

Wertpapier-Informationsblatt

gemäß § 4 Wertpapierprospektgesetz (WpPG)

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

Stand: 12.03.2020 – Zahl der Aktualisierungen: 1, Datum der letzten Aktualisierung: 01.04.2020

1.	Art des Wertpapiers	Wertpapier sui generis in Form eines qualifiziert nachrangig tokenisierten Substanzgenussrechts (nachfolgend auch: „Substanzgenussrecht“)
	Bezeichnung des Wertpapiers	TIGRIS S17A Token
	ISIN	AT0000A2C5L6
2.	Funktionsweise des Wertpapiers/damit verbundene Rechte	<p>Es handelt sich um ein qualifiziert nachrangig tokenisiertes Substanzgenussrecht. Das bedeutet, dass alle Rechte im Zusammenhang mit dem Substanzgenussrecht mit dem Besitz eines TIGRIS S17A Tokens rechtlich und technisch verknüpft sind. Seine Übertragung erfolgt daher durch Übertragung eines mit ihm untrennbar verknüpften TIGRIS S17A Token, der wiederum direkt zwischen Genussrechtinhabern (nachfolgend auch: „Tokeninhaber“) über die Ethereum-Blockchain unter Verwendung der zugehörigen privaten Schlüssel übertragen werden kann. Es ist inhaltsgleich ausgestaltet und berechtigt die Genussrechtinhaber in gleicher Weise.</p> <p>Laufzeit und Kündigung: Die Laufzeit des Substanzgenussrechts beginnt am 1. Juli 2020 und endet spätestens mit Auflösung des Emittenten. Es kann sowohl vom Emittenten als den Tokeninhabern frühestens nach Ablauf von fünf Jahren ab Laufzeitbeginn zum Ende eines jeden Jahres bei Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden. Der Emittent kann das Substanzgenussrecht nur in seiner Gesamtheit kündigen, während die Tokeninhaber auch zur teilweisen Kündigung, frühestens zum 31. Dezember 2025 berechtigt sind. Beiden Parteien steht ein jederzeitiges Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund zu, etwa bei wesentlichen Änderungen am Gesellschaftsvertrag oder Liquidation des Emittenten, Verletzung der Jahresabschlussauf- und Feststellungspflicht durch den Emittenten oder Verletzung wesentlicher Pflichten aus den zugrundeliegenden Genussrechtsbedingungen.</p> <p>Rückzahlung: Nach Beendigung des Substanzgenussrechts durch ordentliche oder außerordentliche Kündigung besteht für den Tokeninhaber ein Rückzahlungsanspruch. Der Rückzahlungsbetrag ist im Fall ordentlicher Kündigung erfolgsabhängig und zwei Wochen nach Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des bilanziellen Wertes des Genussrechtkapitals fällig. Er errechnet sich aus dem eingezahlten Nominal (unter Anrechnung etwaiger vorzeitig erfolgter Teilrückzahlungen nach Teilkündigung durch Genussrechtinhaber) sowie im Fall eines Bilanzgewinns zzgl 20% des Bilanzgewinns der Schlussbilanz, während im Fall eines Bilanzverlusts der Fehlbetrag gemäß Schlussbilanz vom Nominalrückzahlungsanspruch der Tokeninhaber anteilig abgezogen wird. Im Fall außerordentlicher Kündigung ist der gesamte von dem Tokeninhaber erhaltene Betrag sofort zurückzuzahlen. Zudem sind die Tokeninhaber im Ausmaß ihres Beteiligungsanteils an einem etwaigen Liquidationsgewinn der Gesellschaft des Emittenten beteiligt. Zahlungen des Emittenten an Tokeninhaber erfolgen in Euro.</p> <p>Verlustbeteiligung: Tokeninhaber sind am Ende der Laufzeit über die Höhe ihres Rückzahlungsanspruchs an etwaigen Unternehmensverlusten beteiligt. Während der Laufzeit erhalten Tokeninhaber weder Ausschüttungen noch werden sie an Bilanzverlusten beteiligt.</p>
3.	Angaben zur Identität des Anbieters bzw des Emittenten und eines etwaigen Garantiegebers	Anbieter ist die BMCP GmbH, c/o factory, Rheinsbergerstraße 76/77, 10115 Berlin, Deutschland und Emittent ist die Tigris Immobilien GmbH, Waaggasse 5/21, 1040 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 310051 h; Tel.: +43 1 2366037, Email: office@tigris.at, Web: www.tigris.at . Ein Garantiegeber ist nicht vorhanden.
	Geschäftstätigkeit des Emittenten	Der Unternehmensgegenstand des Emittenten ist die Verwaltung, die Nutzung, die Entwicklung und die Verwertung von Immobilien, insbesondere der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Liegenschaften und Liegenschaftsanteile beziehungsweise Wohnungseigentumsanteile. Der Emittent ist ferner - mit Ausnahme von Bankgeschäften - zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zum Erreichen des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich sind. Einzige Geschäftstätigkeit des Emittenten ist die Entwicklung, der Aus- bzw. Neubau und der anschließende Verkauf der Liegenschaft in der Stralauer Allee 17A, 10245 Berlin, Deutschland. Nach Projektbeendigung wird der Emittent aufgelöst.
4.	Die mit dem Wertpapier und dem Emittenten verbundenen Risiken	Der Anleger geht mit dieser Finanzierung eines Unternehmens eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Zukünftige Anleger sollten diese Risiken bei einer Investitionsentscheidung in das Substanzgenussrecht der Tigris Immobilien GmbH stets beachten und mit den weiteren, in diesem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Informationen abwägen. Jedes der nachstehenden Risiken kann die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage des Emittenten nachhaltig beeinflussen und im schlimmsten Fall zum Totalverlust der Investition führen (maximales Risiko des Anlegers).

