

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:

Name des Produktes:

CIM30 – Wohnen in München

Name des PRIIP-Herstellers:

Living Munich GmbH (nachfolgend auch „**Emittentin**“ oder auch „**Gesellschaft**“)

Amtsgericht München, HRB 274971

Website des PRIIP-Herstellers:

<https://expec.de/>

ISIN:

DE000A46Z8J0

Name der zuständigen Aufsichtsbehörde:

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der Emittentin in Bezug dieses Basisinformationsblatt zuständig

Datum des Basisinformationsblatts:

27. Januar 2026

Warnhinweis

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

Die Emittentin begibt bis zu 950.000 Stück Inhaberschuldverschreibungen als Kryptowertpapiere nach dem Gesetz über elektronische Wertpapiere („**eWpG**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (die „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 950.000,00. Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern und gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Die Emittentin hat bei (i) der EXPEC Invest 1 GmbH ein Darlehen (die „**EX1-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 1.800.000 aufgenommen (die „**EX1-Darlehensforderung**“), (ii) der Expec Property Developer GmbH ein Darlehen (die „**EXP-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 360.000 aufgenommen (die „**EXP-Darlehensforderung**“), (iii) der Expec Holding GmbH ein Darlehen (die „**EH-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 440.000 aufgenommen (die „**EH-Darlehensforderung**“), (iv) der Expec Estate Benefis GmbH ein Darlehen (die „**EE-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 50.000 aufgenommen (die „**EE-Darlehensforderung**“), (v) der Cibola GmbH ein Darlehen (die „**CB-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 500.000 aufgenommen (die „**CB-Darlehensforderung**“), (vi) der CE Beteiligungs GmbH ein Darlehen (die „**CE-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 20.000 aufgenommen (die „**CE-Darlehensforderung**“), (EXPEC Invest 1 GmbH, Expec Property Developer GmbH, Expec Holding GmbH, Expec Estate Benefis GmbH, Cibola GmbH und CE Beteiligungs GmbH gemeinsam die „**Darlehensgeber**“; die EX1-Drittfinanzierungsvereinbarung, die EXP-Drittfinanzierungsvereinbarung, EH-Drittfinanzierungsvereinbarung, die EE-Drittfinanzierungsvereinbarung, die CB-Drittfinanzierungsvereinbarung und die CE-Drittfinanzierungsvereinbarung gemeinsam die „**Drittfinanzierungsvereinbarungen**“; die EX1-Darlehensforderung, die EXP-Darlehensforderung, die EH-Darlehensforderung, die EE-Darlehensforderung, die CB-Darlehensforderung und die CE-Darlehensforderung gemeinsam die „**Darlehensforderungen**“).

Die Emittentin und die Darlehensgeber haben zu diesen Darlehensverträgen jeweils eine zusätzliche Rangrücktrittsvereinbarung (die „**Rangrücktrittsvereinbarungen**“) abgeschlossen. In diesen Rangrücktrittsvereinbarungen ist unter anderem geregelt, dass die Darlehensforderungen, solange die Forderungen aus diesen Schuldverschreibungen nicht vollständig erfüllt sind, nicht ohne vorherige Zustimmung der Anleger bedient werden dürfen. Die Geltendmachung von Darlehensforderungen zum Zwecke der Verjährungshemmung ist ausnahmsweise ohne Zustimmung der Anleger innerhalb eines halben Jahres vor Eintritt einer möglichen Verjährung zulässig. Die Darlehensgeber haben sich zudem verpflichtet, auch nach Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen keine Liquidität zum Zwecke der Tilgung der Darlehensforderungen einzuziehen und auch im Übrigen nicht in das Gesellschaftsvermögen der Emittentin zu vollstrecken, solange u.a. die Forderungen der Anleger aus diesen Schuldverschreibungen nicht vollständig erfüllt sind. Die Anleger stimmten bereits jetzt einer Abtretung und/oder Verpfändung der Darlehensforderungen an Dritte zu, wenn der jeweilige Dritte die in den Rangrücktrittsvereinbarungen getroffenen Regelungen gegen sich gelten lässt. Der Anleger tritt für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft sowie im Falle der Liquidation im Rang ausschließlich hinter die Forderungen der finanzierenden Bank aus dem Kreditvertrag vom 17.04.2025 (Volksbank Raiffeisenbank Fürstenfeldbruck eG, Dachauer Str. 10, 82256 Fürstenfeldbruck; Darlehensnummer 304820762; Kreditbetrag EUR 6.590.000,00) mit sämtlichen Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen zurück (der „**Nachrang**“); im Übrigen sind die Forderungen der Anleger nicht nachrangig und untereinander gleichrangig. Die Schuldverschreibungen werden nicht verbrieft. Es werden weder eine Globalurkunde noch Einzelurkunden oder Zinsscheine über die Schuldverschreibungen ausgegeben. Die Schuldverschreibungen werden als Kryptowertpapiere in Einzeleintragung begeben und in einem Kryptowertpapierregister eingetragen.

