

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

Bei dem Produkt „**EXP55-Token Nahversorgungszentrum Saarbrücken**“ handelt es sich um bis zu 3.800.000 Stück unverbriefte, nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen 2021/2031 im Nennbetrag von je 1 Euro. Der Mindestanlagebetrag ist EUR 100. ISIN/WKN wurden nicht vergeben. Hersteller/Emittentin: Exporo Bestand 38 GmbH mit Sitz in Hamburg, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 163750, Website der Emittentin: <https://exporo.de/ir-bestand38/>. Telefonnummer der Emittentin: +49 (0) 40 / 228 686 99 0, E-Mail-Adresse der Emittentin: ir@exporo.com.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist für die Aufsicht der Emittentin im Zusammenhang mit dem Basisinformationsblatt zuständig. Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 23. April 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 und gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. 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 EXP55-Token von der Emittentin an die Anleger herausgegeben, welcher die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentiert (der „**EXP55-Token**“). Die Bezeichnung „EXP55“ wurde von der Emittentin gewählt, um die Token von anderen Token unterscheiden zu können. Sie steht für EXP = Exporo und 55 für den 55. Token eines Unternehmens der Exporo-Gruppe. Die EXP55-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 23. April 2021.

Ziele

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern, an den Erträgen der Emittentin aus der Vermietung und Verwaltung eines von ihr mit Kaufvertrag vom 19. März 2021 erworbenen Wohn- und Geschäftshauses mit der Anschrift Grülingstraße 10 in 66113 Saarbrücken (die „**Immobilie**“), auf drei Grundstücken mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 4.524 m² mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 3.364 m² zu partizipieren. Der Kaufpreis beträgt EUR 6.375.000 zuzüglich Erwerbsnebenkosten und wird frühestens am 31. Mai 2021 zur Zahlung fällig. Zur Zeit dieses Basisinformationsblatts ist die Emittentin daher noch nicht als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Bei der Immobilie handelt es sich um ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr 1988 und einem Gewerbeteil von mehr als 50%. Das Vorderhaus weist einen Vorsprung zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und zwischen 3. Obergeschoss und Dachgeschoss auf. Die Fassade ist teilweise mit Wärmeverbundsystem ausgestattet. Insgesamt lässt sich ein mittlerer Bauzustand feststellen. Die Immobilie umfasst eine Einzelhandelsfläche, eine Bank, acht Büro- und Praxiseinheiten und 12 Wohnungen. Außerdem gehören 64 Pkw-Stellplätze zur Immobilie. Eine Büroeinheit mit rd. 98 m² Nutzfläche und eine Wohneinheit mit rd. 100 m² Nutzfläche stehen gegenwärtig leer. Die vertikale Erschließung erfolgt über drei Treppenhäuser, im Gebäude gibt es keine Aufzüge. Lediglich die große Gewerbeeinheit verfügt über einen Lastenaufzug, welcher die Erschließung des Lagerraums gewährleistet. Die Emittentin wird Einnahmen ausschließlich aus der Vermietung und Verwaltung der Immobilie erzielen. Die Nettokaltmiete beträgt EUR 348.874 p.a. Die Immobilie dient als erstrangige Sicherheit in der Form eines Grundpfandrechts für das Darlehen eines Finanzinstituts in Höhe von EUR 3.825.000, welches die Emittentin zur (teilweisen) Finanzierung des Erwerbs der Liegenschaft aufgenommen hat.

Laufzeit:

Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01.06.2021 und endet mit Ablauf des 31.05.2031. Eine ordentliche Kündigung seitens der Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger können außerordentlich kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger über die Veräußerung der Immobilie ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig außerordentlich zu kündigen. Das gilt auch, wenn innerhalb von neun Monaten nach Beginn des Angebots nicht mindestens 90% des Gesamtnennbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen platziert und bei der Emittentin eingezahlt wurden oder wenn der Immobilienkaufvertrag über den Erwerb der Immobilie nicht abgeschlossen ist oder rückabgewickelt wird.

Zinsen:

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vom 01.06.2021 (einschließlich) bis zum 31.05.2031 (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: 31. Januar, 30. April, 31. Juli und 31. Oktober eines jeden Jahres. Der erste Zinstermin ist der 31.07.2021.

Die von den Mietern der Immobilie geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben. Ein nach Abzug von bestimmten Kosten auf dem Projektkonto am Quartalsultimo verbleibendes Guthaben (der „**Quartalssaldo**“) wird an die Anleger ausgezahlt. Ein negativer Saldo wird auf das nächste Quartal vorgetragen. Jede tokenbasierte Schuldverschreibung wird vierteljährlich nachträglich für das abgelaufene Quartal variabel nach folgender Formel verzinst: $\text{Quartalssaldo} \cdot \text{Nennbetrag} / \text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}$. „**Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen**“ bezeichnet den jeweils eingezahlten Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

Tilgung/Rückzahlungsbetrag:

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:

$\text{Nennbetrag} + [(\text{Verkaufspreis} + \text{Rücklagen} - \text{Restschuld} - \text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}) \cdot 0,8 \cdot \text{Nennbetrag} / \text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}]$.

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.

