

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 2.000.000 Stück nachrangige Schuldverschreibungen „Wien Leopoldauer Strasse“ im Nennbetrag von je EUR 1,00 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 2.000.000. Die Emittentin ist berechtigt, den Gesamtnennbetrag auf bis zu EUR 2.500.000 zu erhöhen.

ISIN: DE000A4AET60 / WKN: A4AET6. Hersteller/Emittentin: PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co. KG, mit Sitz in Graz, Brauquartier 2, 8055 Graz, www.sensuspura.com/project/cp-immobilien-leopoldauer-strasse-39-43.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von der Emittentin in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Eine laufende Aufsicht besteht nicht.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 08. Februar 2024

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 nach deutschem Recht in Form von auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“). 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, Deutsche Börse FinTech Hub, Sandweg 94, 60316 Frankfurt am Main, benannt. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung wird ein 1-Token von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welcher die Eintragung in Bezug auf eine Schuldverschreibung im Kryptowertpapierregister repräsentiert. Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin.

Laufzeit

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 1. Februar 2024. Sie ist unbestimmt und endet wenn und soweit ein Vertrag über den Verkauf der Immobilien abgeschlossen wurde, ein Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgt ist und der Kaufpreis vorbehaltlos gezahlt wurde (das „**Laufzeitende**“).

Ziele

Der Nettoemissionserlös wird von der Emittentin für die Projektentwicklung, den Teilabbruch, den Neubau sowie eine Dachgeschoss-Aufstockung einer Wohnimmobilie in der Leopoldauer Straße 39, 41 und 43, in 1210 Wien, eingetragen im Grundbuch der Katastralgemeinde 01603 Donauefeld, Einlagezahl 1689 (die „**Immobilie**“) verwendet. Die Immobilie wird von der Emittentin gehalten. Die Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern, an dem Netto-Mietüberschuss und angestrebtem Veräußerungsgewinn aus diesem Wohnimmobilienprojekt zu partizipieren.

Zinsen

Periodische Zinszahlungen werden auf die Schuldverschreibungen nicht geleistet. Die Schuldverschreibungen sind mit einem Mietzins ausgestattet. Der Mietzins aller Schuldverschreibungen entspricht 24 % des Netto-Mietüberschusses der Immobilie, dividiert durch Euro 2.500.000 und multipliziert mit dem tatsächlich erreichten Platzierungsvolumen. Eine Schuldverschreibung nimmt am Mietzins im Verhältnis ihres Nennbetrags zum tatsächlich erreichten Platzierungsvolumen teil.

Der Netto-Mietüberschuss entspricht den Netto-Kaltmieteinnahmen aus der Immobilie abzüglich der Kosten aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

Zu den Kosten aus der Bewirtschaftung der Immobilien zählen:

- a) Hausverwaltungskosten,
- b) Kosten aus der Miet- und Objektverwaltung,
- c) Kosten bei Mieterwechsel, insb. Maklerkosten,
- d) Pauschale Dienstleistungsgebühr für die Verwaltung und Anlegerbetreuung in Höhe von 1,5% p.a. aller Nennbeträge der platzierten Schuldverschreibungen über eine Laufzeit von fünf Jahren,
- e) Instandhaltungskosten.
- f) Annuitätenleistungen (Zins und Tilgung) für Fremdfinanzierungen,
- g) Gesellschaftskosten (Geschäftsführung, Bilanzierung, Rechtsberatung u. a.),
- h) Allfällige Steuern.

Die Mietzinsen sind endfällig am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Diese können nicht negativ sein. Die Höhe der Mietzinsen wird von der Emittentin berechnet.

Rückzahlung

Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit zum Nennbetrag an die Anleger zurückgezahlt.

Wenn und soweit während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ein Vertrag über den Verkauf der Immobilie abgeschlossen wurde und ein Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgt ist, erhalten Anleger zusätzlich mit der Rückzahlung einen Veräußerungszins. Der Veräußerungszins aller Schuldverschreibungen entspricht 36 % des Veräußerungsüberschusses der Immobilie, multipliziert mit 80%, dividiert durch Euro 2.500.000 und multipliziert mit dem tatsächlich erreichten Platzierungsvolumen. Eine Schuldverschreibung nimmt am Veräußerungszins im Verhältnis ihres Nennbetrags zum tatsächlich erreichten Platzierungsvolumen teil.

