

**Wertpapier-Informationsblatt (WIB) nach § 4 Wertpapierprospektgesetz zu der  
Schuldverschreibung der IQ fairprofit AG**

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

**Datum des Wertpapier-Informationsblatts: 27.03.2023 | Anzahl der Aktualisierungen des Wertpapier-Informationsblatts: 0**

<b>1.</b>	<b>Art des Wertpapiers</b>
	Auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen (elektronisches Wertpapier in Form eines Kryptowertpapiers nach dem eWpG).
	<b>Bezeichnung des Wertpapiers</b>
	IQ fairprofit 23/31
	<b>Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN)</b>
	DE000A30V505
<b>2.</b>	<b>Die Funktionsweise des Wertpapiers einschließlich der mit dem Wertpapier verbundenen Rechte, Angaben zur technischen Ausgestaltung des Wertpapiers, zu dem Wertpapier zugrundeliegenden Technologien sowie zur Übertragbarkeit und Handelbarkeit des Wertpapiers an den Finanzmärkten</b>
	<p><b>Funktionsweise:</b> Bei dem angebotenen Wertpapier handelt es sich um unverbriefte, nicht nachrangige und unbesicherte Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 8.000.000,00, die in bis zu 80.000 Stück auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100,00 eingeteilt sind (die „Schuldverschreibungen“), die von der IQ fairprofit AG als Emittentin ausgegeben werden. Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch Bewirkung der Eintragung in ein elektronisches Wertpapierregister in der Form eines Kryptowertpapierregisters im Sinne des § 4 Absatz 1 Nr. 2 des Gesetzes über elektronische Wertpapiere („eWpG“) als elektronisches Wertpapier im Sinne des § 2 Absatz 1 eWpG begeben. Als registerführende Stelle im Sinne des § 16 Absatz 2 Satz 1 eWpG hat die Emittentin die Cashlink Technologies GmbH, Sandweg 94, 60316 Frankfurt am Main, benannt. Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, die in „Euro“ zu erfüllen sind; sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin.</p> <p><b>Technische Ausgestaltung, zugrundeliegende Technologien:</b> Die Schuldverschreibungen werden nicht in einer Urkunde verbrieft. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 100,00 erfolgt eine Eintragung in ein elektronisches Wertpapierregister in der Form eines Kryptowertpapierregisters. Zur Eintragung in das Register kommt ein Token, der die Rechte aus der Schuldverschreibung repräsentiert. Die Token werden dem jeweiligen Wallet Adressen der Anleger mit der Bezeichnung IQ23 zugewiesen. Die Wallets werden den Anlegern von der Emittentin kostenfrei zur Verfügung gestellt. Anleger werden in das Kryptowertpapierregister nicht namentlich eingetragen, sondern pseudonymisiert, indem jedem Anleger eine eindeutige Kennung zugeordnet wird. Das Kryptowertpapierregister basiert auf der Polygon-Blockchain, welche mit der Distributed Ledger Technologie (DLT) eine spezielle Form der elektronischen Datenverarbeitung und -speicherung darstellt. Die Emittentin behält sich für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen einen Wechsel der registerführenden Stelle ohne Zustimmung der Anleihegläubiger gemäß § 16 Absatz 2 Satz 3 eWpG vor. Die Eintragung in das Kryptowertpapierregister erfolgt im Wege der Einzeleintragung gemäß § 8 Absatz 1 Nr. 2 eWpG. Ein Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausreichung einzelner Schuldverschreibungsurkunden sowie ein Anspruch auf Umwandlung von Einzeleintragungen in eine Sammeleintragung sind ausgeschlossen.</p> <p><b>Laufzeit:</b> Die Laufzeit der Schuldverschreibung beginnt am 01. April 2023 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2030. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit ohne Angabe von Gründen zweimal um jeweils sechs Monate einseitig zu verlängern.</p> <p><b>Rechte:</b> Die Rechte des Anlegers umfassen das Recht auf Zinszahlung, auf Kapitalrückzahlung sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung.</p> <p><b>Zinsen:</b> Die Schuldverschreibung wird bezogen auf ihren eingezahlten Nennbetrag mit 6,00 % p.a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen jährlich. Zinstermin ist jeweils der erste Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinsaufs. Der erste Zinslauf läuft vom 01. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023. Alle weiteren Zinsläufe beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember desselben Jahres. Zinsen werden ab dem Tag der Einzahlung des Zeichnungsbetrages nach der Methode act/act berechnet. Die Berechnung der Zinsen erfolgt durch die Emittentin. Der Anleger hat grundsätzlich Stückzinsen [= (Nennbetrag x Zinssatz x Zinstage) / (365 x 100)] zu leisten, wenn der Erwerb der Schuldverschreibungen nach Beginn eines Zinslaufes erfolgt. Die Berechnung der Stückzinsen erfolgt durch die Emittentin. Die Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am Ende eines Zinslaufes die Zinsen für den gesamten Zinslauf ausgezahlt werden, obwohl er die Schuldverschreibungen ggf. erst nach Beginn des Zinslaufes gezeichnet hat und ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen zustehen würden.</p> <p><b>Rückzahlung:</b> Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen am 02. Januar 2031, dem ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit, zum Nennbetrag unbar durch Überweisung auf ein Konto des Anlegers zurückzahlen. Im Falle einer Laufzeitverlängerung um sechs Monate ist der Rückzahlungstermin der 01. Juli 2031 und im Falle der Laufzeitverlängerung um zweimal sechs Monate ist der Rückzahlungstermin der 02. Januar 2032.</p> <p><b>Ordentliche Kündigung:</b> Die Schuldverschreibungen können sowohl durch die Emittentin als auch durch jeden Anleger jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vierundzwanzig Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. Wenn eine ordentliche Kündigung durch einen Anleger erfolgt, wird in Bezug auf die gekündigten Schuldverschreibungen eine Verfügungsbeschränkung im Sinne von § 17 eWpG in das Kryptowertpapierregister eingetragen.</p> <p><b>Außerordentliche Kündigung durch die Anleger:</b> Die Schuldverschreibungen können durch die Anleihegläubiger vorzeitig gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Außerordentliche Kündigungsgründe sind unter anderem eine 30 Tage andauernde Nichtzahlung von fälligem Kapital oder Zinsen, die Verletzung sonstiger Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (sofern diese Verletzung nicht innerhalb von 30 Tagen geheilt wird) sowie bestimmte Ereignisse im Zusammenhang mit einer Insolvenz oder Abwicklung der Emittentin. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.</p> <p><b>Rangstellung:</b> Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander. Der Anleger ist über seinen geleisteten Anlagebetrag hinaus nicht zu Nachschüssen verpflichtet und eine Beteiligung der Anleger an einem Bilanzverlust oder Jahresfehlbetrag der Emittentin besteht nicht.</p> <p><b>Übertragbarkeit und Handelbarkeit:</b> Die Übertragung der Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Anleger und dem Erwerber über die Abtretung der sich aus den Schuldverschreibungen ergebenden Rechte (§ 398 BGB) sowie die Eintragung der öffentlichen Netzwerk-Adresse des Erwerbers in das Kryptowertpapierregister voraus. Zur Übertragung sendet der Anleger eine Weisung in Form einer Transaktion an das Kryptowertpapierregister. Die Authentifizierung erfolgt dabei über die Signatur der Transaktion, die mit einem privaten</p>

