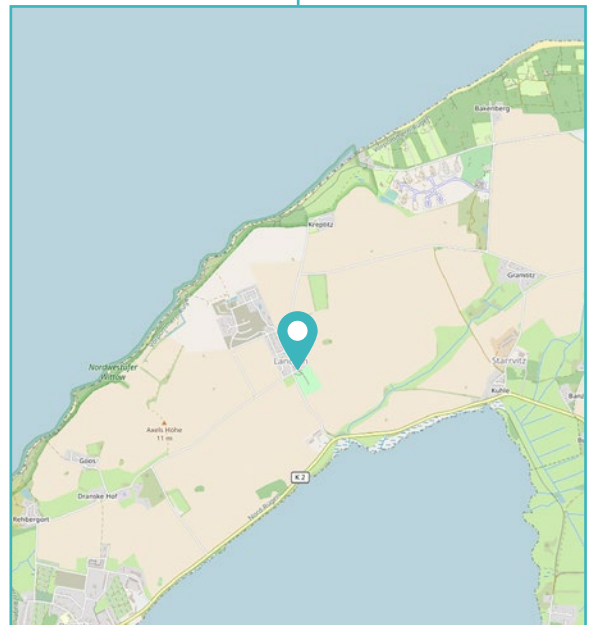
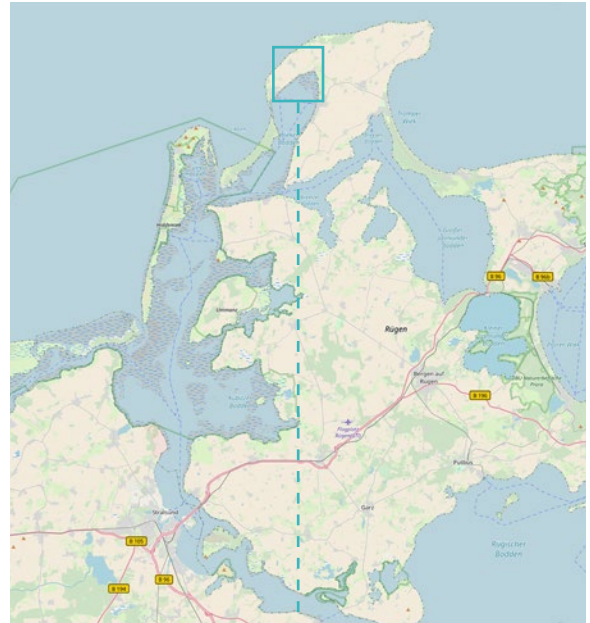
Die ruhige Gegend mit ihrer atemberaubenden Natur bietet einige Möglichkeiten zur Entspannung und lockt viele Urlauber/innen an. Außerdem gibt es ein großes Angebot an ausgezeichneten Restaurants, Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und Kultur. Wer seinen Urlaub etwas aktiver gestalten möchte, findet am Strand die Möglichkeit zu Surfen und zu Segeln oder lernt die Insel mit Radtouren besser kennen. Wanderungen oder ein Besuch im „Marinehistorische- und Heimatmuseum Dranske“ sind ebenfalls beliebt.

NAHVERSORGUNG

- **Einkaufen**
- **Restaurants**
- **Parks und Spielplätze**
- **Apotheken**
- **Freizeitgestaltung**

INFRASTRUKTUR

- **Ostsee-Autobahn A20 (ca. 75 Autominuten)**
- **Flughafen Rostock-Laage (ca. 120 Autominuten)**



¹ Halbinsel Wittow - Kap Arkona - Nordkap der Insel Rügen (ruegenurlaub.de)

3.3 PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN

Die Projektgesellschaft BI Nord GmbH & Co. KG hat den Kaufvertrag über das Grundstück am 20.04.2020 geschlossen und bereits eine Anzahlung von 600.000 EUR aus Eigenkapital-Mitteln geleistet. Für die volle Kaufpreiszahlung werden die Gelder aus der Emission der digitalen Schuldverschreibung verwendet. Die Erteilung der Baugenehmigung wird für den Zeitraum 01.12.2022 bis 01.03.2023 erwartet.

Der Verkauf der einzelnen Wohneinheiten durch den renommierten Immobilienvermarkter Penta Real Estate beginnt unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung. Durch die steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeit der sogenannten Denkmal-AfA wird eine hohe Vorverkaufsquote erwartet. Die Vermarkter befinden sich hierfür bereits in detaillierter Vorbereitung. Die Penta Real Estate ist spezialisiert auf Ferienobjekte, klassischen Altbau und die Umgestaltung historischer Bauten, wobei sie hier einen Erfolg einer Vermarktung von über 2.000 Wohnungen und Ferienwohnungen verzeichnet. In ihren über 30 Jahren

Erfahrung verzeichnet die Penta Real Estate über 5.000 Kund/innen. Als Projektentwickler sind sie vor allem im Norden Deutschlands tätig mit dem Schwerpunkt auf der Schaffung attraktiver Ferienimmobilien in Hafen- und Wasserlagen mit maritimem Flair. Ähnliche Referenzprojekte der Penta Real Estate sind die erfolgreich vermarkteten 140 Ferienwohnungen an der Hafenspitze und Hafensperrmauer im Ostseebad Eckernförde und 90 Ferienwohnungen im Alten-Hafen Wismar in der Hansestadt Wismar.

Die Bauzeit wird derzeit auf 24 Monate angesetzt. Mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde fanden bereits erste Gespräche statt.

Der Baubeginn für die Sanierung sowie den Anbau ist für das zweite Quartal 2023 geplant. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohneinheiten ist im ersten Halbjahr 2025 vorgesehen, so dass eine Beteiligung der Anleger/innen an den Veräußerungsgewinnen möglich ist.