Der Veräußerungsüberschuss entspricht dem Verkaufspreis der Immobilien abzüglich der Gestehungskosten.

Zu den Gestehungskosten der Immobilien zählen:

- i) der ursprüngliche Kaufpreis, den die Emittentin für die Immobilien gezahlt hat,
- j) Kaufnebenkosten; Steuern, Grundbuch etc. die die Emittentin für den Kauf der Immobilien gezahlt hat,
- k) notwendige Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen der Immobilien,
- l) Kosten für Investitionen in Anlagegüter
- m) Kosten für Planung, Projektentwicklung, Baukosten, Erstvermietung, Baugenehmigung, Abgaben
- n) pauschale Kosten der Konzeption, Auflage und Platzierung der Schuldverschreibungen „Wien Leopoldauer Strasse“ in Höhe 2,6% der Gesamtinvestitionskosten zzgl. USt.

- o) Zinsen und Tilgung für Fremdfinanzierungen,
- p) Kosten (Gewinnbeteiligung, Zinsen und Tilgung) für Eigen-/Mezzaninekapital,
- q) Veräußerungskosten wie Steuern, Provisionen, Maklercourtage und externe Berater sowie
- r) pauschaler Liquidationspuffer in Höhe von EUR 626.000.

Der Veräußerungszins ist am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Er kann nicht negativ sein. Die Höhe des Veräußerungszinses wird von der Emittentin berechnet.

Rangstellung und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre:

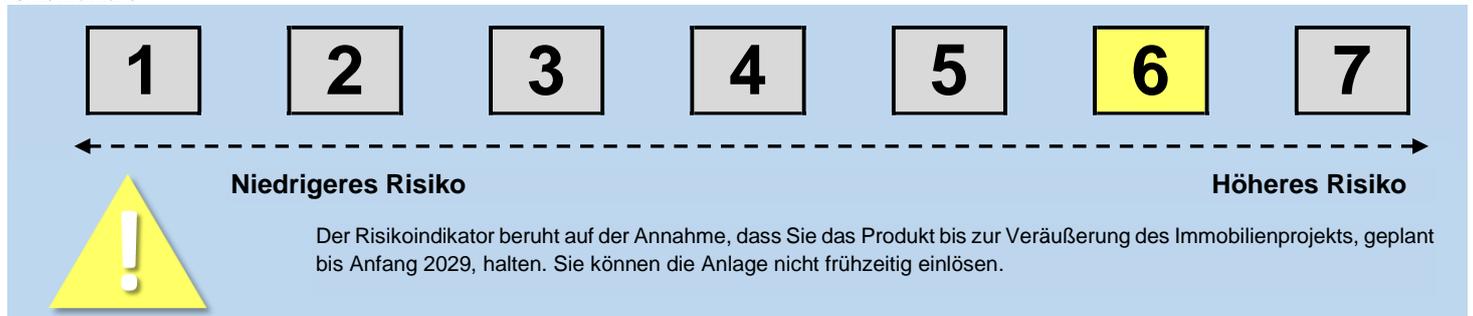
Die Schuldverschreibungen beinhalten für den Anleger einen Rangrücktritt und eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin treten die Forderungen aus den Schuldverschreibungen im Rang hinter 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 Anleger kann bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies durch die Erfüllung der Ansprüche zu werden droht. Dies gilt auch für den Fall, dass Forderungen des Anlegers für sich genommen keine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO und keine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen, aber die Summe aller Ansprüche gegen die Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen würde.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Anleger, die der Emittentin unternehmerisches Kapital zur Verfügung stellen und Miet- und Veräußerungszinsen aus der Entwicklung einer Immobilie erzielen wollen und mit dem Investment eine überdurchschnittliche Renditeerwartung verbinden. Die Anleger sollen einen mittelfristigen 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 sowie Basiskenntnissen zu tokenbasierten Produkten und deren Verwahrung in Wallets ab. Das Produkt ist nicht geeignet für Personen, die Wert auf einen Kapitalschutz legen.