	Schlüssel vorgenommen werden muss, welcher einer öffentlichen Netzwerk-Adresse des Anlegers zugeordnet werden kann. Eine Übertragung der Schuldverschreibungen außerhalb der Blockchain und damit ohne Eintragung in das Kryptowertpapierregister ist nicht zulässig. Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin zum Datum des WIB nicht an einem Finanzmarkt gelistet, so dass die Handelbarkeit eingeschränkt ist.
<b>3.</b>	<p><b>Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit</b></p> <p><b>Identität der Anbieterin und Emittentin:</b> Anbieterin und Emittentin ist die IQ fairprofit AG mit Sitz in Berlin (Geschäftsanschrift: Torellstr. 1, 10243 Berlin). Die Gesellschaft wurde am 04. Dezember 2000 gegründet und am 07. März 2001 im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin (Charlottenburg) unter HRB 79241 B eingetragen. Am 30. September 2013 erfolgte die Umfirmierung in IQ fairprofit AG. Die Gesellschaft wird vertreten durch die Mitglieder des Vorstands Ralf Näcke und Harald Huth.</p> <p>Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin sind der Erwerb, der Verkauf und die Verwaltung von Immobilien und Grundstücken sowie ggf. die Errichtung von Immobilien in Deutschland. Ferner ist sie auch im Bereich der Immobilienvermittlung tätig. Die Emittentin hält zum Datum des Wertpapierinformationsblatts 14 Eigentumswohnungen sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit 13 Wohneinheiten zu einem Investitionsbetrag (inklusive Kaufpreis, Renovierungs- und Nebenkosten) von Euro 2.400.000,00 mit einer Jahres-Nettokaltemiete von insgesamt ca. Euro 200.000,00 im Bestand. Die erworbenen Objekte weisen zusammen eine Mietrendite von 8% auf.</p>
	<p><b>Identität eines etwaigen Garantiegebers einschließlich der Geschäftstätigkeit</b></p> <p>Ein Garantiegeber existiert nicht.</p>
	<p><b>Angabe der registerführenden Stelle im Sinne des Gesetzes über elektronische Wertpapiere und die Angabe, wo und auf welche Weise der Anleger in das Register Einsicht nehmen kann</b></p>
	Als registerführende Stelle hat die Emittentin die Cashlink Technologies GmbH, Sandweg 94, 60316 Frankfurt am Main, benannt. Anleger können über das Online-Portal <a href="http://www.iqfairprofit-invest.de">www.iqfairprofit-invest.de</a> der IQ fairprofit invest GmbH, über welches die Schuldverschreibung gezeichnet wurde, elektronisch die Einsichtnahme in das Register beantragen.
<b>4.</b>	<p><b>Die mit dem Wertpapier, der Emittentin und einem etwaigen Garantiegeber verbundenen Risiken</b></p> <p>Die angebotenen Schuldverschreibungen sind mit speziellen Risiken behaftet. Nachfolgend können nicht sämtliche mit den Schuldverschreibungen verbundenen Risiken aufgeführt werden. Daher werden nur die von der Anbieterin/Emittentin als wesentlich erachteten Risiken aufgeführt. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht in voller Höhe bedient werden, was zu einem Totalverlust des geleisteten Kapitals sowie nicht gezahlter Zinsen führen kann (maximales Risiko).</p> <p><b>Risiken, die dem Wertpapier eigen sind</b></p> <p><b>Risiko eingeschränkter Veräußerbarkeit:</b> Es ist keine Einbeziehung der Schuldverschreibungen am organisierten Markt oder im Freiverkehr geplant. Daher ist die Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen eingeschränkt. Bei Anlegern, die während der Laufzeit die Schuldverschreibungen verkaufen möchten, besteht daher das Risiko, dass die Schuldverschreibungen nicht oder zu einem aus Sicht der Anleger nur geringen Marktpreis verkauft werden können.</p> <p><b>Fehlende Mitwirkungsrechte:</b> Die Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in der Gesellschaftersammlung der Emittentin. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Geschäftsführer. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Schuldverschreibungen haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust für den Anleger führen kann.</p> <p><b>Verlust des Private Key:</b> Die Token werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Nach der Ausgabe und Einbuchung in die Wallets sind die Token für die Anleger nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet zugänglich. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „Vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der Token.</p> <p><b>Technologierisiken:</b> Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindungen stehenden technologischen Komponenten befinden sich auch im Jahre 2023 noch in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die zum Datum des WIBs nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten (z.B. Hackerangriffen) ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Blockchain kann die Emission der Schuldverschreibung und die Handelbarkeit der Token stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der Token und damit zum Verlust der Schuldverschreibung führen.</p> <p><b>Risiken, die der Emittentin eigen sind</b></p> <p>Die wesentlichen unternehmerischen Risiken der Emittentin sind nachfolgend dargestellt. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, was den Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Aktionärs zur Folge haben kann.</p> <p><b>Blind-Pool-Risiko:</b> Konkrete Investitionen stehen seitens der Emittentin zum Datum des WIBs nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von der Auswahl der Grundstücke und Immobilienprojekte sowie der Auswahl der Unternehmen ab, an denen sich die Emittentin beteiligen will. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Immobilien und die Gesellschaften sorgfältig auswählt. Es besteht das Risiko, dass Immobilien oder Gesellschaften durch die Emittentin ausgewählt werden, die sich negativ entwickeln. Dies kann jeweils dazu führen, dass die jeweilige Immobilie oder Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt und die Emittentin nur geringe Ergebnisse erzielt oder sogar Verluste ausweisen muss. Ebenfalls besteht das Risiko, dass die Emittentin keine Immobilien oder Gesellschaften identifizieren und erwerben kann, auf die ihr Anforderungsprofil passt.</p> <p><b>Risiken aus dem Erwerb von Immobilien:</b> Die Emittentin plant den Erwerb von Immobilien. Insbesondere können Risiken dadurch eintreten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass durch eine Angebotsverknappung und höhere Kaufpreise von Bestandsobjekten sich geringere Ergebnisse aus den Immobilien ergeben;</li> <li>- dass sich durch eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und durch ungünstigere Finanzierungsbedingungen sowohl auf Seiten der Verkäufer als auch auf Seiten der Erwerber Investitionshemmnisse bzw. Absatzschwierigkeiten ergeben könnten;</li> </ul>

