

# TOKENBASIERTE SCHULDVERSCHREIBUNGEN

mit qualifiziertem Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

## ANLAGEBROSCHÜRE

„Immo Kurzanleihe Schneebergerhof“

WERBUNG



der Anbieterin und Emittentin  
WIWI IMMO III GMBH & CO. KG

Geschäftsadresse: **Rheinstraße 43-45, 55116 Mainz**  
Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRA 44049

# HINWEISE

## VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

**EAnbieterin und Emittentin der in dieser Anlagebroschüre beschriebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen „Immo Kurzanleihe Schneebergerhof“ ist ausschließlich die**

**WIWI IMMO III GMBH & CO. KG, RHEINSTRASSE 43-45  
55116 MAINZ**

(im Folgenden auch „Emittentin“)

Für den Inhalt dieser Anlagebroschüre sind nur die bis zum Datum der Aufstellung dieser Anlagebroschüre bekannten und erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Eine Haftung für den Eintritt der angestrebten Ergebnisse sowie für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und/oder rechtliche Änderungen wird, soweit gesetzlich zulässig, nicht übernommen. Von dieser Anlagebroschüre abweichende Angaben sind von Anlegern nicht zu beachten, wenn diese nicht von der Emittentin schriftlich bestätigt wurden. Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit. Eine Haftung für Angaben Dritter für von dieser Anlagebroschüre abweichende Aussagen wird von der Emittentin nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Anlagebroschüre. Sie erklärt, dass die in der Anlagebroschüre gemachten Angaben ihres Wissens richtig sind.

Mainz, 05.06.2023



**wiwi Immo III GmbH & Co. KG**

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin witura GmbH, Gerbach,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kaiserslautern unter der HRB 33136.  
diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Matthias Willenbacher

Es wurde ein Basisinformationsblatt veröffentlicht. Es wird empfohlen, dass potenzielle Anleger das Basisinformationsblatt lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, vollends zu verstehen. Der Anleger kann dieses ohne Zugangsbeschränkungen auf der Internetseite des vertraglich gebundenen Vermittlers wiwin GmbH (im Folgenden auch „WIWIN“) unter <https://wiwin.de/produkt/immo-kurzanleihe-schneebergerhof> einsehen und herunterladen.

Diese Werbeunterlage stellt keinen Prospekt keinen Prospekt im Sinne des Wertpapierprospektgesetzes („WpPG“) und der Prospektverordnung (Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017) dar. Diese Anlagebroschüre ist eine Werbeunterlage und dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot zum Kauf, Verkauf, Tausch oder zur

Übertragung von Wertpapieren noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren dar. Die Anlagebroschüre erhebt nicht den Anspruch, alle für die Anlageentscheidung relevanten Informationen zu enthalten. Sie ist nicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft worden. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können ausschließlich auf der Online-Plattform der wiwin GmbH gezeichnet werden. Die wiwin GmbH handelt bei der Anlagevermittlung als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Bei dieser Kapitalanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nur für Investoren geeignet, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlusts finanziell verkraften können.

**Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

# INHALTSVERZEICHNIS

VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG .....	2
INHALTSVERZEICHNIS.....	4
1. VORSTELLUNG DER IMMOBILIE AM SCHNEEBERGERHOF .....	5
1.1. DIE OBJEKTLAGÉ .....	8
1.2. PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN .....	9
1.3. LIQUIDITÄTSPLAN UND ERTRAGSPROGNOSE .....	10
1.4. FINANZIERUNG UND MITTELVERWENDUNG .....	11
2. VORSTELLUNG DER EMITTENTIN .....	12
3. CHANCEN .....	14
4. DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK .....	15
5. RISIKOHINWEISE.....	16
6. HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, MAINZ .....	20
HANDELND ALS VERTRAGLICH GEBUNDENER VERMITTLER DER EFFECTA GMBH, FLORSTADT.	

# 1. VORSTELLUNG DER IMMOBILIE AM SCHNEEBERGERHOF

<b>Anschrift</b>	Schneebergerhof 14 67813 Gerbach
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 2.700 m <sup>2</sup>
<b>Ausführung</b>	Gewerbeimmobilie mit Wohneinheit
<b>Bürofläche</b>	450 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	90 m <sup>2</sup>
<b>Photovoltaik-Anlage</b>	13 kWp bis 19,9 kWp
<b>Maßnahme</b>	Energetische Sanierung
<b>Heizung</b>	Wärme-Speicher Pumpe
<b>Genehmigungsstand</b>	genehmigt
<b>Projektgesellschaft</b>	wiwi Immo III GmbH & Co. KG



Abbildung 1: Objekt Schneebergerhof, Gerbach

Das Wohngebäude am Schneebergerhof 14 hat eine interessante Geschichte, da es Teil eines landwirtschaftlichen Guts ist. Neben dem Wohnhaus umfasst das Gelände eine geräumige Scheune und verschiedene landwirtschaftliche Flächen. Zurzeit erfährt das Wohngebäude eine umfassende energetische Modernisierung und gleichzeitig eine genehmigte Nutzungsänderung.

Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen entstehen im Gebäude ca. 190m<sup>2</sup> Bürofläche, die sich über zwei Ebenen erstrecken. Dies bietet ausreichend Platz für verschiedene Bürotätigkeiten und ermöglicht eine angenehme Arbeitsumgebung. Zusätzlich wird im Dachgeschoss eine attraktive Wohnung mit einer Fläche von etwa 90m<sup>2</sup> geschaffen. Die Wohnung bietet Raum für komfortables Wohnen und zeichnet sich durch ihre besondere Lage und den Charme des historischen Gebäudes aus.

Die Immobilie wird im Rahmen der Modernisierung mit besonderem Fokus auf den Erhalt historischer Bauteile umgestaltet. Es werden alle Anstrengungen unternommen, um Elemente wie Böden, Türen und Decken in den Umbau zu integrieren und so den einzigartigen Charme des historischen Gebäudes zu bewahren.

Ein herausragendes Beispiel dafür ist die Instandsetzung der bestehenden Kalkputzdecke. Anstatt die Decke komplett auszutauschen, wird sie sorgfältig mit neuem Kalkputz und Kalktünche ausgebessert. Dadurch wird nicht nur die Authentizität des Gebäudes bewahrt, sondern auch ein nachhaltiger Umgang mit den vorhandenen Bauteilen praktiziert. Ebenso wird der vorhandene Dielenboden aufwendig aufbereitet, um seine ursprüngliche Schönheit wiederherzustellen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Bauarbeiten liegt auf der Verwendung regionaler und regenerativer Baustoffe. Dabei werden

innovative Lösungen angewendet, um eine nachhaltige Bauweise zu ermöglichen. Ein Beispiel dafür ist die selbst hergestellte Innendämmung, die aus vor Ort verfügbaren Rohstoffen wie Pflanzenkohle, Hanfschäben und Kalk besteht. Diese ökologische Dämmung trägt zur Energieeffizienz des Gebäudes bei und reduziert gleichzeitig den ökologischen Fußabdruck. Weitere besondere Materialien, die im Zuge der Modernisierung zum Einsatz kommen, sind Leichtbauwände aus Schnittholz, Schilfmatten und Kalkputz. Auch die Dämmung erfolgt mit umweltfreundlichen Materialien wie Zellulose, die aus recyceltem Papier hergestellt wird. Diese nachhaltigen Baustoffe tragen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes bei und sorgen für ein gesundes Raumklima. Die Gebäudehülle wird von außen mit einem speziellen Putz aus Leinstroh und Kalk versehen. Dieser Putz bietet nicht nur einen effektiven Schutz vor Witterungseinflüssen, sondern passt auch hervorragend zum historischen Erscheinungsbild des Gebäudes. Das Dach wird mit langlebigen, unglasierten Dachziegeln gedeckt, die eine hohe Widerstandsfähigkeit besitzen. Durch die umfassende Verwendung von traditionellen Bautechniken, regionalen Materialien und nachhaltigen Lösungen wird das Wohngebäude nicht nur energetisch modernisiert, sondern auch ökologisch aufgewertet. Es entsteht ein harmonisches Zusammenspiel zwischen historischer Bausubstanz und zeitgemäßen, nachhaltigen Bauelementen, das den Bewohnern ein komfortables und umweltbewusstes Wohn- und Arbeitsumfeld bietet.