3.4 GESCHICHTLICHE BEDEUTUNG

Bei dem Gutshaus handelt es sich um das Herrenhaus in Lancken. Es wurde im Jahr 1608 im Auftrag von Christoph Lancken erbaut. In der zweiten Bauphase, um 1700, erhielt das zweigeschossig ausgebaute Gebäude seine heutige Gestalt. Der barocke Gutspark grenzt direkt an das Gebäude an, von dem eine Allee zur Mittelachse des Gebäudes verläuft.

1878 wurde das Gebäude verkauft. Im Jahr 1945 wurden die Besitzer enteignet und das Herrenhaus als Unterkunft für Geflüchtete genutzt. Durch den immer weiter fortschreitenden Verfall des Gebäudes verließen im Jahr 1963 auch die letzten Bewohner das Haus, welches heute zu den ältesten, erhaltenden Gutshäusern Deutschlands zählt.

Das Gebäude ist ein zweigeschossiger Backsteinbau, beide Geschosse verfügen über acht Fensterachsen. Im Obergeschoß schließen die Fenster rechteckig ab, im Erdgeschoss mit Rundbogen. An der südwestlichen und südöstlichen Seite schlossen sich damals Anbauten an, die heutzutage fast vollständig verschwunden sind. Erhalten haben sich im Inneren des Gebäudes lediglich die Fachwerk-Innenwände, teils noch mit Ausfachung sowie einige schmucklose Holzdecken. Hier wird versucht, alle erhaltungsfähigen Gebäudeteile so gut es geht zu erhalten.



Abb: Historische Ansicht des Gutshaus Lancken Dranske aus der Sammlung Andreas Kobsch, Stralsund.



Abb: Gutshaus Lancken Dranske, 2021. © Guts- & Herrenhäuser / Gutshäuser - L / Lancken, Dranske (gutshaeuser.de)

4. ORGANISATIONSSTRUKTUR

4.1 PROJEKTGESELLSCHAFT UND EMITTENTIN

Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die H&S Finanzierungs GmbH & Co. KG mit Sitz in Delitzsch. Sie wurde im Jahr 2019 als Vorratsgesellschaft gegründet und war ursprünglich für ein Projekt im Bereich Photovoltaik vorgesehen, welches aber nicht realisiert wurde. Daher hat sie bisher keine Geschäftstätigkeit ausgeübt. Seit der Gründung der Gesellschaft sind daher lediglich betriebliche Aufwendungen in Höhe von ca. 5.000 EUR angefallen.

Die Emittentin wird Kapital einwerben und an die Projektgesellschaft BI Nord GmbH & Co. KG weiterleiten. Die Projektgesellschaft ist künftige Eigentümerin des Grundstücks.

Die Emittentin H&S Finanzierungs GmbH & Co. KG wird die eingeworbenen Mittel in Form eines nachrangigen Darlehens weiterleiten an die Projektgesellschaft zur Kaufpreiszahlung. Dieses Darlehen zwischen Emittentin und Projektgesellschaft wird nachrangig ausgestaltet sein und endfällig – nach Abschluss der Projektes – getilgt werden.

PATRONAT

Es besteht eine Patronatserklärung der H & S Development AG sowie von Andreas Freitag persönlich (je 50%) über eine Summe

von 1.450.000 EUR für alle Verbindlichkeiten der Emittentin H & S Finanzierungs GmbH & Co. KG.