- dass Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren könnten, was zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen könnte;
- dass sich Entwertungen der Immobilieninvestitionen aus Lärm oder Immissionsbelästigungen sowie lokalen Marktveränderungen ergeben;
- dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig für die Emittentin verändert;
- dass zu den noch nicht bekannten Immobilienobjektinvestitionen keine Aussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) gemacht werden können;
- dass sich bei Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/ oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/ oder Verkaufsrisiken für die Immobilien ergeben. Ursache könnten z.B. Fachkräftemangel und stark steigende Kosten für Baumaterial/Lieferkettenprobleme sowie Verzögerungen in der Lieferkette von Baumaterialien sein, wodurch sich auch die Objektsanierungen deutlich zeitlich verlängern und auch die Kosten wesentlich erhöhen kann.;
- dass vorgenommene Sanierungs- und Baumaßnahmen Mängel aufweisen oder sich erheblich verzögern;
- dass Vertragspartner insolvent gehen oder aus anderen Gründen vollständig ausfallen;
- dass die kalkulierten zukünftigen Verkaufserlöse nicht in der geplanten Höhe entstehen und sich daraus nachteilige wirtschaftliche Folgen für die Emittentin ergeben.
- dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, wie z. B. schwere Stürme/Schlammlawinen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Meteoriteneinschläge oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Immobilien betreffen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass menschliche Eingriffe wie Vandalismus erfolgen;
- dass globale Ausbreitung von Krankheiten auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung der Immobilie und des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen und sich z.B. Finanzierungen erschweren oder nur zu ungünstigeren Konditionen erhältlich sind.