	<p>Emittentenbezogene Risiken</p> <p>Risiko aus der Veräußerung der Projektimmobilien: Die Rückzahlung des Substanzgenussrechts ist von einer erfolgreichen Veräußerung der zugrundeliegenden Projektimmobilien abhängig. Der bei einer Veräußerung der Projektimmobilien erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen Faktoren abhängig. Zu diesen Faktoren zählen insbesondere der Vermietungsgrad, die Höhe des Mietzinses und die Mieterbonität, das Konzept und die Qualität der Projektimmobilien, dessen Standort sowie die Gesamtimmobilienpreisentwicklung bzw. -nachfrage.</p> <p>Geschäfts- und Insolvenzrisiko: Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der Anleger nimmt mit seinem eingezahlten Kapital an dem unternehmerischen Geschäftsrisiko teil. Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten und damit auch der Erfolg der Veranlagung kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Aussagen und Einschätzungen über die zukünftige Geschäftsentwicklung können unzutreffend werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zu- und Abflüssen nicht zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den Emittenten haben. Die Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Es gibt keine wie bei Bankeinlagen übliche Einlagensicherung oder sonstige Entschädigungseinrichtung.</p> <p>Wertpapierbezogene Risiken</p> <p>Risiken aufgrund der Tokenisierung: Die Emittentin überträgt Tokeninhabern erworbene TIGRIS S17A Token auf eine von ihnen im Zeichnungsprozess anzugebende Wallet-Adresse. Ein Verlust der zu der betreffenden Wallet-Adresse gehörenden privaten Schlüssel führt ebenso wie eine (versehentliche) Übertragung der TIGRIS S17A Token an eine Wallet-Adresse, zu der dem Tokeninhaber die zugehörigen privaten Schlüssel nicht bekannt sind, zum vollständigen Verlust der Verfügungsmöglichkeit über die TIGRIS S17A Token und damit über die Substanzgenussrechte.</p> <p>Risiko aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit: Bei dem Substanzgenussrecht handelt es sich um eine unternehmerische Investition, welche mit erheblichen Risiken verbunden ist. Die Forderungen aus dem Substanzgenussrecht gehen den Forderungen aller anderen nicht nachrangigen Gläubiger im Rang nach, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen etwas anderes vorsehen. Tokeninhaber haben keinen Anspruch auf Zahlung, wenn diese Zahlung zur Insolvenz des Emittenten führen würde. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten werden die sich aus dem Substanzgenussrecht ergebenden Ansprüche erst nach vollständiger Erfüllung aller nicht nachrangigen Gläubiger berücksichtigt. Nach § 67 Abs 3 der österreichischen Insolvenzordnung (IO) werden die Ansprüche der Tokeninhaber erst nach Behebung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 UGB) oder im Falle der Liquidation nach Erfüllung der Ansprüche aller anderen Gläubiger erfüllt. Aufgrund ihrer Nachrangigkeit muss daher wegen Ansprüchen aus dem Substanzgenussrecht keinesfalls ein Insolvenzverfahren eröffnet werden. Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation des Emittenten erfolgt die Befriedigung des Anlegers erst, wenn sämtliche anderen Gläubiger vollständig befriedigt wurden.</p> <p>Risiko aufgrund der stark eingeschränkten Handelbarkeit der Token: Eine vorzeitige Veräußerung des Substanzgenussrechts ist grundsätzlich möglich. Allerdings besteht für das Substanzgenussrecht derzeit kein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass eine Veräußerung des Substanzgenussrechts kurzfristig oder möglicherweise überhaupt nicht möglich ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger das Substanzgenussrecht nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt. In diesem Fall kann eine Veräußerung mit erheblichen finanziellen Einbußen für das Substanzgenussrecht verbunden sein.</p>
5. Verschuldungsgrad auf Basis der Berechnung anhand des letzten aufgestellten Jahresabschlusses	<p>Nach dem letzten aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2019 beträgt das Eigenkapital des Emittenten EUR 1.072.264,14 und das Fremdkapital EUR 1.623.827,80. Der Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt zum Stichtag 31.12.2019 damit 151,44%.</p>
6. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen	<p>Der Emittent hat sich mit verschiedenen Szenarien und den marktrelevanten Daten des Immobilienmarktes auseinandergesetzt. Wesentliche Faktoren, die die Marktlage beeinflussen, sind die Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der regionalen und überregionalen Immobilienwirtschaft und Branche, die Bonität des Emittenten und die Entwicklung des Zinsniveaus.</p> <p>Negatives Szenario: Bei für den Emittenten verschlechterter Marktlage, etwa durch ein steigendes Zinsniveau oder einen Abschwung am Immobilienmarkt, kann die vollständige Rückzahlung zum Nennwert und/oder eine darüberhinausgehende Zahlung aufgrund eines Bilanzverlusts gefährdet sein oder ganz ausfallen.</p> <p>Neutrales Szenario: Bei unveränderter Marktlage, die nach Einschätzung des Emittenten aktuell geprägt ist von einem niedrigen Zinsniveau, einem stabilen Immobilienmarkt und einem moderaten Wirtschaftswachstum, erfolgt die vollständige Rückzahlung zum Nennwert und die Zahlung des 20%igen Anteils am Bilanzgewinn.</p> <p>Positives Szenario: Bei einer Verbesserung der Marktlage für den Emittenten, etwa durch eine noch bessere konjunkturelle Entwicklung und damit verbundenen Kaufkraftzuwächsen bei Mietern oder Immobilienkäufern, erfolgt auch die vollständige Rückzahlung zum Nennwert</p>