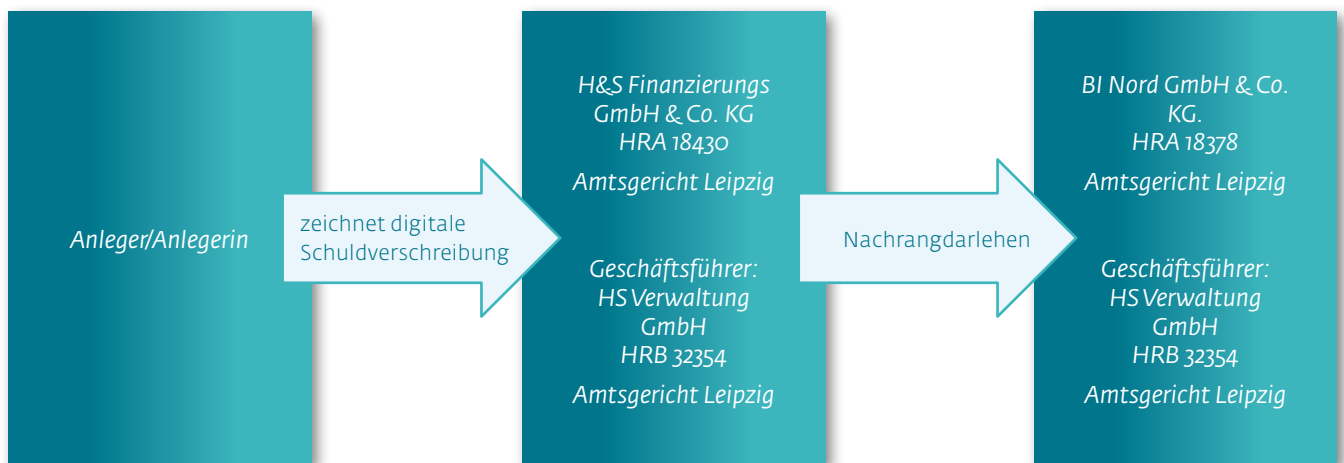


Abb: Darstellung der Gesellschaftsstruktur

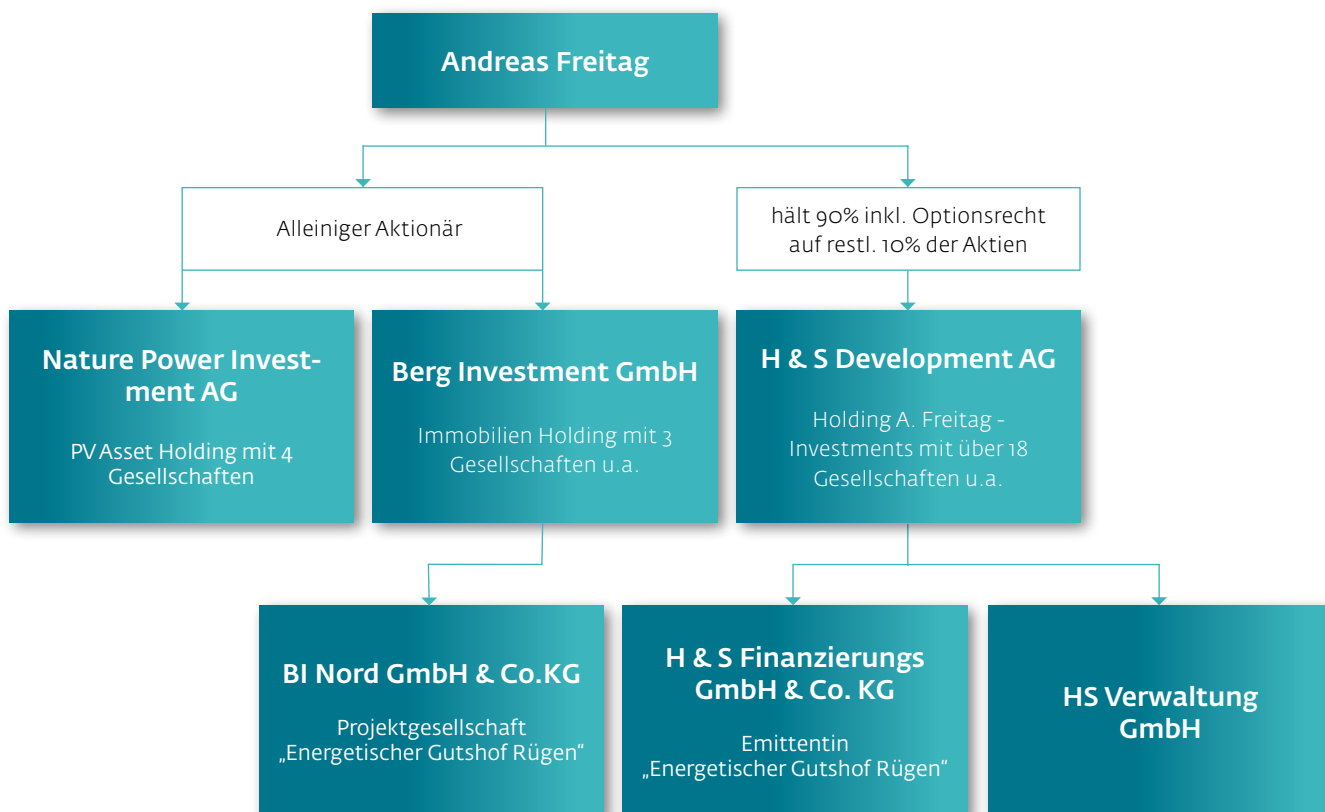


Abb: Darstellung der Organisationsstruktur Andreas Freitag- Unternehmensgruppe

4.2 ERFAHRUNG UND REFERENZEN



ANDREAS FREITAG

Durch zweifache, erfolgreiche Gründungserfahrung konnte der Unternehmer bereits früh sowohl Personal- als auch Projektmanagementenerfahrung sammeln. Nach dem Verkauf seiner Unternehmensanteile führte ihn sein privates Interesse früh zum Bereich der Erneuerbaren Energien. Bereits seit 16 Jahren ist Herr Freitag nun in der Projektierung und Vermarktung aktiv.

Die Andreas Freitag Unternehmensgruppe kommt demnach ursprünglich aus der Photovoltaik-Branche und hat hier seit 2006 unzählige Projekte umgesetzt. Insgesamt wurden Anlagen mit insgesamt rund 60 MW geplant sowie davon rund 25 MW auch selbst gebaut. Die H&S Development AG und verbundene Gesellschaften haben seit 2010 zahlreiche Immobilienvorhaben, darunter auch denkmalgeschützte Immobiliensanierungen,

in verschiedenen Orten in Deutschland erfolgreich umgesetzt. Dabei wurden insbesondere Gewerbe- aber auch Wohnimmobilien angekauft und / oder entwickelt. Nachhaltiges Bauen hat dabei eine zentrale Bedeutung für die ursprünglich aus der PV-Planung stammende Unternehmensgruppe. Herr Freitag hat sich zum Ziel gesetzt, den Beitrag seiner Gebäude zu einer nachhaltigen Entwicklung aktiv zu gestalten und keine fossilen Energieträger zu verbauen, wenngleich diese oftmals die deutlich günstiger Variante waren und immer noch sind.

4.3 REFERENZPROJEKTE DER UNTERNEHMENSGRUPPE

Energie- und Gewerbepark Delitzsch

Objekt	ehemaliger DDR Groß-Rindermastbetrieb
Industrie-Lagerfläche	60.000 m ²
Bürofläche	2.000 m ²
Installierte PV-Anlagen	16 MW
Projektstatus	abgeschlossen



Entwicklung eines sanierungsbedürftigen Industriestandortes zu einem teilsanierten Gewerbepark mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und vollständiger PV-Bedachung. Die Anlage bietet 30 große Lagerhallen und 2.000 m² Büroflächen. Eine Teilvermietung der Objekte ist ebenfalls möglich.

