

# 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

16.200 Stück nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen „ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim“ im Nennbetrag von je 50,00 Euro. ISIN /WKN wurden nicht vergeben. Hersteller/Emittentin: wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG mit Sitz in Wörrstadt, Essenheimer Straße 127, 55128 Mainz, <https://www.wibuilding.de>. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0) 6131 490 830.

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: 13. Dezember 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 nach deutschem Recht in Form unverbriefter, nachrangiger, tokenbasierter Schuldverschreibungen („**tokenbasierte Schuldverschreibungen**“), die mit einem Rangrücktritt und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung wird ein Token von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welcher die Rechte aus der tokenbasierten Schuldverschreibung repräsentiert und der Blockchain-basiert ist. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht in einer Urkunde verbrieft. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Für die Verwahrung der Token benötigen die Anleger ein sog. Wallet, welches mit der verwendeten Blockchain kompatibel ist. Verfügt der Anleger nicht über ein Wallet, wird ihm kostenfrei ein kompatibles Wallet von der Emittentin zur Verfügung gestellt. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können nach Ablauf einer Lock-Up Periode ab dem 15. Dezember 2022 durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Die Übertragung setzt zwingend die Übertragung der Token über die Blockchain voraus.

**Ziele:** Die tokenbasierten Schuldverschreibungen gewähren Anlegern einen variablen Zins, der abhängig von den Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten eines Mehrfamilienhaus in Mainz-Bretzenheim, Karl-Zörgiebel Str. 13 (die „Immobilie“) ist, welches sich im Eigentum der wiwi Immo GmbH & Co. KG (die „Immobilien-Gesellschaft“) befindet. Der Nettoemissionserlös wird von der Emittentin an die Immobilien-Gesellschaft in Form eines Darlehens weitergeleitet und dient dort der Refinanzierung eines Gesellschafterdarlehens sowie der (Re)Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und der Bildung von Rücklagen- und Liquiditätsreserven.

**Laufzeit:** Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01. Januar 2022 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2030.

**Zinsen:** Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre jährlich variabel verzinst. Die Höhe der Zinsen ermittelt sich aus den als Kaltmiete (ohne Nebenkostenvorauszahlungen) erhaltenen Erträge der Immobilie zzgl. etwaiger Reduzierung einer Rücklage sowie einer Liquiditätsreserve und abzüglich der Kosten der Immobilie. Hierzu zählen

- pauschale Kosten für das Asset Management der Immobilie in Höhe von 2.000 Euro pro Jahr.
- pauschale Kosten für die Verwaltung und Neuvermietung der Immobilie in Höhe von 3.600 Euro pro Jahr.
- Kosten der Immobilien-Gesellschaft für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilie.
- pauschale Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Immobilien-Gesellschaft und der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten in Höhe von 3.650 Euro pro Jahr.
- Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Immobilien-Gesellschaft, soweit diese im Zusammenhang mit der Immobilie anfallen.
- Beträge für die Bildung bzw. Aufstockung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie durch die Immobilien-Gesellschaft.
- Beträge, die für die Bildung einer Liquiditätsreserve für unvorhergesehene Ereignisse gebildet wird.

Zinsen sind für das abgelaufene Kalenderjahr am 30. Juni des folgenden Kalenderjahres zur Zahlung fällig.

**Rückzahlung:** Die Emittentin wird die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre spätestens am 30. Juni 2031 unbar durch Überweisung auf ein Konto des Anlegers zum Nennbetrag zzgl. des nach folgender Formel zu ermittelten Veräußerungsüberschusses je Schuldverschreibung zurückzahlen:

$$\frac{(\text{Verkaufspreis} - \text{Nebenkosten und Steuern der Veräußerung} - \text{Restschuld} - \text{Gesamtnennbetrag})}{\text{der tokenbasierten Schuldverschreibungen}} * 0,75$$

16.200 (Anzahl der angebotenen tokenbasierte Schuldverschreibungen)

Wenn und soweit die Immobilie während der Laufzeit nicht verkauft wurde, entspricht der Verkaufspreis dem Verkehrswert der Immobilie, der durch einen unabhängigen Sachverständigen zu ermitteln ist.

**Kündigungsrecht der Emittentin:** Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats ordentlich zu kündigen.

### **Rangstellung und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre:**

Die tokenbasierten 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 tokenbasierten 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 tokenbasierten 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.

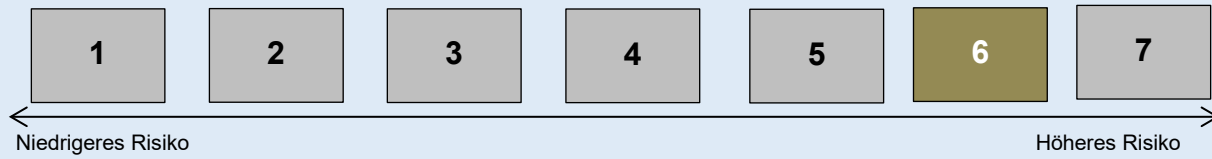
### **Kleinanleger-Zielgruppe**


Das Produkt richtet sich an Anleger, die an den Erträgen aus einer Immobilie partizipieren wollen 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 Kenntnissen und Erfahrungen mit Finanzprodukten sowie 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**



 Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt neun Jahre lang 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 Markttrisikos in Stufe 6 eingestuft, weil die tokenbasierten 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 der Entwicklung der Immobilie, die von der Immobiliengesellschaft gehalten wird. Hierzu zählen, Standortrisiken, Risiken die sich aus der Bausubstanz ergeben können, Risiken durch Wettbewerber und allgemeine Risiken aus der Vermietung und dem geplanten Verkauf der 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 tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht an einem geregelten Markt notiert sind.