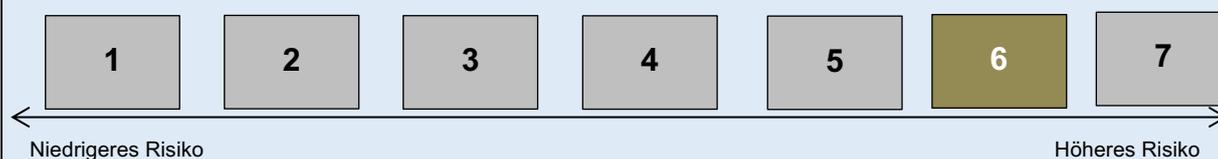
Besicherung: Die Besicherung erfolgt durch die Bestellung von nachrangigen Sicherheiten, soweit gesetzlich zulässig, an einen Sicherheitentreuhänder zugunsten der Anleihegläubiger. Die Sicherheiten unterliegen der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre sowie dem Rangrücktritt. Die Verwertung der Sicherheiten ist bei Eintritt des Sicherungsfalls statthaft. Der Sicherungsfall gilt als eingetreten, wenn ein Grund für die außerordentliche Kündigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen vorliegt, dem die Emittentin trotz einer Aufforderung durch den Sicherheitentreuhänder nicht binnen dreißig (30) Geschäftstagen nach Zugang dieser Aufforderung abhilft.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Privatkunden, die das Ziel Vermögensoptimierung verfolgen. Die Anleger sollen einen langfristigen Anlagehorizont verfolgen, mit indirekten Immobilieninvestments vertraut sein 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 (einschließlich solcher mit modernen Abwicklungs- und Verwahrmechanismen, wie Token) 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 31.05.2031 halten. Eine vorzeitige Auflösung des Produkts ist nicht möglich, es besteht lediglich die Möglichkeit, das Produkt zu veräußern. Aufgrund eines fehlenden liquiden Sekundärmarktes kann es 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. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko künftiger Verluste wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszusahlen. Risiken, welche mit diesem Produkt verbunden sind, sind solche, die sich auf die Emittentin (z.B. Einfluss der COVID-19 Pandemie, Risiken im Zusammenhang mit der Immobilie und dem Immobilienmarkt) oder das Produkt (z.B. eingeschränkte Veräußerbarkeit, Nachrangigkeit, Risiken im Zusammenhang mit dem Token) beziehen. 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		ein Jahr	fünf Jahre	zehn Jahre (empfohlene Haltedauer)
Szenarien				
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 10.306	EUR 11.608	EUR 10.918
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,05%	3,21%	1,02%
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	EUR 10.408	EUR 12.144	EUR 15.017
	Jährliche Durchschnittsrendite	4,07%	4,28%	4,88%

Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	EUR 10.510	EUR 12.680	EUR 18.771
	Jährliche Durchschnittsrendite	5,09%	5,34%	7,75%

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 10 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 Euro in den EXP-35 Token investieren. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien sind kein exakter Indikator, sondern basieren auf Annahmen und unterliegen Marktgegebenheiten. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage halten. Für die Berechnung des mittleren Szenarios wurden die Entwicklungen zugrunde gelegt, auf welchen auch der Business Plan der Emittentin beruht und welche historisch wahrscheinliche Preissteigerungen für Immobilien annimmt. Das pessimistische und das optimistische Szenario wurde berechnet, indem von den erwarteten Werten des mittleren Szenarios jeweils um 25% nach oben oder unten abgewichen wurde. 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 38 GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Auszahlungen an Anleger hängen im Wesentlichen von 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 geleistet werden. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung.

Welche Kosten entstehen?

Die Gesamtkosten einer Investition in die tokenbasierten Schuldverschreibungen umfassen Einstiegskosten von 0,60 % und eine laufende Gebühr von 0,10 % p.a. In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, welchen Einfluss diese Kosten auf die Rendite haben (*Reduction of Yield — RIY*). Die 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 31.05.2031 ausläuft
Gesamtkosten	EUR 597	EUR 637	EUR 687
Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr	-5,97%	-1,27%	-0,69%

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	0,60%	Auswirkung der im Preis bereits inbegriffenen Kosten. Angegeben sind die Höchstkosten; eventuell zahlen Sie weniger.
	Ausstiegskosten	0,00%	Auswirkung der Kosten, die Ihnen bei Fälligkeit Ihrer Anlage durch Beendigung entstehen.
Laufende Kosten	Portfolio-Transaktions-Kosten	0,00%	Auswirkung der Kosten, die dadurch entstehen, dass wir zugrundeliegende Anlagen für das Produkt kaufen und verkaufen.
	Sonstige laufende Kosten	0,10%	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen.
Zusätzliche Kosten	Erfolgsg Gebühr	0,00%	Auswirkung der Erfolgsg Gebühr.
	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.

Empfohlene Haltedauer: bis zum Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen am 31.05.2031

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 <https://exporo.de/ir-bestand38> oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: Exporo Bestand 38 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 gesetzlich vorgeschriebene Basisinformationsblatt und die von der Emittentin freiwillig erstellten Angebotsunterlagen (bestehend aus den Anleihebedingungen, Angaben zur Funktionsweise der EXP55-Token und Risikohinweisen) zu den tokenbasierten Schuldverschreibungen stehen auf der Internetseite der Emittentin (<https://exporo.de/ir-bestand38>) zum kostenlosen Download bereit. Das Basisinformationsblatt wird aufgrund gesetzlicher Vorschriften auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht. Die Angebotsunterlagen dienen der weiterführenden Erläuterung des Produkts und sind von der Emittentin freiwillig erstellt worden.