

# 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 3.300 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungen“) im Nennbetrag von jeweils EUR 500,00 (der „Nennbetrag“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 1.650.000. ISIN /WKN: DE000A30VPW0, A30VPW. Hersteller/Emittentin: roatel GmbH mit Sitz in Düsseldorf, Königsallee 63, 40215 Düsseldorf, www.roatel.com. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter (0211) 176 09 19 0. 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: 24. Oktober 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, nachrangigen Schuldverschreibungen, die mit einem Rangrücktritt und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind. Die Schuldverschreibungen werden in einer girosammelverwahrten Globalurkunde verbrieft. Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte.

### Ziele

Die Anteile ermöglichen es Anlegern, an der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung und den zukünftigen Erträgen der Emittentin zu partizipieren. Die Emittentin ist ein innovatives Unternehmen für die digitale Vermarktung von Hotelzimmern für Kraftfahrer und Pendler im und neben dem EU-Autobahnnetz sowie das Aufstellen und Vertreiben von dafür eigens konzipierten und gebauten Wohneinheiten, den Roatels. Der Name Roatel ist eine Kombination aus Road + Hotel. Ein Roatel ist ein komfortables Mikrohotel mit vier Einzelzimmern, die in einem Seefracht-Container eingebaut sind. Zum Datum des Basisinformationsblatts geht die Emittentin von einer Unternehmensbewertung in Höhe von ca. 50 Mio. Euro aus. Demzufolge entspricht eine Schuldverschreibung einem wirtschaftlichen Anteil am Unternehmenswert in Höhe von initial 0,001 % (die „Investmentquote“). Im Falle einer Verwässerung durch Kapitalerhöhungen der Emittentin und/oder die Ausgabe weiterer Finanzierungsinstrumente, die einen Anteil am Gewinn der Emittentin vermitteln, reduziert sich die Investmentquote.

### Verzinsung:

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01. Februar 2023 (einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,50 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind vorbehaltlich des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre jährlich nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 01. Februar eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zinszahlung ist am 01. Februar 2024 fällig. Die letzte Zinszahlung ist, soweit die Schuldverschreibungen nicht vorzeitig zurückgezahlt, zurückgekauft oder entwertet wurden, am 01. Februar 2029 fällig. Die Höhe der Zinszahlungen wird zum Ablauf eines Zinslaufes von der Emittentin berechnet. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Rückzahlungstages oder, sollte die Emittentin eine Zahlung aus den Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag nicht leisten, mit Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung.

### Gewinnbeteiligung:

Die Schuldverschreibungen sind darüber hinaus jährlich anteilig auf Basis der Investmentquote am EBT der Emittentin beteiligt (die „Gewinnbeteiligung“). Das EBT (*earnings before taxes*) beschreibt das operative Ergebnis der Emittentin vor Steuern. Die Gewinnbeteiligung ist vorbehaltlich des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre jährlich nachträglich für das abgelaufene Geschäftsjahr jeweils am 01. Februar des Folgejahres zur Zahlung fällig. Für das Geschäftsjahr 2023 besteht die Gewinnbeteiligung zeitanteilig. Für das Geschäftsjahr 2029 besteht kein Anspruch auf die Gewinnbeteiligung. Die Höhe der Gewinnbeteiligung wird von der Emittentin berechnet.

### Laufzeit und Rückzahlung

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01. Februar 2023 und endet vorbehaltlich einer vorzeitigen Beendigung mit Ablauf des 31. Januar 2029. Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zu ihrem ausstehenden Nennbetrag zurückgezahlt.