**Performance-Szenarien**

Anlage: EUR 10.000		ein Jahr	5 Jahre	9 Jahre (vorgeschriebene Mindesthaltedauer)
Szenarien				
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.</b>	EUR 0	EUR 0	EUR 0
	Jährliche Durchschnittsrendite	-100 %	-100%	-100%
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.</b>	EUR 10.235	EUR 11.328	EUR 12.696
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,35 %	2,65 %	2,96 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.</b>	EUR 10.235	EUR 11.328	EUR 14.350
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,35 %	2,65 %	4,48 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.</b>	EUR 10.235	EUR 11.328	EUR 17.258
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,35 %	2,65 %	6,77 %

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten neun Jahren 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 tokenbasierten 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, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen. Bei für die Emittentin negativer Entwicklung (pessimistisches Szenario) kann die Emittentin über den dargestellten Zeitraum Zinsen von durchschnittlich 2,96 % p.a. zahlen. Ein Veräußerungsüberschuss aus dem Verkauf der Immobilie entsteht aber nicht, da die Immobilie mit Verlust verkauft wird. Bei für die Emittentin neutraler Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit (mittleres Szenario) kann die Emittentin ebenfalls die Zinsen aus den Mieteinnahmen in Höhe von 2,96 % p.a. zahlen. Zudem wird unterstellt, dass keine Wertsteigerung der Immobilie erreicht werden kann. Dennoch erhält der Anleger eine Beteiligung am Veräußerungsüberschuss in Höhe von 16,54% am Laufzeitende, da die Fremdfinanzierungen der Immobilie während der Laufzeit getilgt werden und sich dadurch die Restschuld fortlaufend verringert. In diesem Szenario betragen die prognostizierte Zinsen 4,48 % p.a. über die empfohlene Haltedauer. Bei für die Emittentin positiver Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit (optimistisches Szenario) kann die Emittentin über die empfohlene Haltedauer Zinsen von durchschnittlich 6,77 % p.a. zahlen. Diese setzen sich aus den Mieteinnahmen in

Höhe von 2,96 % p.a. und dem prognostizierten Veräußerungsüberschuss zusammen. Es wird von einer jährlichen Wertsteigerung der Immobilie in Höhe von 2% pro Jahr (im Vergleich zum Vorjahr) ausgegangen bezogen auf den Wert der Gesamtinvestitionen für die Immobilie. Die Beteiligung am Veräußerungsüberschuss in Prozent bezogen auf Emissionsvolumen beträgt in diesem Szenario 45,62% EUR. Dieses Produkt kann nicht ohne weiteres veräußert werden. Deshalb lässt sich schwer abschätzen, wie viel Sie erhalten, wenn Sie es vor Ende der vorgeschriebenen Mindesthaltedauer 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 wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?**

Alle Zahlungen an die Anleger hängen im Wesentlichen von der erfolgreichen Vermietung der Immobilien und deren geplanten Verkauf ab. Sollte sich die Vermietung nicht wie geplant entwickeln, kann es im ungünstigsten Fall zu einer Insolvenz der Immobiliengesellschaft und damit auch 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 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 Wallets zur Verwaltung und Verwahrung der Token durch Wallet-Anbieter entstehen. In diesem Basisinformationsblatt wurden keine Kosten ausgewiesen, weil sich die mit der Ausgabe der tokenbasierten 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 einem Jahr verkaufen	Wenn Sie nach 5 Jahren verkaufen	Wenn Sie nach 9 Jahren
<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 vorgeschriebenen Mindesthaltedauer 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-Transaktions-Kosten</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 auf Rückzahlungsbeträge und laufende Ausschüttungen.

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

**Vorgeschriebene Mindesthaltedauer: Neun Jahre**

Die geschäftliche Entwicklung der Emittentin ist abhängig der Vermietung der Immobilie. Um den Anlegern die Möglichkeit zu bieten, über einen längeren Zeitraum an den Einnahmen der Immobilie zu partizipieren, wurde die vorgeschriebene Mindesthaltedauer mit neun Jahren angesetzt. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts zu widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen endet am 31. Dezember 2030. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Es ist allenfalls eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger möglich. Die Emittentin ist berechtigt, die tokenbasierte Schuldverschreibung zum Ablauf eines Kalendermonats zu kündigen. Es ist eine Kündigungsfrist von vier Wochen einzuhalten. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht an einer Börse gehandelt. Es existiert kein liquider Zweitmarkt für die tokenbasierte Schuldverschreibungen. Eine vorzeitige Veräußerung ist daher möglicherweise nicht oder nur mit Verlust möglich.

**Wie kann ich mich beschweren?**

Beschwerden über die tokenbasierten Schuldverschreibungen oder das Verhalten der Emittentin können per E-Mail [info@wibuilding.de](mailto:info@wibuilding.de), auf der Internetseite unter <https://www.wibuilding.de/> oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG, Essenheimer Straße 127, 55128 Main. 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 und die Bedingungen der tokenbasierten Schuldverschreibungen stehen auf der Internetseite der wiwin GmbH (<https://www.wiwin.de/produkt/mainz-bretzenheim>) zum kostenlosen Download bereit.