Bei der Modernisierung des historischen Gebäudes werden auch technische Aspekte auf den neuesten Stand gebracht. Ein herausragendes Merkmal ist die Installation einer Wärme-Speicher Pumpe, die das gesamte Gebäude sowohl kühlen, lüften als auch beheizen kann. Diese innovative Technologie ermöglicht eine

effiziente Nutzung der Energie und sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Durch die Nutzung einer Wärmepumpe wird zudem ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet, da sie erneuerbare Energiequellen wie die Umgebungsluft oder das Erdreich nutzt.

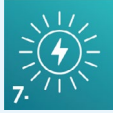

Im Rahmen des Vorhabens werden auch sämtliche Sanitär- und Elektroleitungen ganzheitlich erneuert. Dies gewährleistet nicht nur eine zuverlässige Versorgung mit Wasser und Strom, sondern trägt auch zur Sicherheit und Komfort der Bewohner bei. Zusätzlich wird eine Dateninfrastruktur in das Gebäude integriert, die an das hofeigene Glasfasernetz angeschlossen ist. Dadurch werden schnelle und zuverlässige Internetverbindungen ermöglicht, die den Anforderungen einer modernen Kommunikation und Vernetzung gerecht werden.

Ein weiterer Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und Energieautarkie ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes. Diese Anlage erzeugt einen Teil des hauseigenen Strombedarfs aus erneuerbarer Solarenergie. Dadurch kann der Energieverbrauch des Gebäudes reduziert und ein Beitrag zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet werden. Die Nutzung von Sonnenenergie als saubere und regenerative Energiequelle ist nicht nur umweltfreundlich, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll. Die Detailplanung der Photovoltaikanlage ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Die Emittentin geht von einer Leistung zwischen 13 und 19,9 kWp aus, die sich erst im weiteren Projektverlauf genauer bestimmen lässt.

Mit der technischen Modernisierung des historischen Gebäudes werden somit nicht nur Komfort und Funktionalität verbessert, sondern auch ökologische und ökonomische Ziele verfolgt. Das Zusammenspiel von Wärmepumpe, erneuerten Leitungen, Dateninfrastruktur und Photovoltaikanlage stellt sicher, dass das Wohngebäude den heutigen technischen Anforderungen gerecht wird und gleichzeitig ressourcenschonend sowie energieeffizient betrieben werden kann.

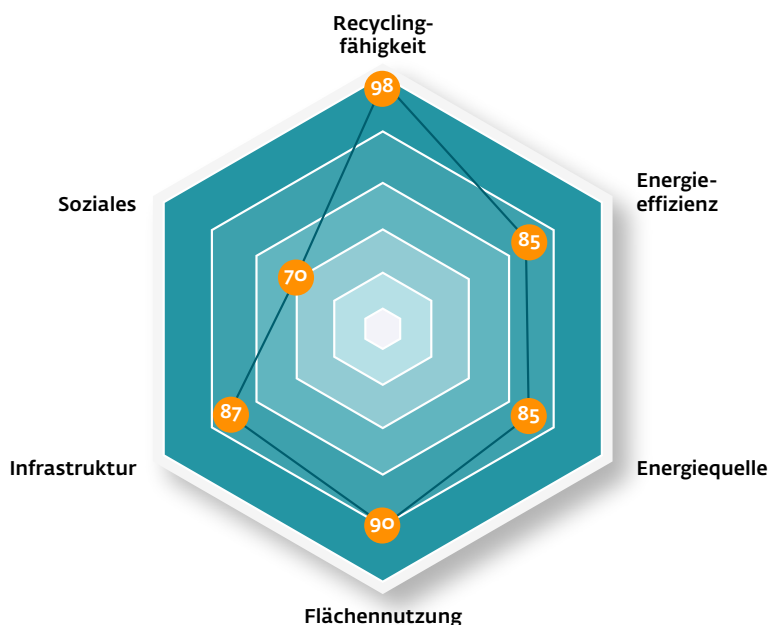
Damit unterstützt das Immobilienprojekt zwei Ziele der Sustainable Development Goals (kurz SDG) der UN. Diese insgesamt 17 Ziele dienen der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene.

Konkret werden die beiden Ziele 7 und 13 unterstützt.

<b>Ziel 7</b>	Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern	
<b>Ziel 13</b>	Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen	

### Wiwin Impact Scoring

Bei WIWIN ist Nachhaltigkeit keine grüne Fassade, sondern die Vision und der Kern des Geschäftsmodells. Das WIWIN Impact Scoring stellt diese Haltung unter Beweis: Mit unserer Nachhaltigkeitsbewertung schafft WIWIN einen standardisierten Ansatz, um die Nachhaltigkeit der Projekte auf der Plattform zu bewerten und transparent zu dokumentieren – und diese Transparenz so an die Anleger/innen weiterzugeben.