Die Laufzeit endet automatisch mit Eintritt eines Exit-Ereignisses. Ein Exit-Ereignis liegt vor, wenn

- der Verkauf und die Übertragung von mehr als 50 % der im Zeitpunkt des Exit-Ereignisses an der Emittentin gehaltenen Geschäftsanteile, im Rahmen einer oder mehrerer zusammenhängender Transaktionen („Share Deal-Exit“), vollzogen wird;
- eine Gewinnausschüttung in Geld an die Gesellschafter der Emittentin aufgrund des Vollzugs des Verkaufs und der Übertragung (einschließlich wirtschaftlich vergleichbarer Maßnahmen) von mehr als 50 % (berechnet nach Verkehrswerten und unabhängig davon ob diese nach allgemein anwendbaren Bilanzierungsvorschriften bilanziert werden) der materiellen und immateriellen Vermögenswerte der Emittentin, im Zeitpunkt des Exit-Ereignisses, im Rahmen einer oder mehrerer zusammenhängender Transaktionen erfolgt („Asset Deal-Exit“);
- ein direkter oder indirekter Börsengang der Emittentin stattgefunden hat und die längste Lock-Up Periode für Aktien an der Emittentin, die von einem Gesellschafter der Emittentin im Zusammenhang mit dem Börsengang vereinbart wurde („IPO-Exit“), abgelaufen ist.

Im Falle eines Exit-Ereignisses entspricht der Rückzahlungsbetrag der Schuldverschreibungen einer anteiligen Beteiligung an den Exit-Erlösen auf Basis der Investmentquote, mindestens aber dem ausstehenden Nennbetrag der Schuldverschreibungen. Die Beteiligung der Schuldverschreibungen an einem Exit-Erlös ist auf einen maximalen Exit-Erlös in Höhe von 200.000.000 Euro gedeckelt.

### Wandlungsrecht:

Für den Fall eines IPO (Initial Public Offering) der Emittentin hat jeder Anleihegläubiger das Recht, die Schuldverschreibungen nach Maßgabe eines gesonderten Wandlungsangebots der Emittentin, aus dem sich u.a. der Wandlungspreis und das Wandlungsverhältnis ergeben, in Aktien der Emittentin (nach deren Umwandlung in eine Aktiengesellschaft) umzuwandeln. Eine nur teilweise Ausübung des Wandlungsrechts für einen Teil der von einem Anleihegläubiger gehaltenen Schuldverschreibungen ist ausgeschlossen. Mit der Annahme des Wandlungsangebotes erlischt das Recht des Anleihegläubigers auf Rückzahlung

der Schuldverschreibungen. Das Wandlungsrecht steht unter der aufschiebenden Bedingung einer von der Hauptversammlung der Emittentin für die Bedienung des Wandlungsrechtes beschlossenen Kapitalerhöhung.

**Rangstellung:**

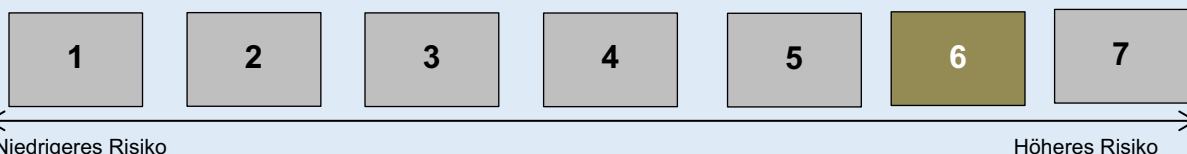
Die Schuldverschreibungen beinhalten für den Anleger einen Rangrücktritt und eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin treten die Forderungen aus den Schuldverschreibungen im Rang hinter 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.


**Kleinanleger-Zielgruppe**

Das Produkt richtet sich an Anleger, die der Emittentin unternehmerisches Haftkapital 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 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**



 Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum 31. Januar 2029 halten. Eine vorzeitige Auflösung ist nicht möglich. Es besteht lediglich die Möglichkeit, das Produkt an einen Dritten 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. Der ausgewiesene Risikoindikator wird bereits aufgrund des bestehenden Marktrisikos in Stufe 6 eingestuft, weil die Schuldverschreibungen 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 einer fehlenden Marktakzeptanz der roatels sowie in unkalkulierbaren Kostensteigerungen für die Herstellung der roatels. 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**

