

## 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 250.000 Stück variabel verzinsliche Schuldverschreibungen „GRE3“ im Nennbetrag von je EUR 1,00 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000. Die Emittentin ist berechtigt, den Gesamtnennbetrag auf bis zu EUR 999.999 zu erhöhen. Die Erhöhung des Gesamtnennbetrages erfolgt durch gesondertes Angebot. Die Emittentin wird die Erhöhung des Gesamtnennbetrages auf ihrer Website bekannt geben.

ISIN: DE000A30V6M0 / WKN: A30V6M. Hersteller/Emittentin: GINCAP Bestand 1 GmbH, mit Sitz in Leipzig, Kohlgartenstraße 11, 04315 Leipzig, www.eteon-group.de. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0) 341 69753500.

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: 01. Februar 2023

**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 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 01. März 2023 und endet mit Ablauf des 28. Februar 2025. Die Emittentin ist einseitig berechtigt, die Laufzeit um sechs Monate durch Bekanntmachung mit einer Frist von mindestens vier Wochen vor dem Ende der Laufzeit einseitig zu verlängern.

#### Ziele

Die Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern, neben Zinserträgen an dem Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Immobilienprojektes der Emittentin zu partizipieren.

#### Zinsen

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01. März 2023 bis zu ihrer Rückzahlung bezogen auf ihren ausstehenden Nennbetrag mit 7,00 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind endfällig am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Nicht ausgeschüttete Zinsen sind nicht zinsberechtigt. Die Höhe der Zinsen wird von der Emittentin berechnet. Sind Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum zu berechnen, der kürzer oder länger als eine Zinsperiode ist, so werden sie berechnet auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich)) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage im Falle eines Schaltjahres) (ICMA-Regel 251).

#### Rückzahlung

Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit entweder zum Nennbetrag oder im Fall eines Asset Deals zum Rückzahlungsbetrag an die Anleger zurückgezahlt. Der „Rückzahlungsbetrag“ beträgt im Falle eines Asset Deals 100 % des Nennbetrages zzgl. eines anteiligen Gewinnanteils an 7,5 % des Verkaufserlöses. Der Gewinnanteil eines Anlegers besteht anteilig im Verhältnis seines eingezahlten Nennbetrages zum Gesamtnennbetrag.

„Asset Deal“ meint die während der Laufzeit der Schuldverschreibungen erfolgende vollständige und bedingungslose Erfüllung eines Kauf- und Übertragungsvertrages, durch den die Immobilie an einen nicht konzernrechtlich mit der Emittentin verbundenen Dritten verkauft und übertragen wird.

„Verkaufserlös“ meint den gezahlten Kaufpreis aus dem Asset Deal abzüglich Verkaufsnebenkosten, Bewertungsgutachten und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn sowie abzüglich der Projektfinanzierung.

„Immobilie“ im Sinne dieser Bedingungen meint die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf einem Grundstück in der Braustr. 3 in 04420 Markranstädt.

„Projektfinanzierung“ im Sinne dieser Bedingungen meint die Finanzierung für die Projektentwicklung der Immobilie, die aus Eigenkapital, Bankdarlehen, Gesellschafterdarlehen, Schuldverschreibungen und/oder sonstigen Finanzierungsinstrumenten einschließlich Zinsen, Gewinnbeteiligungen, Nebenentgelten und/oder Vorfälligkeitsentschädigungen bestehen kann.

#### Rang:

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht nachrangigen und nicht besicherten nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben