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

Risikoindikator



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. Der ausgewiesene Risikoindikator wird bereits aufgrund des bestehenden Marktrisikos in Stufe 6 eingestuft, weil die Anteile keinen Preis haben, der mindestens monatlich festgesetzt wird. Zudem wird auch das Kreditrisiko in die Stufe 6 eingestuft, weil für die Emittentin keine externen Bonitätsbeurteilungen vorliegen und die Forderungen der Anleger nachrangig sind. 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. Die wesentlichen Risiken liegen in einem nicht plangemäßen Teilabbruch der Immobilie, Fehlern beim Neubau sowie der Dachgeschoss-Aufstockung. Zudem bestehen Vermietungs- sowie Preisentwicklungsrisiken für die Immobilie. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren. Die Veräußerbarkeit des Produktes ist eingeschränkt, da die Anteile nicht an einem geregelten Markt notiert sind.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: Erstes Quartal 2029 bzw. bis zur Veräußerung des Projekts		Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Anlagebeispiel: 10.000 EUR		
Szenarien		
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	0 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	0 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	10.788 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	1,5%
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	15.386 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	9,0 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	19.919 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	14,8 %

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, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das Pessimistische Szenario geht davon aus, dass die Immobilie zu einem Verkaufspreis von Euro 32,3 Mio. bis zum ersten Quartal 2029 veräußert werden kann, das Mittlere Szenario geht davon aus, dass ein Verkaufspreis von Euro 36,3 Mio. erreicht werden kann. Im Optimistischen Szenario ist ein Verkauf zum Wert von Euro 40,4 Mio. geplant. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co. KG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Zahlungen an die Anleger hängen im Wesentlichen von dem plangemäßen Teilabbruch, Neubau und Dachgeschoss-Aufstockung, der Mietrendite und der Höhe des Veräußerungserlöses der Immobilie ab. Sollte sich das Wohnimmobilienprojekt 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 und das investierte Kapital verloren ist. Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag bei einem Anlagezeitraum bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Das Produkt entwickelt sich wie im mittleren Szenario dargestellt
- 10 000 EUR werden angelegt

Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen:	
Kosten insgesamt	2.349 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	4,7% pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr im mittleren Szenario voraussichtlich 13,7 % vor Kosten und 9,0 % nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen:
Einstiegskosten	10,4 % des Betrages, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen.	1.042 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0,4 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr.	186 EUR
Transaktionskosten	Für dieses Produkt werden keine Transaktionskosten berechnet.	0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren und Carried Interest	11,2 % des Veräußerungsüberschusses der Immobilie.	1.122 EUR

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: Erstes Quartal 2029

Die Emittentin geht davon aus, dass zum Ende der empfohlenen Haltedauer die Baumaßnahmen abgeschlossen sind, die Immobilie vermietet und die Immobilie gewinnbringend veräußert wurde. Um den Anlegern die Möglichkeit zu bieten, über einen mittelfristigen Zeitraum an dieser Geschäftstätigkeit zu partizipieren, wird mit einer Laufzeit bis zum ersten Quartal 2029 gerechnet, damit genügend Zeit für Maßnahmen zur geplanten Wertsteigerung und Veräußerung bleibt. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherschutzes zu widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ausgeschlossen. Es ist allenfalls eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger möglich. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit mit einer Frist von 14 Tagen zu kündigen. Die Schuldverschreibungen werden nicht an einer Börse gehandelt. Es existiert kein liquider Zweitmarkt für die Schuldverschreibungen. Eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen ist daher möglicherweise nicht oder nur mit Verlust möglich.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Schuldverschreibungen oder das Verhalten der Emittentin können per E-Mail an project-one@sensuspura.com, auf der Internetseite www.sensuspura.com oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co. KG, Brauquartier 2, 8055 Graz. 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 steht auf der Internetseite der Emittentin: www.sensuspura.com/project/cp-immobilien-leopoldauer-strasse-39-43 zum kostenlosen Download bereit. Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen stehen www.sensuspura.com/project/cp-immobilien-leopoldauer-strasse-39-43 zum kostenlosen Download bereit.