## Übersicht zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe

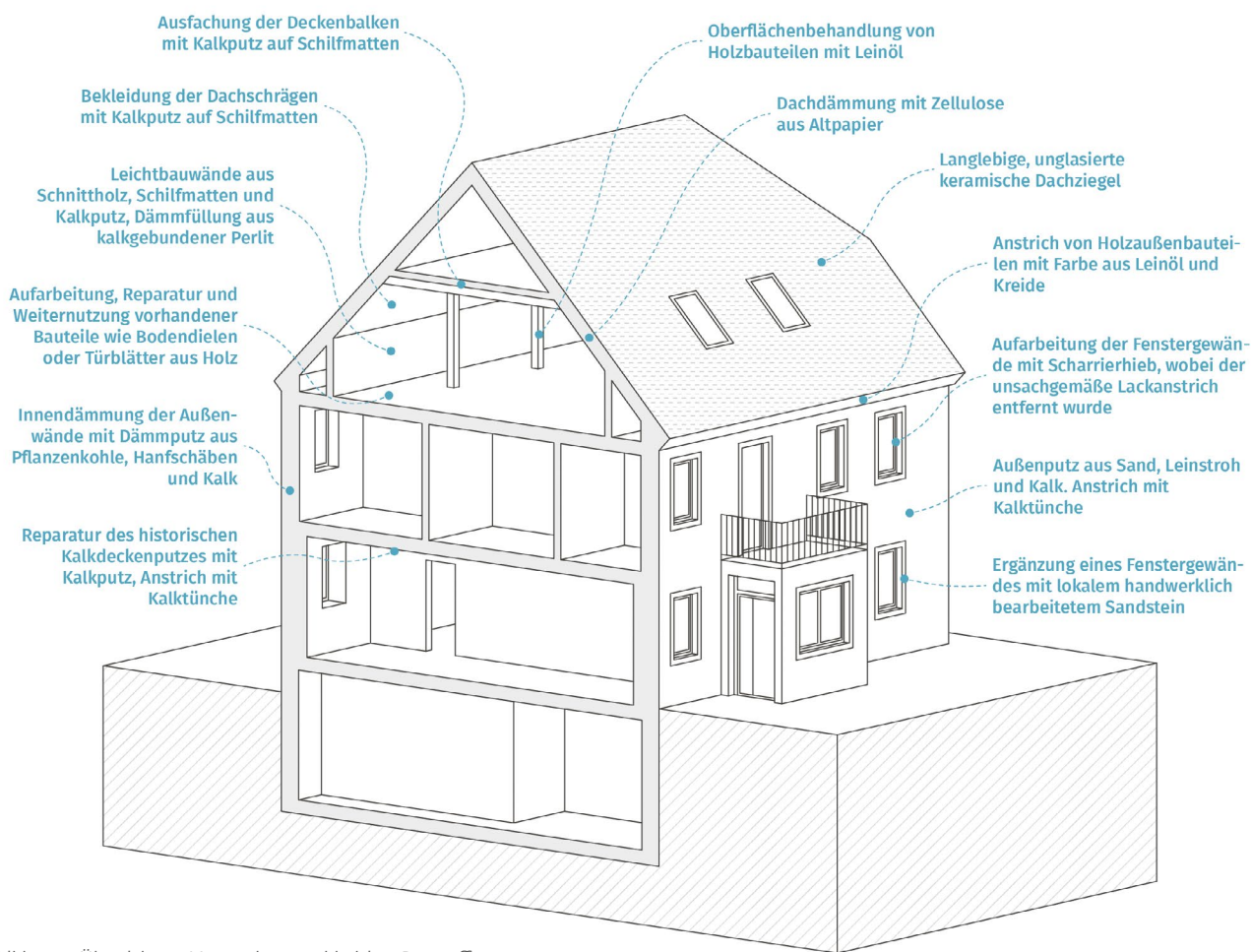


Abbildung 2: Übersicht zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe

## 1.1. DIE OBJEKTLAGE

Gerbach ist eine Gemeinde im Landkreis Donnersbergkreis in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Die Gemeinde liegt in der landschaftlich reizvollen Region des Nordpfälzer Berglandes und hat ca. 500 Einwohner.

Die Lage von Gerbach zeichnet sich durch ihre idyllische Lage inmitten einer naturnahen Umgebung aus. Die umliegende Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen, die zum Wandern, Radfahren und Erholen einladen. Die Region ist auch für ihre Weinberge bekannt, in denen hochwertige Weine angebaut werden.

Gerbach selbst ist ein beschaulicher Ort mit einem charmanten Ortskern. Historische Fachwerkhäuser, eine malerische Kirche und gemütliche Straßen verleihen dem Dorf seinen besonderen Charakter.

Die Infrastruktur in Gerbach ist gut entwickelt. Es gibt in der Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe, die den Bewohnern eine gute Versorgung bieten.

Dank seiner Lage in der Nähe von größeren Städten wie Kaiserslautern und Mainz profitiert Gerbach auch von einer guten

Verkehrsanbindung. Die Autobahn A63 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt bietet die Makrolage Gerbach eine attraktive Kombination aus ländlichem Charme und Naturerlebnis.

### NACHBARSCHAFT

- **Einkaufen**
- **Gastronomie**
- **Freizeitgestaltung**
- **Park & Spielplatz**

### INFRASTRUKTUR

- **ÖPNV-Anbindung**  
(ca. 5 Minuten fußläufig)
- **Bahnhof**  
(ca. 15 Autominuten)
- **Autobahn A63**  
(ca. 20 Autominuten)
- **Kaiserslautern Innenstadt**  
(ca. 40 Autominuten)
- **Mainz Innenstadt**  
(ca. 45 Autominuten)

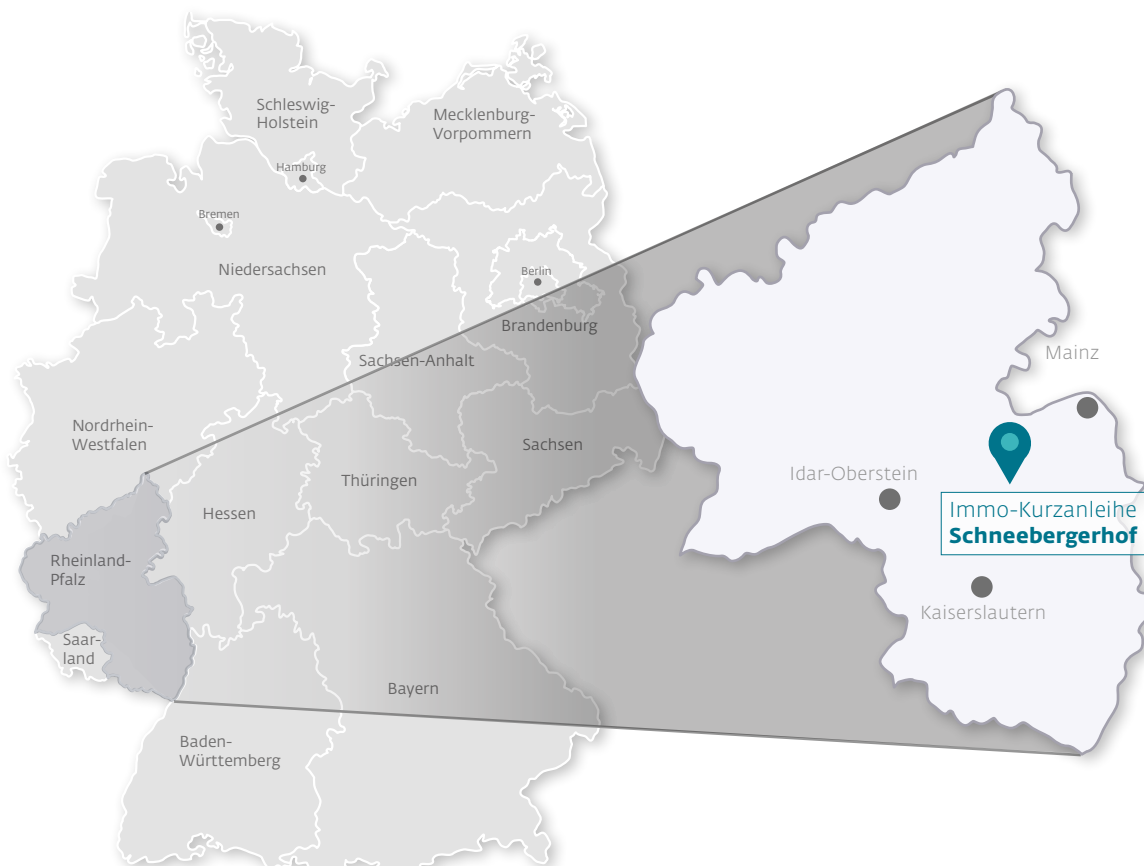


Abbildung 3: Standort des Objekts



## 1.2. PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN

Im Februar 2022 wurden die Umbaumaßnahmen für die Sanierungsmaßnahme begonnen. Der Fokus lag dabei vor allem auf dem Innenausbau des Dachgeschosses, das zukünftig als Wohnraum genutzt werden soll. Die Arbeiten im Dachgeschoss sind mittlerweile weitestgehend abgeschlossen. Zusätzlich wurden vorbereitende Maßnahmen beispielsweise für die Installation der Wärme-Speicherpumpe durchgeführt.

