

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

29.000 Stück nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen „Energetischer Gutshof Rügen“ im Nennbetrag von je Euro 50. ISIN /WKN wurden nicht vergeben. Hersteller/Emittentin: H&S Finanzierungs GmbH & Co. KG mit Sitz in Delitzsch, Benndorfer Landstraße 2, 04509 Delitzsch. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter (0041) 44 586 9904.

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: 22. April 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 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 01. April 2023 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 jährlichen Zins sowie am Ende der Laufzeit einen Bonuszins, der abhängig von dem Veräußerungserlös des Grundstück „Am Gutspark Lancken, 18556 Dranske (Rügen)“ (die „Immobilie“) ist, welches von der BI Nord GmbH & Co. KG (die „Immobilien-Gesellschaft“) gekauft wurde. Ziel der Immobilien-Gesellschaft ist auf dem Grundstück sowohl ein historisches Gutshaus zu sanieren und umzubauen als auch einen Neubau/Anbau mit 50 hochwertigen Ferienwohnungen zu errichten. Der Nettoemissionserlös wird von der Emittentin an die Immobilien-Gesellschaft in Form eines Darlehens weitergeleitet und dient dort der Zahlung des Kaufpreises für die Immobilie.

Laufzeit: Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 27. April 2022 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2025.

Zinsen: Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre jährlich mit einem Zinssatz in Höhe von 7% verzinst.

Bonuszins: Zudem gewähren die tokenbasierten Schuldverschreibungen einen Bonuszins soweit die Immobilie während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen veräußert wird. Der Bonuszins beträgt quotal für alle valutierenden tokenbasierten Schuldverschreibungen 10% eines etwaigen Veräußerungsgewinns der Immobilie, höchstens jedoch 9% des valutierenden Nennbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen. Der Veräußerungsgewinn der Immobilie wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Nettoverkaufspreis} - \text{Restschuld} - \text{valutierender Gesamtnennbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen} = \text{Eigenkapital}$$

Dabei entspricht der Nettoverkaufspreis dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. der Verkaufsnebenkosten und abzgl. der anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn. Die Restschuld entspricht der Summe der am Tag der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung bestehenden Hauptforderungen etwaiger Bankdarlehen zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen. Das Eigenkapital entspricht dem Kommanditkapital zzgl. etwaiger Kapitalrücklagen, dass von der Immobilien-Gesellschaft für die Finanzierung des Erwerbs, der Errichtung und Sanierung der Immobilie verwendet wurde.

Die Zahlung des Bonuszins ist am fünften Bankarbeitstag nach dem Tag der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung zur Zahlung fällig.

Rückzahlung: Die Emittentin wird die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am fünften Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit zurückzahlen.

Kündigungsrecht der Emittentin: Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig mit einer Frist von sechs Wochen zum Ende eines Kalenderquartals ordentlich zu kündigen. Eine ordentliche Kündigung löst eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 40 % der Zinszahlungen aus, die vom Ende der Laufzeit (in Folge der Kündigung) bis zum 31. Dezember 2025 noch fällig geworden wären.

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.

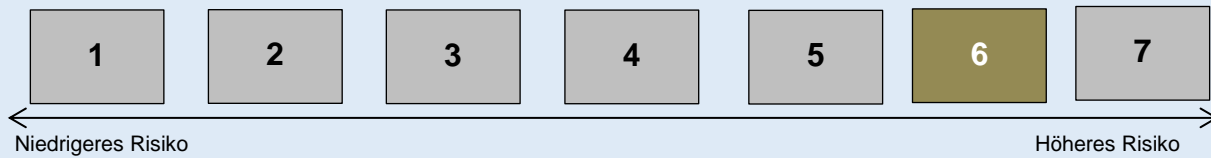
Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Anleger, die aus der Entwicklung einer Immobilie einen Zins erzielen sowie an einem Veräußerungserlös 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 drei Jahre und acht Monate 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 Marktrisikos 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, Entwicklungsrisiken, Finanzierungsrisiken sowie Standortrisiken, Risiken durch Wettbewerber und allgemeine Risiken aus der Entwicklung, Errichtung 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				
Szenarien		ein Jahr	2 Jahre	3 Jahre und acht Monate (vorgeschriebene Mindesthaltedauer)
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 10.000	EUR 10.000	EUR 10.000
	Jährliche Durchschnittsrendite	0 %	0 %	0 %
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	EUR 10.700	EUR 11.400	EUR 12.566
	Jährliche Durchschnittsrendite	7 %	7 %	7 %
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten.	EUR 10.700	EUR 11.400	EUR 13.466
	Jährliche Durchschnittsrendite	7 %	7 %	9,1 %

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten drei Jahren und acht Monaten 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 die Emittentin womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen. Bei für die Emittentin negativer Entwicklung (pessimistisches Szenario) kann die Emittentin über den dargestellten Zeitraum keine Zinsen zahlen. Ein Veräußerungsüberschuss aus dem Verkauf der Immobilie entsteht nicht. Bei für die Emittentin neutraler Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit (mittleres Szenario) kann die Emittentin die Zinsen in Höhe von 7% p.a. zahlen. Auch hier entsteht kein Bonuszins aus dem Verkauf der Immobilie. Bei für die Emittentin positiver Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit (optimistisches Szenario) kann die Emittentin über die empfohlene Haltedauer die Zinsen in Höhe von 7 % p.a. zahlen. Zudem wird aufgrund der erfolgreichen Veräußerung der Immobilie ein

Bonuszins in Höhe von einmalig 9% gezahlt. 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 H&S Finanzierungs GmbH & Co. KG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Alle Zahlungen an die Anleger hängen im Wesentlichen von der erfolgreichen Entwicklung sowie Errichtung der Immobilie und deren geplanten Verkauf ab. Sollte sich die Immobilie 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. 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 2 Jahren verkaufen	Wenn Sie nach 3 Jahren und 8 Monaten
Gesamtkosten	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr	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			
Einmalige Kosten	Einstiegskosten	0%	Auswirkung der im Preis bereits inbegriffenen Kosten. Angegeben sind die Höchstkosten; eventuell zahlen Sie weniger.
	Ausstiegskosten	0%	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen.
Laufende Kosten	Portfolio-Transaktions-Kosten	0%	Auswirkung der Kosten, die dafür anfallen, dass wir für das Produkt zugrundeliegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	Sonstige laufende Kosten	0%	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen.
Zusätzliche Kosten	Erfolgsgebühr	0%	Auswirkung der Erfolgsgebühr.
	Carried Interests	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: drei Jahre und acht Monate

Die geschäftliche Entwicklung der Emittentin ist abhängig von der Rückzahlung des Darlehens durch die Immobiliengesellschaft, die wiederum von der Entwicklung, Errichtung und Veräußerung der Immobilie abhängt. Um den Anlegern die Möglichkeit zu bieten, an der Veräußerung der Immobilie zu partizipieren, wurde die vorgeschriebene Mindesthaltedauer mit drei Jahren und acht Monaten 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 2025. 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 tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Ablauf eines Kalenderquartals zu kündigen. Es ist eine Kündigungsfrist von sechs Wochen einzuhalten. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht an einer Börse gehandelt. Es existiert kein liquider Zweitmarkt für die tokenbasierten 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 mail@hs-mail.com, auf der Internetseite unter <https://www.hs-development.ch> oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden H&S Finanzierungs GmbH & Co. KG, Benndorfer Landstraße 2, 04509 Delitzsch. 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 (www.wiwin.de/produkt/gutshofuegen) zum kostenlosen Download bereit.