		sowie eine dementsprechend höhere Zahlung aus dem 20%igen Anteil am Bilanzgewinn; ggf. kann eine frühere vollständige Rückzahlung erfolgen.
7.	Mit dem Wertpapier verbundene Kosten und Provisionen	Mit der Zeichnung des Substanzgenussrechts sind für den Erwerber keine über Fernkommunikations-, Porto- oder freiwillige Tokenverwahrungskosten hinausgehenden Kosten verbunden. Sofern der angestrebte Emissionserlös iHv EUR 1.999.500 realisiert werden kann, entstehen beim Emittenten folgende Kosten für Leistungen der Investment-Plattform, sowie für Rechts- und Steuerberatungskosten: Während der Platzierungsphase fallen beim Emittenten einmalig Beratungskosten in Abhängigkeit des Finanzierungsvolumens von bis zu 5 % des Höchstausbetrages, mithin iHv EUR 99.975 an. Während der Laufzeit fallen beim Emittenten jährlich Kosten in Höhe von bis zu 1 % der Summe des tatsächlich begebenen Emissionsvolumens, mithin EUR 19.995 an.
8.	Beschreibung der Angebotskonditionen	<p>Angebotskonditionen: Der Emittent begibt 3.999 Stück des Substanzgenussrechts mit einer Stückelung von EUR 500 und einem Emissionsvolumen von EUR 1.999.500. Das Substanzgenussrecht unterliegt österreichischem Recht.</p> <p>Angebotszeitraum: Der Angebotszeitraum beginnt voraussichtlich am 14. April 2020, 0:00 Uhr und endet voraussichtlich am 31. Mai 2020, 24:00 Uhr. Sollte der Gesamtnennbetrag nicht innerhalb der Angebotsfrist erreicht werden, so kann der Emittent sich entschließen die Angebotsfrist um einen weiteren Monat zu verlängern.</p> <p>Laufzeit: Die Laufzeit des Substanzgenussrechts beginnt am 1. Juli 2020 ("Valutatag") und endet spätestens mit Auflösung des Emittenten. Es kann durch den Emittenten und jeden Anleger frühestens nach Ablauf von fünf Jahren ab Laufzeitbeginn zum Ende eines jeden Jahres ordentlich gekündigt werden, frühestens daher zum 31. Dezember 2025.</p> <p>Zeichnungsverfahren: Die Zurverfügungstellung des Zeichnungsantrags zum Substanzgenussrecht durch den Emittenten erfolgt auf elektronischem Weg über die Investment-Plattform des Anbieters BMCP GmbH (https://blackmanta.capital), auf der sich der Anleger vor Zeichnung unter Angabe seiner persönlichen Daten und der Angabe einer für den Empfang von TIGRIS S17A Token geeigneten Wallet-Adresse registrieren muss. Die Erklärung der Annahme eines Angebots des Emittenten auf Zeichnung erfolgt durch Überweisung des Zahlungsbetrags in Euro durch den Anleger auf das auf der Investitionsplattform angegebene Bankkonto des Emittenten. Die als zugelassenes Finanzdienstleistungsinstitut fungierende BMCP GmbH wird die Einhaltung der Investitionsgrenzen für nicht-qualifizierte Anleger berücksichtigen. Mehrfachzeichnungen sind möglich. Eine Überzeichnung ist ausgeschlossen. Die Zuteilung von Angebotsannahmen durch den Emittenten erfolgt nach der Reihenfolge, in der gültige Angebote von Anlegern bei der Investment-Plattform eingehen.