„**Kryptowertpapierregister**“ bezeichnet ein Aufzeichnungssystem, in dem die Inhaber eines Kryptowertpapiers geführt werden. Daten im Kryptowertpapierregister werden in der Zeitfolge protokolliert und gegen unbefugte Löschung sowie nachträgliche Veränderung geschützt gespeichert. „**Kryptowertpapier**“ bezeichnet ein elektronisches Wertpapier, das in ein Kryptowertpapierregister eingetragen ist. Die Schuldverschreibungen werden somit für ihre gesamte Laufzeit durch Bewirkung der Eintragung in ein elektronisches Wertpapierregister in der Form eines Kryptowertpapierregisters im Sinne des § 4 Absatz 1 Nr. 2 eWpG als elektronische Wertpapiere im Sinne des § 2 Absatz 1 eWpG begeben. Die Emittentin benennt die CASHLINK Technologies GmbH, Design Offices Frankfurt Wiesenhüttenplatz, Wiesenhüttenplatz 25, 60329 Frankfurt am Main als **registerführende Stelle** im Sinne des § 16 Absatz 2 Satz 1 eWpG. Die Emittentin behält sich für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen ausdrücklich einen Wechsel der registerführenden Stelle ohne Zustimmung der Anleger gemäß § 16 Absatz 2 Satz 3 eWpG vor. Die Eintragung in das Kryptowertpapierregister erfolgt im Wege der Einzeleintragung gemäß § 8 Absatz 1 Nr. 2 eWpG. Ein Anspruch der Anleger auf Ausreichung einzelner Schuldverschreibungsurkunden sowie ein Anspruch auf Umwandlung von Einzeleintragungen in eine Sammeleintragung sind ausdrücklich ausgeschlossen. Auf die Schuldverschreibungen finden die Regelungen des eWpG in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Die Emittentin behält sich ausdrücklich gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 2 eWpG vor, jederzeit während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleger die Begebung der Schuldverschreibungen als elektronisches Wertpapier durch ein inhaltsgleiches mittels Urkunde begebenes Wertpapier zu ersetzen. Zur Absicherung der Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin gibt (i) die EXPEC Holding GmbH, Weißenburgstr. 22, 93055 Regensburg, als Patron eine Patronatserklärung ab und (ii) übernimmt Thomas Gugau, geb. 04.04.1970, eine Bürgschaft.

Die Begebung der Schuldverschreibungen erfolgt dadurch, dass die Emittentin eine Eintragung in das Kryptowertpapierregister bewirkt, das durch die registerführende Stelle geführt wird. Die Eintragung der Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich bis zum 31.07.2026.

Die Verwahrung der Schuldverschreibungen übernimmt jeder Anleger in einer Wallet selbst. Ein „**Wallet**“ (eine Art digitales Schließfach) ist eine IT-Anwendung, die verwendet wird, um Public Keys und Private Keys zu speichern und mit der Blockchain-Technologie zu interagieren, und deren Funktionalitäten es ermöglichen, Kryptowertpapiere zu halten und zu übertragen. Erwerbsberechtigt sind ausschließlich Personen, die sich zuvor im Online-Portal der wiwin GmbH, Gerbach, mit den persönlichen Daten einschließlich Kontoverbindung registriert haben und nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes identifiziert haben. Die Emittentin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Anleger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „**Schuldverschreibungen**“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen. Die Emittentin behält sich zudem die Begebung von weiteren Anleihen, die mit dieser Schuldverschreibung keine Einheit bilden, oder von ähnlichen Finanzinstrumenten, sonstigen Schuld- und/oder Finanzierungstitel und/oder die Aufnahme von Darlehen/Krediten vor.

Die Schuldverschreibungen sind übertragbar. Übertragungen erfolgen nach den Regelungen des eWpG betreffend Verfügungen über elektronische Wertpapiere in Einzeleintragung. Eine Übertragung der Schuldverschreibungen ist erst nach Ausgabe bzw. Eintragung in das Kryptowertpapierregister möglich.

Laufzeit:

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 27.01.2026 (einschließlich) (der „**Laufzeitbeginn**“) und endet am 26.01.2029 (einschließlich) (das „**Laufzeitende**“).