Der Projektplan sieht vor, dass bis zum 4. Quartal 2023 auch die Sanierung der Gewerbeeinheiten abgeschlossen wird. Gleichzeitig werden in diesem Zeitraum die PV-Dachanlage installiert und

die Speicherwärmepumpe integriert. Während des gesamten Projekts wird die Vermietung der Einheiten fortlaufend gewährleistet, und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen kann eine höhere Miete erzielt werden.

Die Einheiten werden dabei an die bisherigen Mieter vermietet. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist geplant, das Kapital der vorliegenden Emission durch eine Fremdfinanzierung abzulösen. Diese Fremdfinanzierung wird genutzt, um das investierte Kapital zurückzuzahlen. Der Zeitpunkt für die Rückzahlung ist für April 2024 vorgesehen.

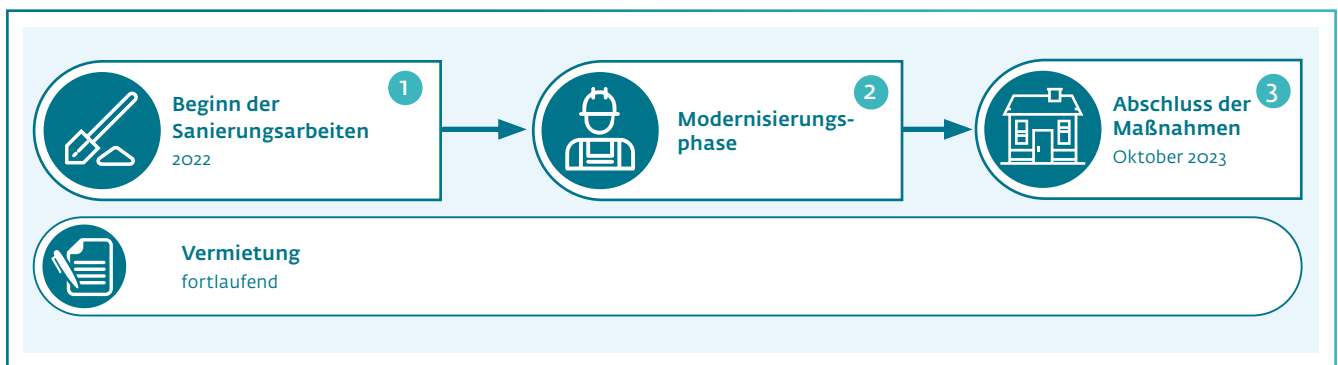


Abbildung 4: Entwicklungsstand und weitere Schritte

### 1.3. LIQUIDITÄTSPLAN UND ERTRAGSPROGNOSE

Die Liquiditätsprognose während der Laufzeit der Anleihen werden in der folgenden Übersicht dargestellt. Während der Laufzeit wird die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen und ab dem vierten Quartal 2023 eine Gesamtmiete in Höhe von 2.571

EUR pro Monat erwartet. Die Vermietung der Einheiten ist dabei durch die Vermietung an verbundene Unternehmen gesichert. Die Rückzahlung der Anleihen soll im April 2024 durch die Aufnahme einer Fremdfinanzierung erfolgen.

<b>Prognose*</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>April 2024</b>
Mieteinnahmen	3.300 €	6.241 €	7.712 €	2.571 €
Betriebskostenvorauszahlungen		1.162 €	1.743 €	581 €
Betriebskosten	1.743 €	1.743 €	1.743 €	581 €
Erbbauzins			7.300 €	
Finanzierungskosten Mezzanine				14.250 €
Tilgung Mezzanine				400.000 €
Aufnahme FK Bank				400.000 €
<b>Liquidität gesamt</b>	<b>1.558 €</b>	<b>5.660 €</b>	<b>412 €</b>	<b>-11.679 €</b>
<b>Liquidität kumuliert</b>	<b>1.558 €</b>	<b>7.218 €</b>	<b>7.630 €</b>	<b>-4.050 €</b>

Tabelle 1: Vereinfachte Liquiditätsplanung während der Laufzeit

#### **\*Hinweis**

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

## 1.4. FINANZIERUNG UND MITTELVVERWENDUNG

Die Immobilie befindet sich bereits im Besitz der Emittentin. Die Gesamtübersicht der Investitionen für die Bestandsimmobilie wird nachfolgend dargestellt. Darin sind abgeschlossene und geplante Sanierungsmaßnahmen enthalten. Die Gesamtinvestition für die Bestandsimmobilie beträgt insgesamt nach dem aktuellen Stand der Planung 759.250 EUR.

Der Anteil der bereits fertiggestellten Sanierungsmaßnahmen beträgt Stand Mai 2023 rund 359.250 EUR. Die Finanzierung der bereits abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen wurde dabei vollständig aus Eigenkapital bedient.

Mit der vorliegenden Emission soll die Finanzierung der ausstehenden Gesamtkosten des Sanierungsprojekts in Höhe von ca. 400.000 EUR erfolgen.

Nachfolgend wird die geplante Finanzierungsstruktur unter Annahme der Vollplatzierung der vorliegenden Crowdfunding-Kampagne in Höhe von 400.000 EUR dargestellt.

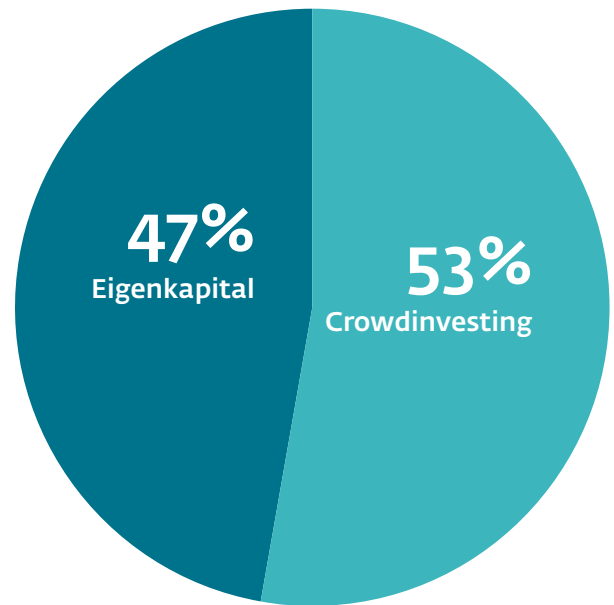


Abbildung 5: geplante Finanzierungsstruktur\*

Kostengruppe	Kosten je Kostengruppe (PROGNOSE)*
Sanierungskosten	428.000 €
Technische Anlagen	162.000 €
Finanzierungskosten	44.250 €
Photovoltaikanlage	25.000 €
Puffer	100.000 €
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>759.250 €</b>

Tabelle 2: Gesamtinvestitionskosten\*

Finanzierungsstruktur (Prognose)*		
Eigenkapital	359.250 €	47,3%
Crowdfunding	400.000 €	52,7%
<b>Kapitalbedarf</b>	<b>759.250 €</b>	

Tabelle 3: geplante Finanzierungsstruktur\*

### \*Hinweis

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

## 2. VORSTELLUNG DER EMITTENTIN

Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die wiwi Immo III GmbH & Co. KG mit Sitz in Mainz. Der Unternehmensgegenstand ist insbesondere die Errichtung, der Erwerb, die Verwaltung sowie der Verkauf von Grundstücken und Immobilien.