Abb: Referenzprojekt Energie- und Gewerbepark Delitzsch

Immobilienanierung Dingelstädt

Objekt	Ein/ Mehrfamilienhäuser
Einheiten	11
Wohn- und Nutzfläche	jeweils 100 bis 120 m ²
Projektstatus	abgeschlossen

Die historischen, teils denkmalgeschützten Gebäude wurden 2012 entsprechend der Sanierungsbestimmungen kernsaniert. Unter Verwendung nachhaltiger Dämmstoffe (Holzfaserwolle) wurde die Fassade gedämmt. Ebenfalls wurden dem Denkmalschutz entsprechende Holzfenster eingesetzt, welche auch für ein gutes Raumklima sorgen.



Abb: Referenzprojekt Immobilienanierung Dingelstädt

5. FINANZIERUNGSSTRUKTUR

5.1 PROJEKTKALKULATION

Basierend auf den Projektdaten hat die H&S Finanzierungs GmbH & Co. KG eine Projektkalkulation für das Vorhaben erstellt, die nachfolgend dargestellt wird. Nach derzeitigem Stand der Planung wird, nach konservativen Berechnungen, unter Berücksichtigung der Gesamtinvestitionskosten in Höhe von ca.

16,17 Millionen EUR und einem Verkaufserlös von knapp 20,68 Millionen EUR ein Überschuss in Höhe von knapp 4,51 Millionen EUR generiert. Die angenommene Verkaufspreis-Bewertung basiert auf Marktwerteinschätzung und langjähriger Erfahrung des renommierten Immobilienvermarkters Penta Real Estate.

Kostengruppe	Kosten je Kostengruppe (Prognose)*	Position	Verkaufserlöse (Prognose)*
Grundstück	2.119.443 €	Verkaufserlöse Wohnungen, Gastro und Shop	20.183.934 €
Bauwerkosten	9.687.850 €		
Baunebenkosten	3.452.072 €	Verkaufserlöse Stellplätze	500.000 €
Finanzierungskosten	915.250 €		
Gesamt	16.174.615 €	Gesamt	20.683.934 €
Gewinn (Prognose)*			4.509.318 €
Marge in %			21,8 %

Abb: Vereinfachte Darstellung der Projektkalkulation

*Hinweis

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung!

5.2 FINANZIERUNGSPLAN

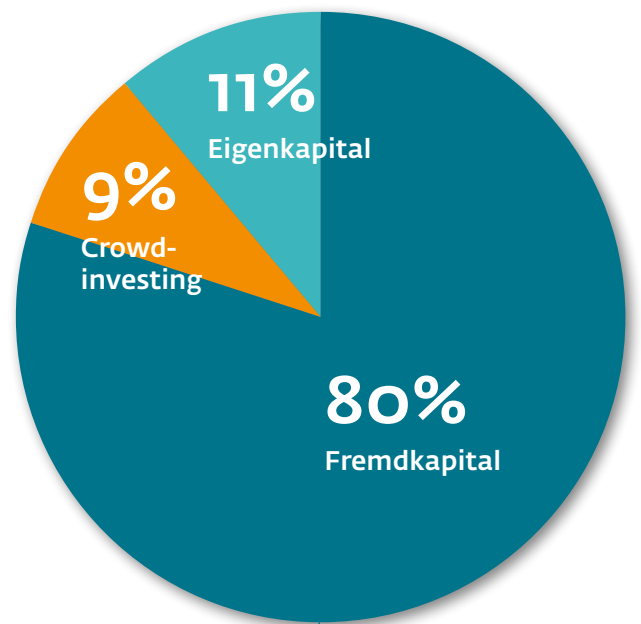
Der Gesamtkapitalbedarf basierend auf der Projektkalkulation beträgt 16,174 Mio. EUR. Nach der aktuellen Planung der Projektgesellschaft wird die Finanzierung zu einem Großteil durch Fremdkapital finanziert. Hierzu plant die Gesellschaft einen Bankenkredit in Höhe von 13 Mio. EUR aufzunehmen. Ein Term Sheet liegt hier bereits vor.

Für die Bank werden Grundpfandrechte in das Grundbuch eingetragen werden. Die Höhe der einzutragenden Grundpfandrechte steht zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Anlagebroschüre noch nicht fest. Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft wären die Ansprüche aus dem Darlehen der Bank vorrangig zu bedienen.

Der Kapitalbedarf inklusive der Emissionskosten in Höhe von 1.450.000 EUR soll durch die digitale Schuldverschreibung der vorliegenden Emission gedeckt werden. Der verbleibende Kapitalbedarf in Höhe von 1,724 Mio. EUR wird aus Eigenkapitalmitteln im Rahmen von Kommanditanteilen bedient.

Sofern der tatsächliche Kapitalbedarf höher sein wird oder das Emissionsvolumen nur teilweise eingeworben werden kann, wird die Emittentin den daraus entstehenden zusätzlichen Kapitalbedarf aus Mitteln der Gesellschaft decken.

Nachfolgend wird die Finanzierungsstruktur unter Annahme der Vollplatzierung der vorliegenden Crowdfunding Kampagne in Höhe von 1.450.000 EUR dargestellt.



Finanzierungsstruktur (Prognose)*

Fremdkapital	13.000.000 €
Crowdfunding	1.450.000 €
Eigenkapital	1.724.615 €
Summe	16.174.615 €

Abb: Geplante Finanzierungsstruktur

*Hinweis

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung!

6. CHANCEN

ATTRAKTIVE KONDITIONEN

Bei der vorliegenden Kapitalanlage handelt es sich um eine mittelbare (Teil-) Finanzierung einer Immobilien-Projektentwicklung der BI Nord GmbH & Co. KG. Der in Aussicht gestellte Zinssatz von 7,00 % p.a. ist auf der Grundlage von markt-orientierten Einnahmeerwartungen kalkuliert. Die Anleger/innen haben durch diese avisierte Verzinsung aller Voraus- sicht nach einen höheren vertraglichen Renditeanspruch als die finanzierende Bank bzw. Banken, da diesen Sicherheiten am Projekt eingeräumt werden. Zusätz- lich können Anleger/innen von einer ein- maligen Beteiligung an den Netto-Veräu- ßerungsgewinnen i. H.v. 10 % profitieren, diese sind begrenzt auf 9 % bezogen auf den Nennbetrag der digitalen Schuldver- schreibung.