Die Emittentin hat das Recht, die Schuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen frühestens zum 30.09.2027 (der „**Kündigungszeitpunkt**“) zu kündigen, sofern sie dies mindestens 4 Wochen vor diesem Zeitpunkt gemäß Ziff. 11 der Anleihebedingungen oder, falls dies nicht möglich sein sollte, durch eine öffentliche Bekanntmachung in sonstiger geeigneter Weise, bekannt gibt. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag zzgl. bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen nebst einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 30 % der Zinsen, die auf die

Szenarien		
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	EUR 0,-
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,00 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	EUR 5.000,-
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,00 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	EUR 12.775,00
	Jährliche Durchschnittsrendite	9,25 %
Optimistisches Szenario¹	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	EUR 12.850,00
	Jährliche Durchschnittsrendite	9,50 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen. Schlimmstenfalls könnten Sie Ihre gesamte Anlage verlieren.

Was geschieht, wenn die Living Munich GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Sie sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus dem Produkt – beispielsweise im Falle einer (drohenden) Insolvenz (Zahlungsunfähigkeit / Überschuldung) – nicht erfüllen kann. Wenn die Emittentin nicht in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, können Sie Verluste aus diesem Produkt erleiden. Ein **Totalverlust** des eingesetzten Kapitals ist möglich. Ein möglicher Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger abgesichert.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- EUR 10.000 werden angelegt
- Für die Halteperiode haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt

Wenn Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer (3 Jahren) aussteigen

Kosten gesamt	0 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten*	0 %

*Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 9,25 % vor Kosten und 9,25 % nach Kosten betragen. Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.

Für die Halteperiode haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Jährliche Auswirkungen der Kosten, wenn Sie nach 3 Jahren aussteigen
Einstiegskosten	0,0% des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Diese Kosten sind bereits im Preis enthalten, den Sie zahlen.	EUR 0,-
Ausstiegskosten	0,0% ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird. Wir berechnen keine Ausstiegskosten für dieses Produkt.	EUR 0,-
Laufende Kosten		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0,0 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Wir berechnen keine Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten für dieses Produkt.	EUR 0,-
Transaktionskosten	0,0 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Wir berechnen keine Transaktionskosten für dieses Produkt.	EUR 0,-
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	0,0 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Wir berechnen keine Erfolgsgebühren für dieses Produkt.	EUR 0,-

Diese Angaben veranschaulichen die Kosten im Verhältnis zum Nominalwert des PRIIP.

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

Empfohlene Haltedauer: 3

Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 26.01.2029 (Endfälligkeitsdatum). Der Emittentin und den Anlegern steht jeweils ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Ausgehend von dem Endfälligkeitsdatum beträgt die Haltedauer ca. 3 Jahre. Diese Laufzeit ist erforderlich, um ausreichend Umsatz zu generieren und die Immobilien veräußern zu können, damit eine variable Bonuskomponente anfällt und die Schuldverschreibungen zurückbezahlt werden können. Eine vorzeitige, (außer)ordentliche Kündigung führt dazu, dass der Anleger nicht mehr an einer Verzinsung und der Möglichkeit auf die variable Bonuskomponente teilnimmt und sich dem Risiko aussetzt, sein Kapital nicht oder erst verspätet zurückzuerhalten. Dies wirkt sich negativ auf seine Gesamtrendite aus. Zudem besteht das Risiko, dass die Emittentin die Schuldverschreibungen, die variable Bonuskomponente und die noch nicht ausbezahlten Zinsen mangels Liquidität nicht auszahlen kann. Da weder eine Zulassung noch Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse geplant ist, kann eine Weiterveräußerung nicht oder nur mit Verlusten möglich sein.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über denjenigen, der Sie zu dem Produkt berät oder es Ihnen verkauft, sollten unmittelbar an diesen gerichtet werden. Beschwerden über das Produkt oder über das Verhalten der Emittentin können in Textform (z.B. per Brief oder E-Mail) an die Emittentin unter folgender Anschrift oder E-Mail-Adresse gerichtet werden: Bretonischer Ring 13, 85630 Grasbrunn; service@expec.de

Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Basisinformationsblatt richtet sich ausschließlich an Anleger in Deutschland. Es stellt weder ein Angebot noch eine Beratung, Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf der Schuldverschreibungen noch eine Bestätigung einer Transaktion dar, sondern dient nur Informationszwecken. Um vollständige und weitere Informationen zu erhalten, insbesondere zur Struktur und zu den mit einer Investition verbundenen Risiken, sollten potenzielle Anleger vor Erwerb der Anlage eine Beratung zur Anlage sowie zur steuerlichen und rechtlichen Situation einholen, um die individuelle Eignung der Anlage zu prüfen. Dieses [Basisinformationsblatt](#), die [Anleihebedingungen](#), sowie die [Verbraucherinformationen](#) sind zum kostenlosen Download abrufbar.

¹Im Optimistischen Szenario wird davon ausgegangen, dass die variable Bonuskomponente anfällt.