Das Sanierungsprojekt wird von der Komplementärin witura GmbH betreut. Gemeinsam mit einem starken Partnernetzwerk setzt sich die witura GmbH für Kreislaufösungen aus einer Hand ein, vereint die Interessen von Investoren, Nutzern und Umwelt und schafft dadurch ein sich selbsttragendes System. Sie entwickelt ganzheitliche regenerative Energielösungen für Gebäude und leistet dadurch einen aktiven Beitrag zur Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele. Unter anderem entwickelt

das Unternehmen Immobilienprojekte und verantwortet den Immobilienbestand der WI-Gruppe. Zur Gruppe gehören unter anderem mehrere Gesellschaften, in denen Immobilienprojekte entwickelt werden und die witura GmbH die Komplementärin ist.

Matthias Willenbacher ist Geschäftsführer der witura GmbH und ebenso bekannt als Energiewende-Pionier und Unternehmer aus Leidenschaft. 1996 baute er sein erstes Windrad auf dem Bauernhof seiner Eltern. Seitdem hat er zahlreiche Unternehmen gegründet. Dabei verfolgt er eine klare Strategie. Er will Bürger stärker an der Nachhaltigkeitswende beteiligen und gleichzeitig nachhaltigen Unternehmen die Aufmerksamkeit und Finanzierung vermitteln, die ihre grünen Ideen verdienen.

### ORGANIGRAMM



Abbildung 6: Organigramm

## REFERENZOBJEKTE

Quartier an den Römersteinen	
Objekt	Mehrfamilien-/Apartmenthaus
Einheiten	20-25
Wohn- und Nutzfläche	ca. 2.600 m <sup>2</sup>
Projektstatus	in Planung




Abbildung 7: Referenzprojekt Quartier an den Römersteinen

Rheinstraße 43-45	
Objekt	Büro- und Gewerbeimmobilie
Einheiten	15
Wohn- und Nutzfläche	ca. 2.040 m <sup>2</sup>
Projektstatus	fertiggestellt



Abbildung 8: Referenzprojekt Rheinstraße 43-45

Für beide Immobilienprojekte in Mainz wurde eine Crowdfunding-Kampagne mit der Crowdfunding Plattform WIWIN erfolgreich abgeschlossen.

Das Emissionsvolumen für das Projekt „**Quartier an den Römersteinen**“ wurde bereits im August 2021 vollständig an die Anleger zurückgezahlt.

Für das Projekt „**Solaranleihe Domblick Mainz**“ in der Rheinstr. wurden die bisher fälligen Zinszahlungen für das Crowdfunding vollständig und pünktlich an die Anleger gezahlt.

# 3. CHANCEN DER KAPITALANLAGE

## VERMIETUNG AN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Die Vermietung an verbundene Unternehmen bietet den Vorteil einer nachhaltigen Sicherung der Mieteinnahmen. Durch die enge Verbindung und Abhängigkeit zwischen den Unternehmen wird die Stabilität und Kontinuität der Vermietung langfristig gewährleistet. Im Vergleich zur Vermietung an externe Parteien bietet die Vermietung an verbundene Unternehmen eine größere Sicherheit und langfristige Planbarkeit. Anpassungen an Mietverträgen oder Investitionen können bei Bedarf leichter vorgenommen werden, um den sich ändernden Anforderungen gerecht zu werden. Die nachhaltige Sicherung der Vermietung an verbundene Unternehmen minimiert das Risiko von Leerstand und Einnahmefällen, wodurch langfristig eine rentable Nutzung der Vermietungsobjekte gewährleistet wird.

## ENERGETISCHE SANIERUNG BEREITS TEILWEISE FERTIGGESTELLT

Die Sanierungsmaßnahmen wurden bereits teilweise abgeschlossen. Wenn die Sanierungsmaßnahmen bereits teilweise abgeschlossen sind, ergeben sich mehrere Vorteile: Zum einen ermöglicht dies eine bessere Planbarkeit für die restlichen Arbeiten, da der Fortschritt bei den bereits abgeschlossenen Maßnahmen berücksichtigt werden kann. Dies führt zu einer effizienteren Umsetzung der Sanierung. Zudem stärken sichtbare Fortschritte das Vertrauen der Beteiligten, da sie die positiven Veränderungen erkennen und eine bessere Vorstellung vom Endergebnis haben. Durch den bereits abgeschlossenen Teil der Sanierungsmaßnahmen kann auch die Restlaufzeit besser eingeschätzt werden, was die Kommunikation und Terminplanung erleichtert.

## NETZWERK UND KNOW-HOW DER EMITTENTIN

Die Komplementärin und Kommanditisten der Objektgesellschaft sind gut vernetzte Unternehmen. Die Komplementärin und verbundene Unternehmen bringen zusammen mehrere Jahre Erfahrung in der Immobilienentwicklung und

-verwaltung mit und decken mit ihrem Fachwissen die komplette Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis zur Objektverwaltung ab.

## BAUGENEHMIGUNG WURDE BEREITS ERTEILT

Für die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wurde bereits die Genehmigung erteilt. Bereits erteilte Baugenehmigungen bieten der Emittentin mehrere Vorteile. Zunächst einmal schaffen sie rechtliche Sicherheit, da das genehmigte Bauprojekt im Einklang mit den geltenden Bauvorschriften steht. Dadurch wird vermieden, gegen das Baurecht zu verstoßen und rechtliche Konsequenzen zu riskieren. Ein weiterer Vorteil besteht in der Zeitersparnis. Da die Baugenehmigung bereits erteilt wurde, entfällt der aufwendige und zeitraubende Genehmigungsprozess. Des Weiteren bieten bereits erteilte Baugenehmigungen Planungssicherheit. Die Emittentin kann auf der Grundlage der Genehmigung den Bauablauf, die Ressourcenplanung und andere organisatorische Aspekte besser vornehmen. Dies hilft dabei, den Bau effizienter und kostengünstiger zu gestalten.

## KEINE NACHSCHUSSPFLICHT FÜR ANLEGER

Eine Nachschusspflicht der Kapitalgeber ist ausgeschlossen. Für den Kapitalgeber besteht also keine Verpflichtung, Zahlungen an die Emittentin oder die Objektgesellschaft zu leisten, die über die ursprünglich vereinbarte Zeichnungssumme hinausgehen.

## HOHER ÖKOLOGISCHER MEHRWERT DES PROJEKTS

Die Sanierung von Bestandsimmobilien spielt eine hohe Bedeutung bei der Minderung der Emissionen aus dem Gebäudesektor. Im Vergleich zum Neubau einer Immobilie werden bestehende Ressourcen in der Immobilie bewahrt und bereits genutzte Flächen effizient genutzt. Ein weiterer Vorteil der Sanierung besteht darin, dass ein Teil des Energiebedarfs durch die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach gedeckt werden kann. Diese erzeugt saubere, erneuerbare

Energie aus Sonnenlicht und trägt zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks bei. Durch die Nutzung von Solarenergie wird der Bedarf an konventionellen Energieträgern reduziert und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen verringert. Bei der Sanierung wird Wert auf die Verwendung von nachwachsenden und regionalen Baustoffen gelegt. Diese Materialien sind umweltfreundlicher und haben eine geringere Energiebilanz im Vergleich zu herkömmlichen Baustoffen. Durch die Förderung der Verwendung regionaler Ressourcen wird auch die lokale Wirtschaft gestärkt. Ein herausragendes Merkmal des Sanierungsprojektes ist die Installation einer Wärme-Speicher Pumpe. Diese innovative Technologie ermöglicht eine effiziente Nutzung der Energie, indem sie das gesamte Gebäude sowohl kühlen, lüften als auch beheizen kann. Die Wärme-Speicher Pumpe nutzt die natürliche Wärmeenergie aus der Umgebung, wie beispielsweise der Erde oder der Luft, um das Gebäude zu temperieren. Dies führt zu einer deutlichen Reduzierung des Energieverbrauchs und zu einem angenehmen Raumklima. Durch die Sanierung von Bestandsimmobilien wird langfristig der Primärenergieverbrauch gesenkt und somit auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Immobiliensektor reduziert. Dies trägt zur Erreichung der Klimaziele bei und fördert die Nachhaltigkeit im Bauwesen.