KAUFVERTRAG

Ein Kaufvertrag wurde bereits notariell geschlossen und es erfolgte bereits eine Kaufpreiszahlung von 600.000 EUR aus Eigenkapitalmitteln der Projektgesell- schaft.

LAGE DES IMMOBILIENPROJEKTS

Der Immobilienmarkt auf Rügen ent- wickelt sich aktuell sehr dynamisch. Die Insel zeichnet sich durch eine starke touristische Beliebtheit aus, wodurch vor allem Ferienimmobilien an Attrakti- vität gewinnen. Der Gutshof ist auf der nördlichsten Halbinsel Wittow in dem Ge- meindeort Dranske gelegen, welcher be- sonders bekannt für seine facettenreiche Natur und die atemberaubende Steilküste ist. Die Insel Rügen mit deren Einwohnern setzt sich mit der Initiative „Weniger fürs Meer“ (Reduktion von Einwegplastik) für ein umweltbewusstes Leben auf der Insel ein, um die Natur, mit allem was sie uns bietet, auch in Zukunft zu erhalten.¹

NETZWERK UND KNOW-HOW DER PROJEKTGESELLSCHAFT

Die Unternehmensgruppe bringt über 20 Jahre Erfahrung in der Projektierung von Solar- und Immobilienprojekten mit und deckt mit ihrem Fachwissen die komplet- te Wertschöpfungskette der Projektent- wicklung ab. Deutschlandweit wurden bereits viele Immobilien- und Solarprojek- te umgesetzt.

PATRONATSERKLÄRUNG

Es besteht eine Patronatserklärung gegenüber der Emittentin in Höhe des Emissionsvolumens der digitalen Schuld- verschreibung „Energetischer Gutshof Rügen“ (1.450.000 EUR) der Mutter- gesellschaft H&S Development AG (50%) sowie des Geschäftsführers und Inhabers Andreas Freitag privat (50%) für alle Ver- bindlichkeiten auf Ebene der Emittentin.

KEINE NACHSCHUSSPFLICHT

Eine Nachschusspflicht der Anleger/in- nen ist ausgeschlossen. Für die Anleger/ innen besteht also keine Verpflichtung, Zahlungen an die Emittentin oder die Projektgesellschaft zu leisten, die über die ursprünglich erbrachte Zeichnungssum- me hinausgehen.

HOHER ÖKOLOGISCHER UND GE- SELLSCHAFTLICHER MEHRWERT DES PROJEKTS

Der Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien kommt eine hohe Bedeutung zur Erhaltung geschichtlich relevanter Orte zu. Trotz der historischen Bausubs- tanz wird ein KfW 55 Standard erfüllt werden. Hierfür wird die gesellschaft- liche Relevanz des Denkmalschutzes mit modernster Bautechnik verbunden. Der KfW 55 Standard gibt vor, dass das Gebäude nur einen Primärenergiebedarf von 55% und einen Transmissionswärme- verlust von 75 % im Vergleich zu einem vergleichbaren Referenzgebäude nach EnEV aufweisen darf. Zusätzlich sieht das nachhaltige Konzept eine Luft-Was- ser-Wärmepumpe vor, um auf Erdgas zu verzichten.

Aufgrund der historischen Dachkonstruk- tion ist eine PV-Anlage leider nicht reali- sierbar. Allerdings werden die Stellplätze mit E-Ladesäulen ausgestattet werden. Die im Rahmen dieses Projektes sanierte Immobilie und der Anbau werden also langfristig ihren Beitrag zur Senkung des Primärenergieverbrauchs und damit der CO₂-Emissionen durch den Immobilien- sektor leisten.

¹ Weniger fürs Meer: Insel Rügen - Urlaub, Sehenswürdigkeiten, Hotels, Unterkünfte (ruegen.de)

7. RISIKEN

7.1 ALLGEMEINE RISIKEN

MAXIMALES RISIKO – TOTALVERLUST-RISIKO

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags (Nennbetrag der digitalen Schuldverschreibung) und der Zinsansprüche. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse der Emittentin haben, die bis zu deren Insolvenz führen könnten.

Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, etwa wenn der Anleger den Erwerb der Kapitalanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Kapitalanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen. Von einer Fremdfinanzierung der Kapitalanlage (z. B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten.

Die Kapitalanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio und nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihres Anlagebetrages hinnehmen könnten. Diese Kapitalanlage eignet sich nicht für Anleger mit kurzfristigem Liquiditätsbedarf und ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

RISIKO AUFGRUND VORINSOLVENZLICHER DURCHSETZUNGSSPERRE

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Sämtliche Zahlungen auf die Zahlungsansprüche (Zinsen, etwaiger Bonuszins sowie Rückzahlung) aus der digitalen Schuldverschreibung sind solange und soweit ausgeschlossen, soweit die Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus der digitalen Schuldverschreibung führen. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätssituation abhängig. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens eines solchen Zahlungsvorbehaltes keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin von der Emittentin verlangen kann. Wird der Zahlungsvorbehalt nicht beseitigt, hat dies den Totalverlust des Anlagebetrages für den Anleger zur Folge.