**Risiken aus der Veräußerung der Immobilien:** Der erzielbare Veräußerungserlös von Immobilien ist von vielen Faktoren abhängig. Neben den zuvor genannten Errichtungsrisiken, die auch Auswirkungen auf den Veräußerungsgewinn haben könnten, zählen hierzu z.B. die Standortqualität, die Nachfrage von Investoren, markt- und objektspezifische Entwicklungen sowie gesamtwirtschaftliche oder branchenspezifische Umstände (z.B. Kriege wie in der Ukraine, wirtschaftliche Entwicklungen (z.B. Zinserhöhungen und Inflation), politische Veränderungen, die Verschlechterung der Konjunktur). Es besteht das Risiko, die Emittentin aus dem Veräußerungserlös keine ausreichenden Mittel erhält, um die Ansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen. Bei Verwirklichung eines oder mehrerer zuvor genannter Veräußerungsrisiken bei der jeweiligen Tochtergesellschaft und/oder Beteiligungsgesellschaft können die kalkulierten zukünftigen Verkaufserlöse nicht in der geplanten Höhe entstehen. Dies kann zu geringeren Ergebnissen führen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen würden und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt.

**Risiken aus Beteiligungen an anderen Gesellschaften**

Da die Emittentin Beteiligung an kleinen und mittelständischen Unternehmen beabsichtigt, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass

- die aus dem Finanzierungsvertrag/Beteiligungsvertrag geplanten Ergebnisse nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft des jeweiligen Unternehmens nicht den Erwartungen entsprochen hat;
- die in das Unternehmen investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von evtl. Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt geringere Ergebnisse aus einer Beteiligung/Finanzierung ergeben kann.