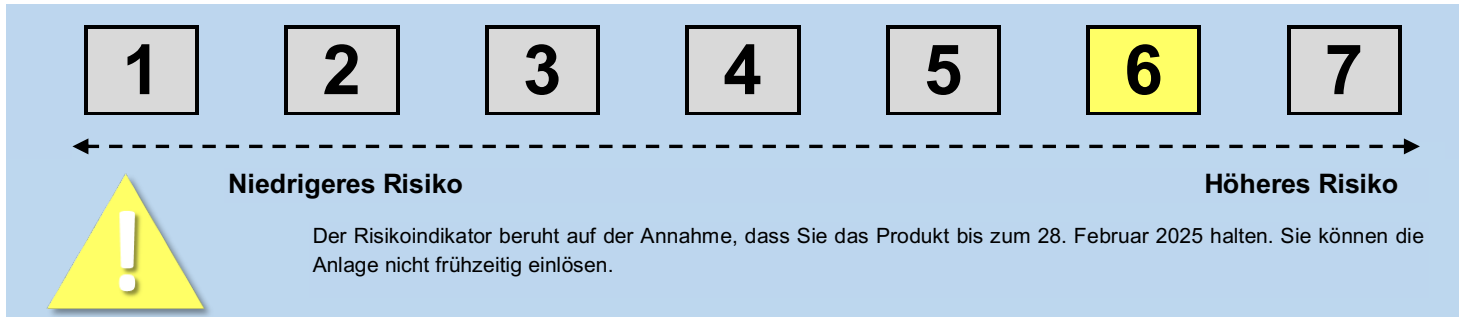
#### Kleinanleger-Zielgruppe

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 kurzfristigen 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

Basiskonntnissen 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 Schuldverschreibungen keinen Preis haben, der mindestens monatlich festgesetzt wird. 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 fehlenden Wertentwicklung und Veräußerbarkeit der Immobilie. 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 Schuldverschreibungen 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.

<b>Empfohlene Haltedauer: 28. Februar 2025</b>		Wenn Sie nach 2 Jahren aussteigen
<b>Anlagebeispiel: 10.000 EUR</b>		
<b>Szenarien</b>		
<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>	
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	0,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-100,00 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	10.000,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,00 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	11.400,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	7,00 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	12.050,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	10,25 %

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 Emittentin zwar das Anleihekaptal zurückzahlen, aber keine Verzinsung an die Anleger zahlen kann. Im Mittleren Szenario kann die Emittentin das Anleihekaptal sowie die Verzinsung von 7,0 % an die Anleger zahlen. Im optimistischen Szenario geht die Emittentin davon aus, dass sie Kapital, Verzinsung sowie einen Gewinnanteil zahlen kann. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

**Was geschieht, wenn die GINCAP Bestand 1 GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?**

Die Zahlungen an die Anleger hängen im Wesentlichen von der Wertentwicklung und Veräußerbarkeit der Immobilie ab. Im ungünstigsten Fall kann es 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 2 Jahren aussteigen	
<b>Kosten insgesamt</b>	0 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b>	0 %

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Dieser Prozentsatz kann nicht direkt mit den Zahlen über die Auswirkungen der Kosten anderer PRIIP verglichen werden. In diesem Basisinformationsblatt wurden keine Kosten ausgewiesen, weil sich die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen verbundenen Emissionskosten, die vollständig von der Emittentin getragen werden, für den Anleger nicht renditemindernd auswirken.

### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 2 Jahren aussteigen
<b>Einstiegskosten</b>	Für dieses Produkt wird keine Einstiegsgebühr berechnet.	0 EUR
<b>Ausstiegskosten</b>	Für dieses Produkt wird keine Ausstiegsgebühr berechnet.	0 EUR
Laufende Kosten		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	Für dieses Produkt werden keine Verwaltungsgebühren berechnet.	0 EUR
<b>Transaktionskosten</b>	Für dieses Produkt werden keine Transaktionskosten berechnet.	0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
<b>Erfolgsgebühren und Carried Interest</b>	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: 28. Februar 2025**

Die Emittentin geht davon aus, dass am Ende der empfohlenen Haltedauer die Immobilie errichtet und veräußert wurde. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts 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 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 [mail@germanreal.estate](mailto:mail@germanreal.estate), auf der Internetseite <https://germanreal.estate/contact/> oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: GINCAP Bestand 1 GmbH, Kohlgartenstraße 11, 04315 Leipzig. 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://germanreal.estate/wp-content/uploads/2023/02/230201\\_GRE3\\_Basisinformationsblatt\\_Final.pdf](https://germanreal.estate/wp-content/uploads/2023/02/230201_GRE3_Basisinformationsblatt_Final.pdf) zum kostenlosen Download bereit. Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen stehen unter [https://germanreal.estate/wp-content/uploads/2023/02/230201\\_GRE3\\_Anleihebedingungen\\_Final.pdf](https://germanreal.estate/wp-content/uploads/2023/02/230201_GRE3_Anleihebedingungen_Final.pdf) zum kostenlosen Download bereit.