Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

3.980.000 Stück nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen 2020/2030 im Nennbetrag von je 1 Euro. ISIN /WKN wurden nicht vergeben. Hersteller/Emittentin: Exporo Projekt 112 GmbH mit Sitz in Hamburg, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, www.exporo.de/ir-projekt112.
Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0) 40 / 228 686 99 0.
Die Emittentin unterliegt keiner staatlichen Aufsicht. Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 13. August 2020

Sie sind im Begriff ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Kapitalanlageprodukt in Form unverbriefter, nachrangiger tokenbasierter Schuldverschreibungen, die mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind.

Ziele

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern, an den Erträgen aus der Vermietung und der Verwaltung eines Wohn- und Geschäftshauses in Bremen (die **„Immobilie“**) zu partizipieren.

Laufzeit

Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01. September 2020 und endet mit Ablauf des 31. August 2030. Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger über die Veräußerung der Immobilie ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig außerordentlich zu kündigen.

Zinsen:

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vom 01. September 2020 (einschließlich) bis zum 31. August 2030 (einschließlich) variabel verzinst. Die Höhe der Zinsen ist variabel und abhängig von einem Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin. Zinszahlungen erfolgen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre quartalsweise nachträglich an den folgenden Zinsterminen: 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines jeden Jahres. Der erste Zinstermin ist der 15. Oktober 2020.

Tilgung:

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nach dem Ende der Laufzeit sowie im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Laufzeit nach einer Kündigung der Emittentin infolge einer Veräußerung der Immobilie vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen.

Rückzahlungsbetrag

Der Rückzahlungsbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist abhängig von der Wertentwicklung der Immobilie und wird nach folgender Formel ermittelt:
Nennbetrag + [(Verkaufspreis + Rücklagen – Restschuld – Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen) * 0,8 * Nennbetrag / Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen].
Der Rückzahlungsbetrag setzt sich zusammen aus dem Nennbetrag einer Schuldverschreibung sowie aus einer Wertsteigerungskomponente. Im Falle einer Veräußerung der Immobilie wird die Wertsteigerung auf Basis des erzielten Verkaufspreises für die Immobilie ermittelt. Im Falle einer ordentlichen Beendigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Veräußerung der Immobilie wird die Wertsteigerung auf Basis des jüngsten Verkehrswertgutachtens vor dem Ende der Laufzeit ermittelt. Eine Wertsteigerung der Immobilie ist in erster Linie von den zukünftig zu erzielenden Marktpreisen abhängig.

Rangstellung:

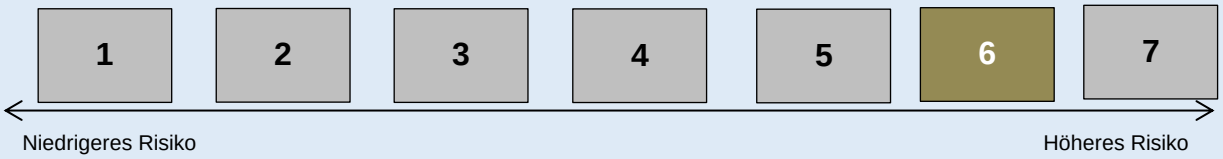
Die tokenbasierten Schuldverschreibungen beinhalten für den Anleihegläubiger einen Rangrücktritt und eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin treten die Forderungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleihegläubiger kann bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anleihegläubigers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies durch die Erfüllung der Ansprüche zu werden droht.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Privatkunden, die das Ziel Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen. Die Anleger sollen einen langfristigen Anlagehorizont verfolgen und einen etwaigen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können. Das Produkt zielt auf Anleger mit erweiterten Kenntnissen und Erfahrungen mit Finanzprodukten ab und ist nicht geeignet für Personen, die Wert auf einen Kapitalschutz legen.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum 31. August 2030 halten. Eine vorzeitige Auflösung des Produkts ist nicht möglich, es besteht lediglich die Möglichkeit, das Produkt zu veräußern. Es kann jedoch sein, dass Sie Ihr Produkt nicht ohne weiteres veräußern können oder dass Sie es zu einem Preis veräußern müssen, der den Betrag, den Sie zurückerhalten, erheblich schmälert.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Die Veräußerbarkeit des Produktes ist eingeschränkt, da die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht an einem geregelten Markt notiert sind.

