

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 10.000 Stück variabel verzinsliche Genussscheine „Schönhauser Return+“ im Nennbetrag von je EUR 500,00 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 5.000.000.

ISIN: DE000A3D13Z8 / WKN: A3D13Z. Hersteller/Emittentin: Lehmann & Lehmann GbR mit dem Sitz in Hohen Neuendorf, Gewerbestrasse 8, 16540 Hohen Neuendorf. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +4933628887601

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der Emittentin im Zusammenhang mit dem Basisinformationsblatt zuständig. Eine laufende Aufsicht besteht nicht.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 16. Dezember 2022.

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 Genussscheinen (die „Genussscheine“). Die Genussscheine 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, Sandweg 94c, 60316 Frankfurt am Main, benannt. Für jeden ausgegebenen Genussschein wird ein Token von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welcher die Eintragung in Bezug auf einen Genussschein im Kryptowertpapierregister repräsentiert. Die Genussscheine 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 Genussscheine beginnt am 01. November 2022 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2027. Die Emittentin ist berechtigt, die Genussscheine ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderquartals zu kündigen.

Ziele

Die Genussscheine ermöglichen es Anlegern, an den Erträgen der Emittentin aus der Vermietung eines in ihrem Eigentum stehenden Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Schönhauser Allee130 / Milastraße 1 in 10437 Berlin, eingetragen in dem beim Amtsgericht Berlin Mitte geführten Grundbuch von Berlin Prenzlauer Berg. Blatt 3897N, Flur 319, Flurstücken 88 und 89 („die Immobilie“) zu partizipieren. Die Immobilie wurde ca. im Jahr 1900 errichtet. Sie befindet sich auf einem ca. 1.220 qm großen Grundstück im Berliner Szeneviertel „Prenzlauer Berg“ in unmittelbarer Nähe zu den Schönhauser Allee Arcaden. Es handelt sich um ein Ensemble-Denkmal in sowohl guter Wohnlage als auch gutem Zustand. Es besteht aus einem Vorderhaus, zwei Seitenflügeln und einem Hinterhaus mit ruhigem Innenhof. Insgesamt weist die Immobilie 35 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.805 qm und vier Gewerbeflächen mit einer Größe von 1.058 qm auf. In den Jahren 2004 und 2005 wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen an den Treppenhäusern, der Fassade, den Elektro- und Steigleitungen, den Fenstern, sowie den meisten Wohneinheiten durchgeführt. Im Jahr 2016 erfolgte ein hochwertiger Ausbau des Dachgeschosses. Die Emittentin wird Einnahmen ausschließlich aus der Vermietung der Immobilie erzielen. Die Nettokaltmiete betrug im Jahr 2021 ca. EUR 640.000. Die Immobilie dient als erstrangige Sicherheit in der Form eines Grundpfandrechts für das Darlehen eines Finanzinstituts, das zum 01. Oktober 2022 in Höhe von EUR 9.700.000 valutiert. Das Darlehen hat die Emittentin zur (teilweisen) Finanzierung des Erwerbs der Liegenschaft aufgenommen.

Variable Zinsen

Die eingezahlten Genussscheine werden während der Laufzeit in Abhängigkeit von der Netto-IST-Miete der Immobilie variabel verzinst. Dabei entspricht die Netto-IST-Miete den von den Mietern der Immobilie geleisteten Zahlungen abzüglich der umlagefähigen Kosten für den Betrieb der Immobilie gem. der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV).

Auf den Gesamtnennbetrag der Genussscheine von EUR 5 Mio. entfällt ein variabler Zins in Höhe von 23,4 % der Netto-IST-Miete. Die variable Verzinsung eines Genussscheins wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Netto-IST-Miete} * 23,4 \% * \text{Nennbetrag} / \text{Gesamtnennbetrag}.$$

Die Zinsen sind für das abgelaufene Kalenderjahr am 31. Januar des folgenden Kalenderjahres zu zahlen („Zinstermin“). Der erste Zinstermin ist der 31. Januar 2023. Der letzte Zinstermin ist am Rückzahlungstag. Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet.