## KEIN BLIND-POOL-KONZEPT

Zum Erstellungszeitpunkt der vorliegenden Anlagebroschüre ist bekannt, in welches Objekt die Mittel aus der Kapitalanlage fließen. Somit entfallen Risiken weitgehend, die bestehen würden, wenn entsprechende Objekte erst identifiziert werden müssten.

## KEINE FREMDFINANZIERUNG

Die Emittentin plant für die Sanierungsmaßnahmen keine Fremdfinanzierung während der Laufzeit der Schuldverschreibungen aufzunehmen. Daher trägt dies kein Risiko für Zinsanpassungen. Dadurch erhöht sich die Flexibilität der Emittentin. Zudem sind die Gesamtkosten geringer, da keine Grundschulden eingetragen werden.

## 4. DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK

<b>Anbieterin / Emittentin</b>	Anbieterin und Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die „wiwi Immo III GmbH & Co. KG“, Rheinstraße 43-45, 55116 Mainz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRA 44049. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
<b>Gegenstand der Emittentin</b>	Der Unternehmensgegenstand ist insbesondere die Errichtung, der Erwerb, die Verwaltung sowie der Verkauf von Grundstücken und Immobilien.
<b>Art der Kapitalanlage</b>	Nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibung mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre
<b>Anlagebetrag</b>	Die Mindestzeichnung beträgt 250 Euro. Anlagebeträge müssen durch 50 teilbar sein.
<b>Emissionsvolumen</b>	400.000,- Euro (dies entspricht 8.000 tokenbasierten Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils 50,- Euro)
<b>Laufzeit</b>	Die Laufzeit der nachrangigen Schuldverschreibung beginnt am 15.06.2023 und endet am 31.03.2024.
<b>Kündigung</b>	Ein ordentliches Kündigungsrecht des jeweiligen Anlegers besteht nicht
<b>Verzinsung</b>	<p>Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Annahme der Zeichnungserklärung durch die Emittentin ab dem Einzahlungstag bis zum 31.03.2024 (einschließlich) mit 4,00 % pro Jahr (der „Zinssatz“) auf ihren Nennbetrag abzüglich etwaiger Rückzahlungen verzinst.</p> <p>Zudem erhalten die Anleger eine variable Bonuskomponente, die von der Entwicklung des EZB-Leitzinses abhängig ist. Derzeit beträgt der Leitzins der EZB 3,75 %.</p> <p>Die Anleger erhalten eine variable Verzinsung in Höhe von</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 0,1 % p.a. des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, sofern der EZB-Leitzins am Laufzeitende 3,75 % beträgt,</li><li>• 0,2 % p.a. des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, sofern der EZB-Leitzins am Laufzeitende auf 3,1 % bis 3,5 % gesunken ist, oder</li><li>• 0,5 % p.a. des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, sofern der EZB-Leitzins am Laufzeitende auf mindestens 3,0 % gesunken ist</li></ul> <p>(die „variable Bonuskomponente“). Die vorgenannten Schwellen sind nicht additiv.</p> <p>Sofern eine variable Bonuskomponente fällig ist, wird diese fünf Bankarbeitstage nach dem Laufzeitende, mit hin am 08.04.2024 zur Zahlung fällig.</p>
<b>Rückzahlung</b>	Die Emittentin wird die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am 08. April 2024 unbar durch Überweisung auf ein Konto des Anlegers zum Nennbetrag zurückzahlen. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen.
<b>Nachrang</b>	Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin werden Forderungen aus der tokenbasierten Schuldverschreibung erst nach den Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung erfüllt.
<b>Zweck der Kapitalanlage</b>	Die durch die Kapitalanlage eingeworbenen Mittel sollen für die bereits begonnene energetische Modernisierung und Umnutzung des ehemaligen Wohngebäudes am Schneebergerhof 14, 67813 Gerbach, eingesetzt werden. Das Kapital wird zur Deckung der noch ausstehenden Kosten für die Fertigstellung der energetischen Modernisierung verwendet.
<b>Gebühren / Agio</b>	Es wird kein Agio erhoben.
<b>Haftung des Anlegers</b>	Die Haftung des Anlegers ist auf den Anlagebetrag begrenzt. Eine Nachschusspflicht gegenüber der Emittentin besteht nicht.
<b>Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre</b>	<p>Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers (Zins - sowie Rückzahlungen) solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder</li><li>• bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.</li></ul> <p>Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt.</p> <p>Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus der Schuldverschreibung verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Der Ausschluss dieser Ansprüche kann für eine unbegrenzte Zeit wirken.</p>

Tabelle 41: Die Kapitalanlage im Überblick

## 5. RISIKOHINWEISE

Bei der vorliegenden Kapitalanlage handelt es sich um unverbriefte, nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen der wiwi Immo III GmbH & Co. KG. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind langfristige, schuldrechtliche Verträge, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung vor dem Hintergrund der Angaben in der Anlagebroschüre aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Kapitalanlage des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Investition in die Kapitalanlage sollte nur einen geringen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der in dieser Werbeunterlage beschriebenen Kapitalanlage dargestellt, die für die Bewertung der Kapitalanlage von wesentlicher Bedeutung

sind. Weiterhin werden Risiken dargestellt, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnten, die erwarteten Ergebnisse zu erwirtschaften.

Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu. Die einzelnen Risikofaktoren können darüber hinaus themenübergreifende Relevanz haben und/oder sich auf den Eintritt oder die Relevanz anderer Risiken auswirken. Auch Umstände und/oder Ereignisse aus der persönlichen Lebenssituation des einzelnen Anlegers, von denen die Emittentin keine Kenntnis hat, können dazu führen, dass einzelne oder mehrere Risiken ein höheres Gefährdungspotential entwickeln als im Folgenden dargestellt.

### MAXIMALRISIKO

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse der Emittentin haben, die bis zu deren Insolvenz führen könnten.

Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, etwa wenn der Anleger den Erwerb der Kapitalanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Kapitalanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen. Von einer Fremdfinanzierung der Kapitalanlage (z.B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten.

Die Kapitalanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio und nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihres Anlagebetrages hinnehmen könnten. Diese Kapitalanlage eignet sich nicht für Anleger mit kurzfristigem Liquiditätsbedarf und ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

### RISIKO AUFGRUND VORINSOLVENZLICHER DURCHSETZUNGSSPERRE

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (Zinsen und Rückzahlung) gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Daher sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, soweit die Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen führen. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätsslage abhängig.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion.