Anlage: EUR 10.000		1 Jahr	3 Jahre	6 Jahre (Empfohlene Haltedauer)
Szenarien				
Stressszenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	EUR 0	EUR 0	EUR 0
	Jährliche Durchschnittsrendite	-100 %	-100 %	-100 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	EUR 10.650	EUR 11.950	EUR 13.900
	Jährliche Durchschnittsrendite	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	EUR 10.650	EUR 21.950	EUR 38.209
	Jährliche Durchschnittsrendite	6,50 %	39,83 %	47,01 %
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	EUR 10.650	EUR 28.141	EUR 61.180
	Jährliche Durchschnittsrendite	6,50 %	60,47 %	85,30 %

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 Euro anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die Szenarien wurden so ausgewählt, dass sich eine ausgewogene Darstellung der möglichen Ergebnisse der Schuldverschreibungen sowohl unter günstigen als auch unter ungünstigen Bedingungen ergibt. Basis der Darstellung sind von der Emittentin nach vernünftigem Ermessen erstellte angemessene und konservative beste Schätzwerte 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. Im pessimistischen Szenario erhalten die Anleger die Verzinsung, aber keine jährliche Gewinnbeteiligung und die Rückzahlung erfolgt zum Nennbetrag, da kein Exit-Ereignis berücksichtigt wurde. Das Mittlere und das Optimistische Szenario gehen davon aus, dass der Unternehmenswert der Emittentin zunimmt, die Anleger eine Gewinnbeteiligung erhalten und ein Exit-Ereignis eintritt. Im mittleren Szenario wurde ein Unternehmenswert von EUR 50 Mio. nach drei Jahren und EUR 100 Mio. nach sechs Jahren und im optimistischen Szenario von EUR 80 Mio. nach drei Jahren und ein gedeckelter Wert von EUR 200 Mio. nach sechs Jahren angesetzt. 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 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 roatel GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Zahlungen an die Anleger hängen von ausreichenden zukünftigen Gewinnen der Emittentin ab. Diese erwirtschaftet die Emittentin maßgeblich durch das Aufstellen und Betreiben der roatels. Sie können daher einen finanziellen Verlust bis hin zum Totalverlust des gesamten von Ihnen angelegten Betrages erleiden. Ein Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

#### 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. Weitere Kosten können dem Anleger aus dem Erwerb und der Unterhaltung eines Depots zur Verwahrung der Schuldverschreibungen durch eine Depot-Bank entstehen. 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.

#### 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 1 Jahr einlösen	Wenn Sie nach 3 Jahren einlösen	Wenn Sie nach 6 Jahren einlösen
<b>Gesamtkosten</b>	EUR 0	EUR 0	EUR 0
<b>Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr</b>	0 %	0 %	0 %

#### 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			
<b>Einmalige Kosten</b>	<b>Einstiegskosten</b>	0 %	Auswirkung der im Preis bereits inbegriffenen Kosten. Angegeben sind die Höchstkosten; eventuell zahlen Sie weniger.
	<b>Ausstiegskosten</b>	0 %	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen.
<b>Laufende Kosten</b>	<b>Portfolio-Transaktionskosten</b>	0 %	Auswirkung der Kosten, die dafür anfallen, dass wir für das Produkt zugrundeliegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	<b>Sonstige laufende Kosten</b>	0 %	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen.
<b>Zusätzliche Kosten</b>	<b>Erfolgsgebühr</b>	0 %	Auswirkung der Erfolgsgebühr.
	<b>Carried Interests</b>	0 %	Auswirkung von Carried Interests.

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

**Empfohlene Haltedauer: bis zum 31. Januar 2029**

Die geschäftliche Entwicklung der Emittentin ist abhängig von der weiteren Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Emittentin und wird nach den Planungen der Emittentin in den nächsten Geschäftsjahren zu deutlich steigenden Umsätzen und Erträgen führen, so dass die Emittentin in der Lage sein sollte, die kalkulierten Zins-, Gewinn- und Kapitalrückzahlungen zu leisten. 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 vor dem Ablauf der Laufzeit ist 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 [invest@roatel.de](mailto:invest@roatel.de), auf der Internetseite unter [invest.roatel.de](http://invest.roatel.de) oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: roatel GmbH, Königsallee 63, 40215 Düsseldorf. 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 [bib.roatel.de](http://bib.roatel.de) zum kostenlosen Download bereit.