NACHRANGRISIKO

Bei der angebotenen Kapitalanlage handelt es sich um eine nachrangige digitale Schuldverschreibung mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin im Rang hinter die Forderungen im Sinne

von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Das heißt, der Anleger wird mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung dieser Forderungen berücksichtigt. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen an den Anleger ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge. Der Anleger trägt daher ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Der Anleger wird dabei nicht selbst Gesellschafter der Emittentin und erwirbt keine Gesellschafterrechte. Es handelt sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Beteiligung, sondern um eine unternehmerische Finanzierung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion.

FEHLENDE BESICHERUNG DER BESCHRIEBENEN KAPITALANLAGE

Da die beschriebene Kapitalanlage unbesichert ist, könnte der Anleger im Insolvenzfall der Emittentin weder seine Forderung auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals noch seine Zinszahlungsansprüche aus Sicherheiten befriedigen. Im Insolvenzfall könnte dies dazu führen, dass die Ansprüche der einzelnen Anleger nicht oder nur zu einem geringeren Teil durchgesetzt werden können. Dies könnte dazu führen, dass Zins- oder Tilgungszahlungen nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden können oder dass es zum teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals kommt.

VERÄUSSERBARKEIT (FUNGIBILITÄT), VERFÜGBARKEIT DES INVESTIERTEN KAPITALS, LANGFRISTIGE BINDUNG

Die digitale Schuldverschreibung ist mit einer festen Vertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Anleger ist nicht möglich.

Die Anleger sind zudem verpflichtet, die digitale Schuldverschreibung bis zum 01. April 2023 weder direkt oder indirekt zur Veräußerung anzubieten, noch zu veräußern, noch eine Veräußerung anzukündigen oder sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen. Aufgrund dessen kann der Anleger seine digitale Schuldverschreibung nicht vor Ablauf des 01. April 2023 veräußern, so dass er über seine Einlage bis zu diesem Zeitpunkt nicht frei verfügen kann.

Anleger können die erworbene digitale Schuldverschreibung vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern, weil derzeit kein mit einer Börse vergleichbarer Markt für den Handel von digitalen Schuldverschreibungen existiert. Ob sich ein solcher Markt entwickelt, ist ungewiss. Ein Handel der digitalen Schuldverschreibung an einem kleinen Markt für digitale Schuldverschreibungen kann sich als illiquide oder unmöglich herausstellen.

MÖGLICHE VERLÄNGERUNG DER KAPITALBINDUNG

Da es sich bei der angebotenen Kapitalanlage um eine nachrangige digitale Schuldverschreibung mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre handelt, darf die digitalen Schuldverschreibung nur zurückgezahlt werden, wenn dies bei der Emittentin nicht zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung führen würde. Wäre dies der Fall, verlängerte sich die Laufzeit der digitalen Schuldverschreibung automatisch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem dieser Zustand nicht mehr bestünde. Die Anlage ist damit für Anleger nicht empfehlenswert, die darauf angewiesen sind, exakt zum geplanten Laufzeitende ihr Geld zurückzuerhalten. Würde die wirtschaftliche Schieflage der Emittentin nicht behoben, könnte es zum Teil- oder Totalverlust des investierten Vermögens und der Zinsansprüche kommen.

RISIKO AUFGRUND DER WIDERRUFSRECHTE DER ANLEGER

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts durch Anleger besteht aufgrund der dann entstehenden Verpflichtung der Emittentin zur Rückzahlung bereits eingezahlter Anlagebeträge das Risiko, dass es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt. In diesem Fall könnten geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden. In einem solchen Fall könnten die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von der Prognose abweichen.

RISIKO DES VERLUSTES DES PRIVATE KEY

Die digitale Schuldverschreibung wird bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Die digitale Schuldverschreibung ist dem Anleger nur über dessen jeweilige persönliche Wallet-Adresse („Public Key“) zugeordnet. Der sog. Public Key ist mit einem Briefkasten vergleichbar: jeder der den Public Key kennt, kann Transaktionen („Briefe“) an diesen senden. Der Private Key ist wiederum mit einem Briefkastenschlüssel vergleichbar: derjenige, der den Schlüssel hat, kann die Transaktionen („Briefe“) entgegennehmen und bei Bedarf weitersenden. Für die Nutzung der Blockchain benötigt der Nutzer einen Private Key. Der Private Key wiederum generiert einen Public Key, welcher – wie der Public Key selbst – aus einem einzigartigen Hashwert besteht. Hashwerte sind Prüfsummen, die für die Verschlüsselung von Nachrichten mit variabler Länge verwendet werden. Jeder, der den Public Key und den Private Key kennt, kann auf das Guthaben zugreifen und verwenden. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Die Emittentin kennt den Private Key eines Anlegers nicht, sie kann den Private Key weder wiederbeschaffen noch den Zugang zu den Wallets auf irgendeine andere Weise wiederherstellen oder ermöglichen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der digitalen Schuldverschreibung und damit zu einem Totalverlust für den Anleger.

TECHNOLOGIERISIKEN

Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindung stehenden technologischen Komponenten befinden sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Die digitale Schuldverschreibung entsteht, indem die Emittentin die Anzahl der gezeichneten Schuldverschreibungen auf der Blockchain generiert und dann auf die Wallet Adressen der Anleger überträgt, indem die digitale Schuldverschreibung den jeweiligen Adressen der Anleger zugewiesen wird. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die derzeit nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Blockchain kann die Emission der digitalen Schuldverschreibung und deren Handelbarkeit stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der digitalen Schuldverschreibung führen.

7.2 RISIKEN AUF EBENE DER EMITTENTIN

GESCHÄFTSRISIKO DER EMITTENTIN

Es handelt sich um eine Projektfinanzierung. Der Anleger trägt das Risiko einer nachteiligen Geschäftsentwicklung der Emittentin. Es besteht das Risiko, dass der Emittentin in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die digitale Schuldverschreibung zurückzuzahlen. Der wirtschaftliche Erfolg des finanzierten Projekts kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Die Emittentin kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren.

RISIKEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Emittentin wird den Nettoemissionserlös einer Projektgesellschaft zur Entwicklung und Realisierung einer Immobilie zur Verfügung stellen. Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit sind die Ergebnisse der Projektgesellschaft und damit mittelbar auch der Emittentin von der Entwicklung der Immobilie und von der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können folgende Risiken eintreten:

- Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Es besteht das Risiko, dass diese nicht oder nicht wie beantragt erteilt wird. Insbesondere hohe Auflagen im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz können sich negativ auf die wirtschaftliche Lage der Projektgesellschaft und damit mittelbar auch auf die Emittentin auswirken.
- Im Rahmen der Realisierung der Immobilie können sich die geplanten Kosten erhöhen oder die vorgenommenen Baumaßnahmen Mängel aufweisen.
- Vertragspartner können insolvent gehen oder aus anderen Gründen vollständig ausfallen.
- Es können Schäden an der Bausubstanz der Immobilie oder an den technischen Anlagen auftreten, die nicht versichert sind und zu hohen Investitionen, Reparaturkosten oder dem Verlust der Immobilie führen können.

- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, schwere Stürme, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Meteoriteneinschläge oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Immobilie betreffen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass menschliche Eingriffe wie Vandalismus erfolgen.
- Nach einem Schadensfall kann der Versicherungsschutz durch Kündigung des Versicherers entfallen, bzw. der Versicherer kann unter bestimmten Bedingungen von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, sodass die Immobilien nicht oder nicht vollständig versichert wären.

- Die Immobilie der Emittentin wird in hohem Umfang fremdfinanziert und insofern für Zinsänderungen, Erlösschwankungen oder ansteigende Betriebsausgaben anfälliger als Objekte oder Unternehmen, die nicht oder nur in geringem Ausmaß mit Fremdkapital finanziert sind.
- Die Projektgesellschaft plant die Veräußerung der zu errichtenden Apartments. Es besteht das Risiko, dass nicht ausreichend Käufer akquiriert werden können, die Verkaufspreise geringer sind als erwartet oder Aufwendungen für den Vertrieb der Apartments entstehen, die höher sind als erwartet.
- Die Änderung staatlicher Rahmenbedingungen für Immobilien (z. B. Steuern, Abgaben, Vorschriften) können sich negativ auf die Rentabilität der Immobilien auswirken.
- Die Marktsituation vor Ort kann sich durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig für die Emittentin verändern.
- Eine Veräußerung kann nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen und es können sich hieraus geringere Ergebnisse für die Emittentin ergeben.

WEITERE PROJEKTSPEZIFISCHE RISIKEN IN DER BAU- UND PLANUNGSPHASE

Die Dauer für die Umsetzung des zu finanzierenden Projekts könnte sich aus Gründen verlängern, welche die Emittentin derzeit noch nicht absehen kann. Es könnten beispielsweise Planungsfehler zutage treten oder Vertragspartner der Emittentin könnten mangelhafte Leistungen erbringen. Es kann zu Verzögerungen in der Lieferkette z. B. von Baumaterialien bis hin zu einer völligen Einstellung der Bautätigkeit kommen. Das geplante Projekt könnte komplexer sein als erwartet. Es könnten unerwartete und/oder höhere Umsetzungsrisiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet.

RISIKO DER INSOLVENZ VON VERTRAGSPARTNERN

In dem Falle, dass einer oder mehrere zukünftige wesentliche Vertragspartner insolvent werden, besteht das Risiko, dass bestimmte Leistungen nicht erbracht werden und neue Verträge mit anderen Anbietern abgeschlossen werden müssten. Der Abschluss neuer Verträge sowie die damit verbundenen Verzögerungen würden weitere Aufwendungen verursachen. Darüber hinaus wäre die Emittentin möglicherweise gezwungen, höhere Vergütungen an die neuen Vertragspartner zu zahlen. Aufgrund dessen kann sich die Ertragslage der Emittentin negativ entwickeln. Das kann zur Folge haben, dass die Ansprüche aus der digitalen Schuldverschreibung nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können bis hin zum Totalverlust der digitalen Schuldverschreibung.

RISIKO VON LIEFERENGPÄSSEN FÜR BAUSTOFFE

Verstärkt durch die COVID-19-Pandemie beklagen immer mehr Bauunternehmer Lieferengpässe bis hin zu Lieferstopps von Baumaterialien. Viele Baustoffe können teilweise nicht einmal mehr bestellt werden. Sollte es zu Lieferengpässen kommen, kann es zu Bauunterbrechungen bis hin zu einem Baustopp kommen. Die fristgerechte Realisierung der Immobilie wäre dann nicht mehr möglich, wodurch die Projektgesellschaft geringere Gewinne erwirtschaften könnte, was wiederum die Rückführung des Nachrangdarlehens zwischen der Projektgesellschaft und der Emittentin gefährden könnte. Das kann zur Folge haben, dass die Ansprüche der Anleger aus der digitalen Schuldverschreibung nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können, bis hin zum Totalverlust.

RISIKEN VON STEIGENDEN PREISEN VON BAUSTOFFEN

Steigende Preise von Baustoffen könnten die für die Realisierung der Immobilie veranschlagten Kosten erhöhen, wodurch der Verkauf der Immobilien unrentabel werden würde. Dies würde wiederum dazu führen, dass die Projektgesellschaft keine Gewinne erwirtschaften könnte, was wiederum die Rückführung des Nachrangdarlehens zwischen Projektgesellschaft und der Emittentin gefährden könnte. Das kann zur Folge haben, dass die Ansprüche der Anleger aus der digitalen Schuldverschreibung nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können, bis hin zum Totalverlust.