Das investierte Kapital des Anlegers wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital bei der Emittentin und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen der Emittentin zu Gunsten dieser Gläubiger aufgezehrt wird. Dem Anleger wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Für Anleger besteht insoweit das Risiko, dass im Falle eines entsprechenden Verlustes die Gesellschafter entgegen den Interessen des Anlegers die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit beschließen und eine Einstellung nicht erfolgt. Hierdurch besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge 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 die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit führen würde. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche



des Anlegers führen. Der Anleger übernimmt mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Wird die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre nicht beseitigt, hat dies den Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge. In dem Fall, dass die Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung nicht mehr bestünde, können Rückzahlungen zu einem späteren Zeitpunkt als zu ihrer Fälligkeit erfolgen. Die Anlage ist damit für Anleger nicht empfehlenswert, die darauf angewiesen sind, exakt zum geplanten Laufzeitende ihr Geld zurückzuerhalten. Würde die wirtschaftliche Schieflage der Emittentin nicht behoben, könnte es zum Teil- oder Totalverlust des investierten Vermögens und der Zinsansprüche kommen.

---

### NACHRANGRISIKO

Bei dem vorliegenden Wertpapier handelt es sich um eine nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibung. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin im Rang hinter die Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Das heißt, der Anleger wird mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung dieser Forderungen und aller nicht nachrangigen Forderungen berücksichtigt. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen an den Anleger ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge. Der Anleger trägt daher ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Der Anleger wird dabei nicht selbst Gesellschafter der Emittentin und erwirbt keine Gesellschafterrechte. Es handelt sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Beteiligung, sondern um eine unternehmerische Finanzierung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion.

merische Finanzierung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion.

---

### RISIKO DES FEHLENDEN EINFLUSSES AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

Es handelt sich bei den tokenbasierten Schuldverschreibungen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre um eine Immobilieninvestition mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Der Anleger erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken (insbesondere hat er nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe das eingebrachte Kapital verbraucht ist).

---

### FEHLENDE BESICHERUNG DER TOKENBASIERTE SCHULDVERSCHREIBUNGEN

Da die tokenbasierten Schuldverschreibungen unbesichert sind, könnte der Anleger im Insolvenzfall der Objektgesellschaft weder seine Forderung auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals noch seine Zinszahlungsansprüche aus Sicherheiten befriedigen. Im Insolvenzfall könnte dies dazu führen, dass die Ansprüche der einzelnen Anleger nicht durchgesetzt werden können.

---

### VERÄUSSERLICHKEIT (FUNGIBILITÄT), VERFÜGBARKEIT DES INVESTIERTEN KAPITALS, LANGFRISTIGE BINDUNG

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind mit einer festen Vertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Anleger ist nicht vorgesehen.

Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die tokenbasierten Schuldverschreibungen. Eine Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch den Anleger ist zwar grundsätzlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelstätigkeit nicht sichergestellt. Es könnte also sein, dass bei einem Veräuße-

rungswunsch kein Käufer gefunden wird oder der Verkauf nur zu einem geringeren Preis als gewünscht erfolgen kann. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein. Die Emittentin generiert bis spätestens zum 31.08.2023 eine der Anzahl der ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Token auf einer Blockchain. Insoweit ist eine Übertragung erst nach Generierung der Token möglich und aufgrund dessen können Anleger nicht über ihre Einlage bis zu diesem Zeitpunkt frei verfügen.

---

### RISIKO AUFGRUND DER WIDERRUFSRECHTE DER ANLEGER

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts durch Anleger besteht aufgrund der dann entstehenden Verpflichtung der Emittentin zur Rückzahlung bereits eingezahlter Anlagebeträge das Risiko, dass es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt. In diesem Fall könnten geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden. In einem solchen Fall könnten die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von der Prognose abweichen.

---

### RISIKO DES VERLUSTES DES PRIVATE KEYS

Die „Immo Kurzanleihe Schneebergerhof“ werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Die „Immo Kurzanleihe Schneebergerhof“ sind dem Anleger nur über dessen jeweilige persönliche Wallet-Adresse („Public Key“) zugeordnet. Der sog. Public Key ist mit einem Briefkasten vergleichbar: jeder der den Public Key kennt, kann Transaktionen („Briefe“) an diesen senden. Der Private Key ist wiederum mit einem Briefkastenschlüssel vergleichbar: derjenige, der den Schlüssel hat, kann die Transaktionen („Briefe“) entgegennehmen und bei Bedarf weitersenden. Für die Nutzung der Blockchain benötigt der Nutzer einen Private Key. Der Private Key wiederum generiert einen Public Key, welcher – wie der Public Key selbst – aus einem einzigartigen Hashwert besteht. Hashwerte sind Prüfsummen, die für die Verschlüsselung von Nachrichten mit variabler Länge

verwendet werden. Jeder, der den Public Key und den Private Key kennt, kann auf das Guthaben zugreifen und verwenden. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Die Emittentin kennt den Private Key eines Anlegers nicht, sie kann den Private Key weder wiederbeschaffen noch den Zugang zu den Wallets auf irgendeine andere Weise wiederherstellen oder ermöglichen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der „Immo Kurzanleihe Schneebergerhof“ und damit zu einem Totalverlust für den Anleger.

---

### RISIKO DER ÜBERTRAGUNG AUF EINE NICHT KOMPATIBLE WALLET

Die Wallet des Anlegers muss mit der gewählten Blockchain der Emittentin kompatibel sein. Werden „Immo Kurzanleihe Schneebergerhof“ auf eine nicht kompatible Wallet übertragen, hat der Anleger in der Regel keine Möglichkeit mehr, auf die „Immo Kurzanleihe Schneebergerhof“ zuzugreifen und über diese zu verfügen. Für den Anleger bedeutet dies einen Totalverlust seiner Investition, da er mangels Verfügungsgewalt über den „Immo Kurzanleihe Schneebergerhof“ auch keine Rechte mehr aus den „Immo Kurzanleihe Schneebergerhof“ geltend machen könnte. Die Entscheidung über die richtige (kompatible) Wallet liegt allein bei dem Anleger.

---

### RISIKO VON HACKERANGRIFFEN

Die Blockchain-Technologie, das Blockchain-Netzwerk und/oder die Wallets der Anleger können Angriffen von unbefugten Dritten ausgesetzt sein, d.h. gehackt werden. Bei sogenannten „Distributed Denial of Service Attacks“ können Angreifer z. B. ein Netzwerk oder eine Blockchain mit einer hohen Anzahl von Anfragen und/oder Transaktionen überlasten und das Netzwerk beziehungsweise die entsprechende Blockchain (temporär) unbenutzbar machen. In der Vergangenheit hat es bereits zahlreiche Hackerangriffe auf diverse Blockchains gegeben. Aufgrund der grundsätzlichen Anonymität der Block-

chain-Technologie ist eine Verfolgung von Tätern nahezu unmöglich. Derartige Angriffe können unter Umständen zum Verlust der „Immo Kurzanleihe Schneebergerhof“ und damit zu einem Totalverlust für den Anleger führen.

Technologierisiken

Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindung stehenden technologischen Komponenten befinden sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Der Token entsteht, indem die Emittentin die Anzahl der gezeichneten Token auf der Blockchain generiert und dann auf die Wallet Adressen der Anleger überträgt, indem die Token den jeweiligen Adressen der Anleger zugewiesen werden. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die derzeit nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Blockchain kann die Emission der tokenbasierten Schuldverschreibung und die Handelbarkeit der Token stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der Token und damit zum Verlust der tokenbasierten Schuldverschreibungen führen.