**Reputationsrisiko:** Eine wichtige Voraussetzung für die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist ihre Reputation (Vertrauenswürdigkeit) bei ihren Vertragspartnern. Wenn in der Kundenwahrnehmung die Kompetenz oder Integrität der Emittentin gestört wird, kann dies zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit führen, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

**Interessenkonflikte:** Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass die IQ fairprofit invest GmbH, die als gebundener Vermittler im Namen, auf Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH die Schuldverschreibungen vermittelt, Tochtergesellschaft der Emittentin ist. Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von der betreffenden Person und Gesellschaften 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, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Person und Gesellschaften berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen. Dies kann negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

**5. Verschuldungsgrad der Emittentin und eines etwaigen Garantiegebers auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses**

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 zu berechnende Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 3.532,5 %. Die Berechnung des Verschuldungsgrads erfolgte nach folgender Formel: Verschuldungsgrad = (Fremdkapital + Rückstellungen) / Eigenkapital x 100.

**6. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen**

Die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung von Zinsen und Kapitalrückzahlungen hängt von ihrer Bonität und der Entwicklung der Immobilien ab, die die Emittentin erwerben will. Neben Mieteinnahmen plant die Emittentin mit Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf der Immobilien. Der erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen preisbildenden Marktbedingungen abhängig, insbesondere von der Bauqualität und der Mangelfreiheit der Immobilie, von den konkreten Bedingungen am Standort der Immobilie, von der Nachfrage von Investoren, von der Entwicklung des Immobilienmarkts sowie von gesamtwirtschaftlichen Umständen. Die folgenden Szenarien für die Erträge aus der Schuldverschreibung sind beispielhafte Darstellungen, die nur zur Veranschaulichung dienen. Die Werte sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

Annahmen für die Szenarien: Der Anleger erwirbt 100 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 10.000 Euro am 01. April 2023. Die Laufzeit endet am 31. Dezember 2030. Bei für die Emittentin neutraler Entwicklung der Marktbedingungen und damit auch ihrer Geschäftstätigkeit, bei der ihre Geschäftstätigkeit und daraus resultierend ihre Umsatz- und Ertragsentwicklung kontinuierlich, aber nicht dynamisch steigern kann, kann die Emittentin jährlich die Zinsen von 6,00 % p.a. zahlen und die Rückzahlung der Schuldverschreibungen leisten. Bei für die Emittentin negativer Entwicklung der Marktbedingungen und damit auch ihrer Geschäftstätigkeit werden die Auswirkungen einer Insolvenz der Emittentin im ersten Jahr der Laufzeit der Schuldverschreibung betrachtet. Es wird unterstellt, dass aus der Insolvenzmasse keine Zahlungen an den Anleger möglich sind. In diesem Fall kann die Emittentin keine Zinsen und keine Rückzahlung

leisten. Bei für die Emittentin positiver Entwicklung der Marktbedingungen und ihrer Geschäftstätigkeit, bei der sie die Geschäftstätigkeit und daraus resultierend ihre Umsatz- und Ertragsentwicklung überdurchschnittlich steigern kann, kann die Emittentin die Zinsen in Höhe von 6,00 % p.a. und die Rückzahlung der Schuldverschreibungen leisten.

Szenario ( <b>Prognose</b> )	Rückzahlung	Zinsen	Ausgezahlter Betrag
<b>neutrale Entwicklung</b> Die Emittentin erwirtschaftet durchschnittliche Erträge.	EUR 10.000	EUR 4.700	EUR 14.700
<b>negative Entwicklung</b> Die Emittentin fällt nach fünf Jahren Laufzeit vollständig aus.	EUR 0	EUR 0	EUR 0
<b>positive Entwicklung</b> Die Emittentin erwirtschaftet überdurchschnittliche Erträge.	EUR 10.000	EUR 4.700	EUR 14.700

## 7. Mit dem Wertpapier verbundene Kosten und Provisionen

### Kosten für den Anleger

Der Erwerbspreis je Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag von EUR 100,00. Die Mindestzeichnung entspricht 10 Schuldverschreibungen. Ein Agio wird nicht erhoben. Daneben hat der Anleger Stückzinsen an die Emittentin zu leisten, wenn der Erwerb nach Beginn der Laufzeit erfolgt. Es werden dem Anleger keine weiteren Kosten und Steuern in Rechnung gestellt. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Weitere Kosten können z.B. bei einer Übertragung der Schuldverschreibungen aufgrund der Transaktion auf der Blockchain anfallen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Emittentin keine Aussage getroffen werden.