RISIKO AUS MANGELNDER UMSETZUNG DER GEPLANTEN INVESTITIONEN

Sollte es der Projektgesellschaft nicht gelingen, ausreichend Kapital aufzunehmen, würde dies dazu führen, dass die Realisierung der Immobilie nicht möglich wäre, wodurch Projektgesellschaft nicht in der Lage wäre Gewinne aus dem Verkauf der Immobilien zu realisieren. Dies könnte dazu führen, dass die Projektgesellschaft das Nachrangdarlehen mit der Emittentin nicht bedienen könnte.

Das wiederum kann zur Folge haben, dass die Ansprüche der Anleger aus der digitalen Schuldverschreibung nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können, bis hin zum Totalverlust.

RISIKO VON INTERESSENKONFLIKTEN

Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass die Sanierung des Gutshauses und die Errichtung der Appartements durch ein Unternehmen erfolgt, das ebenfalls der Unternehmensgruppe von Herrn Andreas Freitag angehört. Auch die Emittentin und die Projektgesellschaft, die zur Finanzierung des Projektes von der Emittentin ein Nachrangdarlehen erhält, gehören zu der Unternehmensgruppe. Hierdurch kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden. Der betroffene Beteiligte könnte aufgrund der Verflechtungen seine Funktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen. Dies kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Objektgesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen an die Emittentin und diese an die Anleger (Zinsen, Bonuszins, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

RISIKO DER INSOLVENZ DER BI NORD GMBH & CO. KG

Im Falle der Insolvenz der BI Nord GmbH & Co. KG besteht das Risiko, dass die Emittentin keine Zahlungen aus dem abgeschlossenen Nachrangdarlehen erhält. Dies hätte zur Folge, dass die Ansprüche der Anleger aus der digitalen Schuldverschreibung nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können, bis hin zum Totalverlust.

WEITERE PROJEKTSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Dauer für die Umsetzung des zu finanzierenden Projekts könnte sich aus Gründen verlängern, welche die Emittentin derzeit noch nicht absehen kann. Es könnten beispielsweise Planungsfehler zutage treten. Das geplante Projekt könnte komplexer sein als erwartet. Es könnten unerwartete und/oder höhere Umsetzungsrisiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet.

FREMDFINANZIERUNGSRISIKO

Eine Fremdfinanzierung der geplanten Investitionen durch Bankdarlehen seitens der Projektgesellschaft ist vorgesehen. Der Vertrag über das Bankdarlehen wurde noch nicht abgeschlossen. Hierfür ist insbesondere noch eine im Grundbuch eingetragene Grundschuld über 700.000 EUR zu löschen. Es besteht das Risiko, dass Verträge mit finanzierenden Banken nicht zustande kommen oder nur zu Konditionen, die erhebliche Kosten (z. B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Ein Abschluss zu solchen ungünstigen Konditionen kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen. Ferner besteht das Risiko, dass abgeschlossene Verträge mit Kreditinstituten vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste die Emittentin möglicherweise durch Aufnahme von weiterem Fremdkapital schließen.

SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Projektgesellschaft und der Unternehmensgruppe besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfü-

gung steht und somit ein qualifizierter Geschäftsaufbau und ein qualifiziertes Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden können. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen

Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Dadurch könnte sich die Höhe der Zins- und/oder Rückzahlungen an die Anleger reduzieren oder diese könnten ausfallen.

7.3 RISIKEN AUF EBENE DES ANLEGERS

FREMDFINANZIERUNGSRISIKO

Wenn der Anleger den Anlagebetrag fremdfinanziert, indem er etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des weiteren Vermögens der Anleger kommen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der digitalen Schuldverschreibung der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen. Die Emittentin rät daher von einer Fremdfinanzierung des Anlagebetrags ab.

RISIKO DER ÄNDERUNG DER RECHTLICHEN UND STEUERLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass digitale Schuldverschreibungen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der digitalen Schuldverschreibung besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

HINWEIS ZU RISIKOSTREUUNG UND VERMEIDUNG VON RISIKOKONZENTRATION

Die Investition in digitale Schuldverschreibungen sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ vermieden werden.

8. HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, GERBACH

HANDELND ALS VERTRAGLICH GEBUNDENER VERMITTLER DER EFFECTA GMBH, FLORSTADT.

UMFANG DER PROJEKTPRÜFUNG DURCH DEN PLATTFORM- BETREIBER

Der Plattformbetreiber, handelnd als gebundener Vermittler im Namen, für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH (Haftungsdach), nimmt im Vorfeld des Einstellens eines Projekts auf der Plattform lediglich eine Plausibilitätsprüfung vor. Das Einstellen auf der Plattform stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität der Emittentin und überprüft nicht die von dieser zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

TÄTIGKEITSPROFIL DES PLATTFORMBETREIBERS

Der Plattformbetreiber übt keine Beratungstätigkeit aus und erbringt keine Beratungsleistungen. Insbesondere werden keine Finanzierungs- und/oder Anlageberatung sowie keine steuerliche und/oder rechtliche Beratung erbracht. Der Plattformbetreiber gibt Anlegern keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des jeweiligen Anlegers. Die persönlichen Umstände werden nur insoweit erfragt, wie dies im Rahmen der Anlagevermittlung gesetzlich vorgeschrieben ist, und lediglich mit dem Ziel, die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise zu erteilen, nicht aber mit dem Ziel, dem Anleger eine persönliche Empfehlung zum Erwerb eines bestimmten Finanzinstruments auszusprechen.

INFORMATIONSGEHALT DER ANLAGEBROSCHÜRE

Die Anlagebroschüre und die Projektbeschreibung auf der Plattform erheben nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der beschriebenen Anlage erforderlich sind. Anleger sollten die Möglichkeit nutzen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie die digitale Schuldverschreibung der Emittentin mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre erwerben möchten. Da jeder Anleger mit dem Erwerb persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen der Emittentin unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.