---

### RISIKEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT EMITTENTIN

Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit sind die Ergebnisse der wiwi Immo III GmbH & Co. KG von der Entwicklung der Immobilien und von der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können folgende Risiken eintreten:

- Es können sich Entwertungen der Immobilie aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben, und die Vermietbarkeit der Immobilie beeinträchtigen.
- Es können Schäden an der Bausubstanz von Immobilien oder an den technischen Anlagen auftreten, die nicht versichert sind und zu hohen Investitionen, Reparaturkosten oder dem Verlust der Immobilie führen können.
- Nach einem Schadensfall kann der Versicherungsschutz durch Kündigung

des Versicherers entfallen, bzw. der Versicherer kann unter bestimmten Bedingungen von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, sodass die Immobilien nicht oder nicht vollumfänglich versichert wären.

- Die Änderung staatlicher Rahmenbedingungen für Immobilien (z. B. Steuern, Abgaben, Vorschriften) können sich negativ auf die Rentabilität der Immobilien auswirken.

---

### MARKT- UND UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN

Die Emittentin ist auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Dies ist mit marktbezogenen Risiken verbunden, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin nachzukommen. Die Entwicklung auf diesem Markt ist fortwährenden Änderungen sowie Schwankungen bei Angebot und Nachfrage ausgesetzt. Obwohl gegenwärtig ein Nachfrage- und Aufwärtstrend besteht, der sich durch steigende Immobilienpreise und geringe Leerstände auszeichnet, besteht auch das Risiko einer Marktentwicklung in entgegengesetzte Richtung. Die Immobilienpreise könnten fallen und Mietpreise niedriger ausfallen. In diesem Fall wäre ungewiss, ob die geschuldeten Zins- und Tilgungszahlungen fristgerecht und in voller Höhe geleistet werden können. Es besteht auch das Risiko, dass Veränderungen auf dem Immobilienmarkt Einfluss auf die Mietverträge haben. Es kann zu Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenzen von Mietern kommen. Auch Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Immobilienmarkt, z. B. durch neue Techniken, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht vorhersehen. Die Entwicklung von Wettbewerbern könnte die Umsatzsituation der Emittentin beeinflussen. Risiken können sich auch aus staatlichen Rahmenbedingungen ergeben, die maßgeblichen Einfluss auf die Vermietung von Immobilien haben. Die Rentabilität von Immobilien kann durch Gesetze insbesondere zu Mietpreisbremsen oder Modernisierungsumlagen verändert oder negativ beeinflusst werden. Schließlich sind weitere marktbezogene Risiken, wie z. B. Kostenerhöhungen und Kapazitätsengpässe auf Beschaffungs-

seite, politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen.

---

### RISIKO VON LIEFERENGPÄSSEN FÜR BAUSTOFFE

Verstärkt durch die COVID-19-Pandemie beklagen immer mehr Bauunternehmer Lieferengpässe bis hin zu Lieferstopps von Baumaterialien. Viele Baustoffe können teilweise nicht einmal mehr bestellt werden. Sollte es zu Lieferengpässen kommen kann es zu Bauunterbrechungen bis hin zu einem Baustopp kommen. Die fristgerechte Realisierung der Immobilie wäre dann nicht mehr möglich. Das kann zur Folge haben, dass die Ansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht rechtzeitig und/oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können, bis hin zum Totalverlust

---

### WEITERE PROJEKTSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Dauer für die Umsetzung des zu finanzierenden Projekts könnte sich aus Gründen verlängern, welche die Emittentin derzeit noch nicht absehen kann. Es könnten beispielsweise Planungsfehler zutage treten oder Vertragspartner der Emittentin könnten mangelhafte Leistungen erbringen. Es kann zu Verzögerungen in der Lieferkette z. B. von Baumaterialien bis hin zu einer völligen Einstellung der Bautätigkeit kommen. Das geplante Projekt könnte komplexer sein als erwartet. Es könnten unerwartete und/oder höhere Umsetzungsrisiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet.

---

### SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Objektgesellschaft besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifizierter Geschäftsaufbau und ein qualifiziertes Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden können. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Dadurch könnte

sich die Höhe der Zins- und/oder Tilgungszahlungen an die Emittentin und damit auch der Anleger reduzieren oder diese könnten ausfallen.

---

### PROGNOSERISIKO

Die Prognosen der erzielbaren Erträge und weiterer Aspekte könnten sich als unzutreffend erweisen. Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

---

### RISIKO WEGEN INTERESSENKONFLIKTEN

Kommanditistin der Emittentin ist die wiwi Immo GmbH & Co. KG, deren Komplementärin die witura GmbH, Gerbach, ist. Die witura GmbH ist aber auch Komplementärin der Emittentin. Herr Matthias Willenbacher wiederum ist Geschäftsführer der witura GmbH und zugleich auch Kommanditist der wiwi Immo GmbH & Co. KG. Als Geschäftsführer der witura GmbH hat Herr Matthias Willenbacher sowohl Einfluss auf die Emittentin als auch auf die Kommanditistin der Emittentin. Durch die Verflechtungen kann es daher zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betreffenden Personen und Gesellschaften Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden. Der betroffene Beteiligte könnte aufgrund der Verflechtungen seine Funktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen. Dies kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Objektgesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen an die Emittentin und diese an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

---

### FREMDFINANZIERUNGSRISIKO

Wenn der Anleger den Anlagebetrag fremdfinanziert, indem er etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des weiteren Vermögens der Anleger kommen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen. Die Emittentin rät daher von einer Fremdfinanzierung des Anlagebetrags ab.

---

### RISIKO DER ÄNDERUNG DER RECHTLICHEN UND STEUERLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Kapitalanlage besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte.

---

### HINWEIS ZU RISIKOSTREUUNG UND VERMEIDUNG VON RISIKOKONZENTRATION

Die Investition in die tokenbasierten Schuldverschreibungen sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ vermieden werden.

# 6. HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, MAINZ

## HANDELND ALS VERTRAGLICH GEBUNDENER VERMITTLER DER EFFECTA GMBH, FLORSTADT

### UMFANG DER PROJEKTPRÜFUNG DURCH DEN PLATTFORMBETREIBER

Der Plattformbetreiber, handelnd als gebundener Vermittler im Namen, für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH (Haftungsdach), nimmt im Vorfeld des Einstellens eines Projekts auf der Plattform lediglich eine Plausibilitätsprüfung vor. Das Einstellen auf der Plattform stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität der Emittentin und überprüft nicht die von dieser zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

### TÄTIGKEITSPROFIL DES PLATTFORMBETREIBERS

Der Plattformbetreiber übt keine Beratungstätigkeit aus und erbringt keine Beratungsleistungen. Insbesondere werden keine Finanzierungs- und/oder Anlageberatung sowie keine steuerliche und/oder rechtliche Beratung erbracht. Der Plattformbetreiber gibt Anlegern keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des jeweiligen Anlegers. Die persönlichen Umstände werden nur insoweit erfragt, wie dies im Rahmen der Anlagevermittlung gesetzlich vorgeschrieben ist, und lediglich mit dem Ziel, die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise zu erteilen, nicht aber mit dem Ziel, dem Anleger eine persönliche Empfehlung zum Erwerb eines bestimmten Finanzinstruments auszusprechen.

### INFORMATIONSGEHALT DER ANLAGEBROSCHÜRE

Die Anlagebroschüre und die Projektbeschreibung auf der Plattform erheben nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der in dieser Werbeunterlage beschriebenen Kapitalanlage erforderlich sind. Anleger sollten die Möglichkeit nutzen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie die tokenbasierten nachrangigen Schuldverschreibungen zeichnen wollen. Da jeder Anleger mit dem Erwerb persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen der Emittentin unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.