### Kosten und Provisionen für die Emittentin

Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen EUR 99.500,00 (inkl. USt.). Hierin enthalten sind die Kosten für die Erstellung der Emissionsunterlagen einschließlich Wertpapier-Informationsblatt, Gestattungsverfahren der BaFin, Rechtsberatung, Kosten für das Aufsetzen der Token-Struktur einschließlich der Wallets für die Anleger, die Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz sowie Kosten für das Emissionsmarketing.

## 8. Angebotskonditionen einschließlich des Emissionsvolumens

**Emissionsvolumen:** EUR 8.000.000,00; eingeteilt in 80.000 Schuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je EUR 100,00.

**Mindestzeichnungssumme:** EUR 1.000,00 (10 Stück Schreibungen zu je EUR 100,00).

**Angebotszeitraum/-verfahren:** Die Schuldverschreibung wird voraussichtlich vom 01. April 2023 bis zum 31. Dezember 2028 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung des Angebotszeitraums (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) und auch eine Verlängerung bleiben vorbehalten. Die Zeichnung der Schuldverschreibungen erfolgt über die IQ fairprofit invest GmbH, die als gebundener Vermittler im Namen, auf Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Florstadt, die Schuldverschreibungen vermittelt. Der Anleger muss sich im Online-Portal der IQ fairprofit invest GmbH mit seinen persönlichen Daten einschließlich Kontoverbindung registrieren. Der Anleger gibt neben seinen persönlichen Daten auch seine Blockchain Wallet Adresse an, an die die Token der Schuldverschreibung übertragen werden sollen.

Der Kaufvertrag über den Erwerb der Schuldverschreibungen kommt mit der Annahme der Zeichnung durch die Emittentin nach Eingang des Zeichnungsbetrages zustande. Anschließend erfolgt eine Eintragung in ein elektronisches Wertpapierregister in der Form eines Kryptowertpapierregisters und sowie die Lieferung der gezeichneten Anzahl von Token in genannte Wallet des Anlegers.

Die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung erfolgen auf ein vom Anleger benanntes Konto in Euro.

## 9. Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses

Die Emittentin wird den Nettoemissionserlös aus der Platzierung der Schuldverschreibung in Höhe von EUR 7.900.500,00 für in folgende Bereiche investieren:

- Erwerb von weiteren Immobilien;
- Beteiligung an Unternehmen;
- Der Schwerpunkt der Investitionen wird im Erwerb von Immobilien liegen.

Hier liegt der aktuelle Fokus insbesondere auf Immobilien mit Standorten in Berlin und Umland, Potsdam und Leipzig. Dabei legt die Emittentin ihr Hauptaugenmerk auf eine vollständig ausgebaute Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Anschluss zum Personennahverkehr, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung sowie Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Ziel ist der Erwerb unterbewerteter Immobilien, die aus Zwangsversteigerungen, Insolvenzen, Bankverwertungen, Konzernbeständen, Erbschaftauseinandersetzungen etc. weit unter Wert erworben werden können. Die Emittentin plant vorrangige Investitionen in Bestandsimmobilien. Reine Wohnimmobilien sollen dabei einen Schwerpunkt des Immobilienportfolios bilden. Grundsätzlich wird der Schwerpunkt der Investitionen auf solche Immobilien gelegt, die in kurzer Zeit abgesetzt werden können. Zum Datum des Informationsblattes stehen keine konkreten Investitionen fest.

### Gesetzliche Hinweise nach § 4 Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz

- Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
- Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Der Anleger erhält weitergehende Informationen unmittelbar von der Anbieterin oder Emittentin des Wertpapiers.
- Der zuletzt festgestellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2021 ist unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) abrufbar.
- Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis des § 4 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz 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 der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.