Rückzahlung

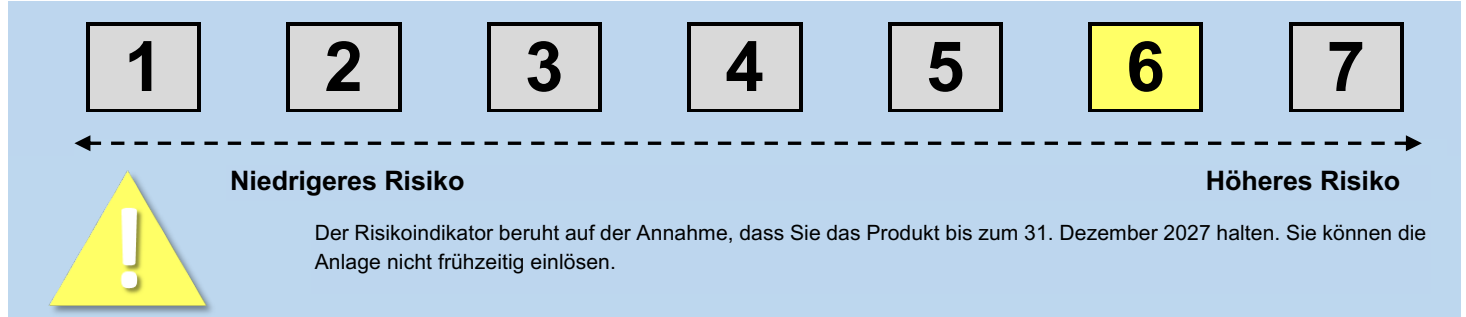
Die Genussscheine werden einen Monat nach dem Ende der Laufzeit (der „Rückzahlungstag“) zum Nennbetrag an die Anleger zurückgezahlt. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung sind die Genussscheine zu 102% des Nennbetrages zurückzuzahlen.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Anleger, die der Emittentin unternehmerisches Kapital zur Verfügung stellen und mit dem Investment eine überdurchschnittliche Renditeerwartung verbinden. 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 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 auszubehalten. 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 Genussscheine keinen Preis haben, der mindestens monatlich festgesetzt wird. Das Kreditrisiko wird in die Stufe 5 eingestuft, weil für die Emittentin keine externen Bonitätsbeurteilungen vorliegen. 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 einer Verschlechterung der Vermietbarkeit der Immobilie, einem damit einhergehenden Wertverlust und hieraus resultierender geringer Refinanzierungsmöglichkeiten der Genussscheine. Der Anleger hat keine Möglichkeit, die finanzielle Lage der Emittentin einzuschätzen, da keine veröffentlichten Geschäftszahlen vorliegen. 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 Genussscheine 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: 31. Dezember 2027		Wenn Sie nach fünf 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.	11.390 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,88 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	11.500 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,00 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	11.740 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,48%
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	12.020 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	4,03%

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. Es geht von teilweisem Leerstand der Immobilie aus, so dass die Emittentin das Genusskapital und einen geringen Zins zahlen kann. Im Pessimistischen Szenario kann die Emittentin das Genusskapital sowie eine Verzinsung von 3,00 % an die Anleger zahlen. Im mittleren und im optimistischen Szenario geht die Emittentin davon aus, dass die Mietinnahmen (unterschiedlich stark) steigen und sich damit auch die Zinsen über die Laufzeit erhöhen. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die Lehmann & Lehmann GbR nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Zahlungen an die Anleger hängen im Wesentlichen von der Entwicklung der Vermietung der Immobilie der Emittentin und der Refinanzierung der Genussscheine zum Ende der Laufzeit ab. Sollten sich die Vermietbarkeit negativ entwickeln und der Wert der Immobilie sinken, 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 Genussscheine 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 fünf Jahren aussteigen	
Kosten insgesamt	0 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	0 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Die Auswirkungen der Kosten auf die Rendite der Anleger wurden jeweils mit EUR 0 angegeben, da die Kosten von der Emittentin getragen werden und keine Auswirkungen auf Zins und Rückzahlung der Genussscheine haben.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach fünf Jahren aussteigen
Einstiegskosten	Für dieses Produkt wird keine Einstiegsgebühr berechnet.	0 EUR
Ausstiegskosten	Für dieses Produkt wird keine Ausstiegsgebühr berechnet.	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Für dieses Produkt werden keine Verwaltungsgebühren berechnet.	0 EUR
Transaktionskosten	Für dieses Produkt werden keine Transaktionskosten berechnet.	0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren und Carried Interest	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr/Carried Interest berechnet.	0 EUR

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

Empfohlene Haltedauer: 31. Dezember 2027

Die Laufzeit wurde mit fünf Jahren festgelegt, um Anlegern die Möglichkeit zu bieten, über einen längeren Zeitraum an den Mieteinnahmen der Immobilie zu partizipieren. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts zu widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. Die Laufzeit der Genussscheine endet am 31. Dezember 2027. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist innerhalb dieses Zeitraums ausgeschlossen. Es ist allenfalls eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger möglich. Die Genussscheine werden nicht an einer Börse gehandelt. Es existiert kein liquider Zweitmarkt für die Genussscheine. Eine vorzeitige Veräußerung der Genussscheine ist daher möglicherweise nicht oder nur mit Verlust möglich.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Genussscheine oder das Verhalten der Emittentin können per E-Mail an compliance@refuture.se, auf der Internetseite unter <https://refuture.se> oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: REFUTURE X Invest GmbH, Friedrichstraße 53, 15537 Erkner. 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 <https://refuture.se/schoenhauser-return-plus> zum kostenlosen Download bereit. Die Bedingungen der Genussscheine stehen unter <https://refuture.se/schoenhauser-return-plus> zum kostenlosen Download bereit.