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

Bis zu 1.500.000 Stück unverbriefte, nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen 2021/2044 im Nennbetrag von je 1 Euro. Der Mindestanlagebetrag ist EUR 100. ISIN/WKN wurden nicht vergeben. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vom 3. März 2021 bis zum 31. März 2021 zur Zeichnung angeboten. Ein Verkürzung der Angebotsfrist bleibt vorbehalten. Hersteller/Emittentin: Exporo Bestand 45 GmbH mit Sitz in Hamburg, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 163758, www.exporo.de/ir-bestand45.

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0) / 228 686 99 0.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist für die Aufsicht der Emittentin im Zusammenhang mit dem Basisinformationsblatt zuständig. Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 3. März 2021

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. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen nachrangige Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, beinhalten ausschließlich nachrangige, schuldrechtliche Ansprüche der Anleger gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. **Dies kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Die Anleger tragen ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.** Für jede ausgegebene Schuldverschreibung im Nennbetrag von 1 Euro wird ein EXP49-Token von der Emittentin an die Anleger herausgegeben, welcher die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentiert (der „**EXP49-Token**"). Die Bezeichnung „EXP49" wurde von der Emittentin gewählt, um die Token von anderen Token unterscheiden zu können. Sie steht für EXP = Exporo und 49 für den 49. Token eines Unternehmens der Exporo-Gruppe. Die EXP49-Token basieren auf der Ethereum Blockchain. Für die Verwahrung der tokenbasierten Schuldverschreibungen benötigen die Anleger eine sog. Wallet. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Die Übertragung setzt zwingend die Übertragung der Token über die Blockchain voraus. Maßgeblich für die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind die Anleihebedingungen der Emittentin vom 3. März 2021.

Ziele

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern, mit der Verzinsung an den Erträgen der Emittentin aus einer von ihr zu erwerbenden Beteiligung an der PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (die „**Fondsgesellschaft**"), einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen (die „**Investment-Beteiligung**") zu partizipieren, wobei die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennwert zurückgezahlt werden. Die Emittentin wird mit den Emissionserlösen der tokenbasierten Schuldverschreibungen die Investment-Beteiligung in Höhe von bis zu EUR 1.500.000 erwerben. Die Emittentin wird Einnahmen ausschließlich aus den variablen Zinseinnahmen und den Kapitalrückflüssen auf die Investment-Beteiligung erzielen.

Mit der Investment-Beteiligung beteiligt sich die Emittentin an der Fondsgesellschaft, die wiederum mittelbar über Immobilien- und Objektgesellschaften in das Anlageobjekt investiert. „**Anlageobjekt**" ist die Immobilie in der Hauptstadtregion Helsinki mit der Adresse Ratatie 11, FIN-01300 Vantaa im Stadtteil Tikkurila mit einer Vielzahl von Mietern und rd. 14.320 m² vermietbarer Fläche, welche im Wesentlichen auf die Büronutzung sowie in geringem Umfang auf Einzelhandel-, Sozial-, Lager- und Technikflächen entfällt. Das in den Jahren 2015/2017 fertiggestellte Objekt liegt auf einem rd. 8.842 m² großen Grundstück, von welchem 5.223,85 m² über Teileigentum dem Anlageobjekt zugeordnet sind. Das Anlageobjekt ist langfristig vermietet und soll nach der Vermietungsphase veräußert werden. Anlageziel der Fondsgesellschaft ist es, ihre Anleger in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipieren zu lassen.