</p> <p>Rückzahlungsmodalitäten: Der sich ergebende Rückzahlungsbetrag wird mit der Feststellung des Jahresabschlusses, der dem Projektende (voraussichtlich im Jahr 2022) folgt, daher voraussichtlich im Frühjahr 2023, an die Anleger zurückgezahlt bzw. ausgeschüttet werden.</p>
	Emissionsvolumen	Das Emissionsvolumen beträgt EUR 1.999.500. Ein Mindestemissionsvolumen besteht nicht.
9.	Geplante Verwendung des Nettoemissionserlöses	Der Emittent hat als einzige Geschäftstätigkeit die Entwicklung, den Aus- bzw. Neubau und den anschließenden Verkauf der Liegenschaft in der Stralauer Allee 17A, 10245 Berlin, Deutschland, die vom Emittenten bereits angekauft wurde. Der Nettoemissionserlös iHv EUR 1.879.530 dient der Finanzierung des Eigenmittelanteils zur weiteren Entwicklung der bereits teils auf der Liegenschaft befindlichen bzw. einer noch zu errichtenden Immobilie.
	Angaben nach § 4 Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz	<p>Die inhaltliche Richtigkeit dieses Wertpapier-Informationsblattes obliegt nicht der Prüfung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("BaFin").</p> <p>Für das hiermit beschriebene Wertpapier wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt; Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter sowie dem Emittenten des Wertpapiers.</p> <p>Der letzte Jahresabschluss des Emittenten ist der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2019 mit dem Stichtag 31.12.2019. Er ist beim Emittenten erhältlich und wurde zudem im österreichischen Firmenbuch des Bundesministeriums für Justiz hinterlegt und ist über die unter https://usp.gv.at unter der Rubrik Firmenbuchabfrage dargestellten Möglichkeiten jederzeit erhältlich. Die jeweiligen letzten Jahresabschlüsse des Emittenten können außerdem beim Emittenten jederzeit kostenlos angefordert werden.</p> <p>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 Absatz 4 WpPG 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.</p>
	Sonstiges	Weitergehende Informationen zum Angebot werden dem Anleger vom Emittenten und dem Anbieter auf der Investment-Plattform der BMCP GmbH unter https://blackmanta.capital bereitgestellt und verwaltet. Auf dieser Investment-Plattform können interessierte Anleger während des öffentlichen Angebots des Wertpapiers unentgeltlich weitere Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten (und damit insbesondere dieses Wertpapier-Informationsblattes) kostenlos abrufen.