Performance-Szenarien

Anlage: EUR 10.000				
Szenarien		ein Jahr	fünf Jahre	zehn Jahre (Empfohlene Haltedauer)
Stressszenario	**Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.**	EUR 0	EUR 0	EUR 0
	Jährliche Durchschnittsrendite	-100,00%	-100,00%	- 100,00%
Pessimistisches Szenario	**Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.**	EUR 10.197	EUR 11.045	EUR 9.464
	Jährliche Durchschnittsrendite	1,97%	2,09%	-0,61%
Mittleres Szenario	**Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.**	EUR 10.394	EUR 12.089	EUR 16.019
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,94%	4,18%	5,54%
Optimistisches Szenario	**Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.**	EUR 10.592	EUR 13.134	EUR 20.849
	Jährliche Durchschnittsrendite	5,92%	6,27%	7,97%

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 10 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 Euro anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung; sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage halten. Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten und berücksichtigt nicht den Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen. Dieses Produkt kann nicht ohne weiteres veräußert werden. Deshalb lässt sich schwer abschätzen, wie viel Sie erhalten, wenn Sie es vor Ende der empfohlenen Haltedauer/Fälligkeit veräußern. Es kann sein, dass Sie es nicht vorzeitig veräußern können oder dass Ihnen bei der Veräußerung ein hoher Verlust entsteht. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

Was geschieht, wenn die Exporo Projekt 112 GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?
Die Auszahlungen an Anleger hängen im Wesentlichen von der der Entwicklung der Immobilie ab. Sollte die Immobilie sich negativ entwickeln, kann es im ungünstigsten Fall zu einer Insolvenz der Emittentin kommen. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass keine Auszahlungen an Sie geleitstet werden. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung.

Welche Kosten entstehen?
Die Renditeminderung (Reduction of Yield — RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier

ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie 10.000 Euro anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

Kosten im Zeitverlauf
Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

Anlage: 10.000 Euro			
Szenarien:	**Wenn Sie nach einem Jahr verkaufen**	**Wenn Sie nach fünf Jahren verkaufen**	**Wenn das Produkt zum 31. August 2030 ausläuft**
Gesamtkosten	EUR 525,83	EUR 565,83	EUR 615,83
Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr	5,26%	1,13%	0,62%

Zusammensetzung der Kosten
Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor:
- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Diese Tabelle zeigt die Auswirkungen auf die Rendite pro Jahr			
Einmalige Kosten	**Einstiegskosten**	0,53%	Auswirkung der im Preis bereits inbegriffenen Kosten. Angegeben sind die Höchstkosten; eventuell zahlen Sie weniger.
	Ausstiegskosten	0,00%	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen.
Laufende Kosten	**Portfolio-Transaktions-Kosten**	0,00%	Auswirkung der Kosten, die dafür anfallen, dass wir für das Produkt zugrundeliegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	Sonstige laufende Kosten	0,10%	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen.
Zusätzliche Kosten	**Erfolgsgebühr**	0,00%	Auswirkung der Erfolgsgebühr.
	Carried Interests	0,00%	Auswirkung von Carried Interests.

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?
Die Anleihebedingungen schließen eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch Anleger aus. Es ist allenfalls eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger möglich. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht an einer Börse gehandelt. Eine vorzeitige Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist vor dem Ende der Laufzeit möglicherweise nicht oder nur mit Verlust möglich.

Empfohlene Haltedauer: bis zum Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen am 31. August 2030

Wie kann ich mich beschweren?
Beschwerden über die tokenbasierten Schuldverschreibungen oder das Verhalten der Emittentin können per E-Mail an ir@exporo.com, auf der Internetseite unter www.exporo.de/ir-projekt112 oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: Exporo Projekt 112 GmbH, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg. Beschwerden über das Verhalten der Person, die über das Produkt berät oder es verkauft, können direkt an diese Person gerichtet werden.

Sonstige zweckdienliche Angaben
Die Angebotsunterlagen zu den tokenbasierten Schuldverschreibungen stehen auf der Internetseite der Emittentin (www.exporo.de/ir-projekt112) zum kostenlosen Download bereit. Die Angebotsunterlagen dienen der weiterführenden Erläuterung des Produkts und sind von der Emittentin freiwillig erstellt worden.