Laufzeit:

Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 1. Mai 2021 und endet mit Ablauf des 30. April 2044. Eine ordentliche Kündigung seitens der Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger können außerordentlich kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Emittentin ist (i) nach einem Beschluss der Gesellschafter der Fondsgesellschaft zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjektes, oder (ii) nach dem Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes durch die Fondsgesellschaft zur Veräußerung des Anlageobjektes, oder (iii) erstmalig zum 31. Dezember 2035 oder jederzeit danach berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen ganz oder teilweise mit einer Frist von mindestens 7 Geschäftstagen zu kündigen und vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag zurückzuzahlen.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vom 1. Mai 2021 (einschließlich) bis zum Laufzeitende mit bis zu 4,5% per annum variabel verzinst. Die Höhe der Zinsen ist abhängig von den von der Emittentin aus der Investment-Beteiligung jeweils erzielten Erlösen und dem sonstigen Aufwand der Emittentin. Die auf die Investment-Beteiligung geleisteten Auszahlungen werden einem Projektkonto der Emittentin gutgeschrieben. Das auf dem Projektkonto am Zinszahlungstermin vorhandene Guthaben bis zu maximal 4,5 % des Gesamtnennbetrags (der „**Saldo**") wird nach Abzug bestimmter Kosten im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen von der Emittentin an die Anleger ausgezahlt. Ein entstehender negativer Betrag oder ein verbleibendes positives Guthaben auf dem Projektkonto wird zum nächsten Zinstermin oder dem Rückzahlungstag vorgetragen.. Jede tokenbasierte Schuldverschreibung wird jährlich nachträglich für das abgelaufene Geschäftsjahr variabel nach folgender Formel verzinst: *Saldo * Nennbetrag / Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen*. Zinszahlungen erfolgen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre jährlich nachträglich spätestens vier Wochen nach Erhalt der auf die Investment-Beteiligung geleisteten Auszahlung von der Fondsgesellschaft (jeweils ein „**Zinstermin**") zu zahlen. Der erste Zinstermin wird voraussichtlich Ende Juli 2022 sein, da laut Verkaufsprospekt Auszahlungen auf die Investment-Beteiligung von der Fondsgesellschaft regelmäßig zum 30. Juni eines jeden Jahres erfolgen sollen.

Tilgung/Rückzahlungsbetrag:

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nach dem Ende der Laufzeit sowie im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Laufzeit nach einer Kündigung der Emittentin vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag zurückzuzahlen. Sollte die Gesamtrendite der Investment-Beteiligung überdurchschnittlich sein und zu einer zusätzlichen Vergütung für die Emittentin führen, erhalten die Anleihegläubiger neben der Rückzahlung des Nennbetrags eine erfolgsabhängige Vergütung. Die Emittentin wird das am Rückzahlungstag auf dem Projektkonto nach Abzug des zurückzuzahlenden Nennbetrags der tokenbasierten Schuldverschreibungen verbleibende Guthaben (das „**Guthaben**") abzüglich einer Marge in Höhe von 5% an die Anleihegläubiger als erfolgsabhängige Vergütung nach folgender Formel auszahlen: *(Guthaben minus 5% Marge) * Nennbetrag / Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen*

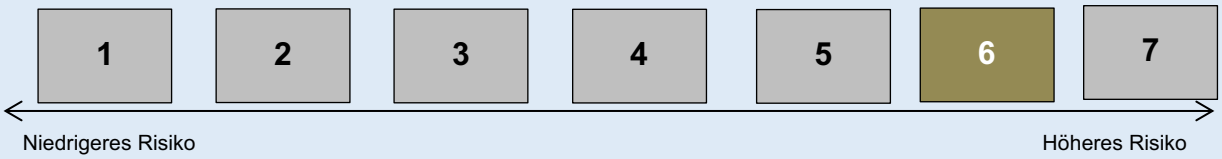
Rangstellung:

Die Zahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) unterliegen sowohl einem Rangrücktritt als auch einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre. Der Anleger tritt in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Zahlungsansprüchen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Der Anleger erhält also aus dem Vermögen der Emittentin in einem Insolvenzverfahren oder einer Liquidation erst dann Zahlungen, wenn die im Rang vorgehenden Forderungen anderer Gläubiger vollständig bedient wurden.
Dies führt zunächst dazu, dass die Zahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in einem Insolvenzverfahren oder der Liquidation der Emittentin erst nach Befriedigung der Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger des § 38 InsO erfüllt werden. Dies sind alle Gläubiger, die einen zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründeten Vermögensanspruch gegen den Schuldner haben. Darüber hinaus werden die Zahlungsansprüche auch erst nach Bedienung der Ansprüche der nachrangigen Insolvenzgläubiger des § 39 Absatz 1 InsO erfüllt, sofern noch verteilungsfähige Insolvenzmasse vorhanden ist.
Die zusätzlich geltende vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt, dass die Ansprüche der Anleger solange und soweit nicht geltend gemacht werden können, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde.
Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Zahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Dies kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Die Anleger tragen ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.

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 längstens 30. April 2044 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	sieben Jahre	Empfohlene Haltedauer (31. Dezember 2035)
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 10.160	EUR 11.120	EUR 12.240
	Jährliche Durchschnittsrendite	1,60%	1,60%	1,60%
Mittleres Szenario	**Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.**	EUR 10.450	EUR 13.150	EUR 16.300
	Jährliche Durchschnittsrendite	4, 50%	4,50%	4,50%
Optimistisches Szenario	**Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.**	EUR 10.592	EUR 14.147	EUR 18.295
	Jährliche Durchschnittsrendite	5,93%	5,93%	5,93%

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 14 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 Euro anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Aus Gründen der Vereinfachung sind etwaige zeitanteiligen Auszahlungsansprüche für 2021 als Ganzjahreswerte aufgenommen. 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 Bestand 45 GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?
Die Auszahlungen an Anleger hängen von der Entwicklung der Investment-Beteiligung ab. Sollte die Investment-Beteiligung 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 sieben Jahren verkaufen**	**Wenn Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer (31. Dezember 2035) einlösen**
Gesamtkosten	EUR 350	EUR 350	EUR 350
Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr	3,50 %	0,50 %	0,25 %

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**	0,25 %	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	0,00%	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. Zeichnet ein Anleger tokenbasierte Schuldverschreibungen im Wege des Fernabsatzes (z.B. Internet, E-Mail oder Fax) kann er seine Zeichnungserklärung innerhalb von zwei Wochen widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. **Die Fondgesellschaft beabsichtigt entsprechend der Anlagestrategie, die Investment-Beteiligung für voraussichtlich rd. zehn Jahre zu halten und bei entsprechend günstiger Marktsituation anschließend im Zuge der Veräußerung des Anlageobjektes zu beenden – spätestens bis zum 31. Dezember 2035 (empfohlene Haltedauer). Falls die Fondsgesellschaft die Investment-Beteiligung beendet, wird die Emittentin ihr Kündigungsrecht ausüben und die EXP49-Token kündigen und zurückzahlen. Nur für den Fall, dass die Laufzeit der Investment-Beteiligung verlängert wird, wird die Laufzeit der EXP49-Token bis längstens 30. April 2044 gehen.**

Empfohlene Haltedauer: bis zum 31. Dezember 2035

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-bestand45 oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: Exporo Bestand 45 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
Das Basisinformationsblatt und die Angebotsunterlagen (bestehend aus den Anleihebedingungen, Angaben zur Funktionsweise der EXP49-Token, einer Beschreibung der Investment-Beteiligung und Risikohinweisen) zu den tokenbasierten Schuldverschreibungen stehen auf der Internetseite der Emittentin (www.exporo.de/ir-bestand45) zum kostenlosen Download bereit. Die Angebotsunterlagen dienen der weiterführenden Erläuterung des Produkts und sind von der Emittentin freiwillig erstellt worden.
Die Exporo Bestand 45 GmbH ist Anleger im Rahmen der Investment-Beteiligung. Daher treffen sie, mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags, alle sonstigen Kosten und Gebühren, die einem Anleger von der Fondsgesellschaft belastet werden. Details zu diesen Kosten können der Dokumentation der Investment-Beteiligung entnommen werden. Die Exporo Investment GmbH erhält mittelbar über die Exporo Bestand 45 GmbH 3,5% des von der Emittentin in die Investment-Beteiligung angelegten Betrages als Vermittlungsvergütung, also bis zu EUR 52.500. Diese Vermittlungsvergütung ist jedoch bereits in den Kosten und Gebühren der Fondsgesellschaft entsprechend inkludiert.