

WERBEMITTEILUNG – DIESES DOKUMENT STELLT KEINE ANLAGE-
BERATUNG DAR UND IST NICHT DURCH DIE BAFIN GEPRÜFT.

TUCHFABRIK – WOHNEN IN BURG

AUF DEN INHABER LAUTENDE SCHULDVERSCHREIBUNGEN
IN FORM EINES KRYPTOWERTPAPIERS NACH DEM EWPG



Anlagebroschüre

DER ANBIETERIN UND EMITTENTIN
WEGWEISEND INVEST GMBH



TUCHFABRIK



VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Anbieterin und Emittentin der in dieser Anlagebroschüre beschriebenen auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen in Form eines Kryptowertpapiers nach dem eWpG „Tuchfabrik – Wohnen in Burg“ ist ausschließlich die **Wegweisend Invest GmbH, Petritor 38, 14793 Ziesar**.

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 dem Anleger/der Anlegerin 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.

Ziesar, 17.03.2026

Thomas Gobel

Geschäftsführer der Wegweisend Invest GmbH

HINWEISE

Es wurde ein Basisinformationsblatt veröffentlicht. Der/Die Anleger/in kann dieses ohne Zugangsbeschränkungen auf der Internetseite des vertraglich gebundenen Vermittlers wiwin GmbH (im Folgenden auch „**WIWIN**“ oder „**Plattformbetreiber**“) unter <https://wiwin.de/produkt/tuchfabrik-wohnen-in-burg> einsehen und herunterladen.

Diese Werbeunterlage stellt keinen Prospekt im Sinne des Wertpapierprospektgesetzes („**WpPG**“) und der Verordnung (EU) 2017/1129 dar. Die auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen in Form eines Kryptowertpapiers nach dem eWpG „**Tuchfabrik – Wohnen in Burg**“ (im Folgenden die „**Schuldverschreibungen**“) sind gem. § 3 Nr. 2 Wertpapierprospektgesetz von der Prospektpflicht befreit. Bei dieser Kapitalanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung. Die Schuldverschreibungen sind nur für Investor/innen geeignet, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlusts finanziell verkraften können.

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 Zeichnung der Schuldverschreibungen wird ausschließlich über WIWIN angeboten. WIWIN handelt bei der Anlagevermittlung als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich für Rechnung und unter der Haftung der CONCEDUS GmbH, Nürnberg.

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

INHALTSVERZEICHNIS

Verantwortlichkeitserklärung der Geschäftsführung	2
Hinweise	3
1. Die Kapitalanlage im Überblick	5
2. Das Projekt	7
2.1 Beschreibung & Projektdaten	8
2.2 Die Emittentin	9
2.3 Vorstellung der Geschäftsführung und des wirtschaftlich Berechtigten	12
2.4 Standort & Markt	13
2.5 Projektstand & Zeitplan	14
2.6 Konzeption & Vertrieb	15
2.7 Finanzierung – Mittelherkunft und Verwendung	16
2.8 Risikobetrachtung	18
3. Nachhaltigkeit der Kapitalanlage	19
4. Chancen der Kapitalanlage	21
5. Risiken der Kapitalanlage	22
5.1 Allgemeine Risiken	23
5.2 Risiken auf Ebene der Emittentin	25
5.3 Risiken auf Ebene des Anlegers	27
6. Hinweise des Plattformbetreibers wiwin GmbH Gerbach	28

DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK

1

Anbieterin / Emittentin	Anbieterin und Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die Wegweisend Invest GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 29270 P. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
Gegenstand der Emittentin	Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist Investments zu steuern, und zwar von der Idee bis zur Realisierung und Vermarktung im Immobilienbereich in Deutschland. Des Weiteren erbringt die Gesellschaft Tätigkeiten gemäß § 34c Gewerbeordnung nach hierzu erteilter behördlicher Genehmigung.
Art der Kapitalanlage	Auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen in Form eines Kryptowertpapiers nach dem eWpG.
Anlagebetrag	Die Mindestzeichnungssumme beträgt 250,00 € (zweihundertfünfzig Schuldverschreibungen zu je 1,00 €). Es können nur ganze Schuldverschreibungen gezeichnet werden.
Emissionsvolumen	1.200.000,00 €.
Laufzeit	Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 17.03.2026 (einschließlich) (der „ Laufzeitbeginn “) und endet am 16.03.2028 (einschließlich) (das „ Laufzeitende “).
Kündigung	Die Emittentin hat das Recht, die Schuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen erstmalig zum 17.03.2027 und nachfolgend jeweils zum Ende eines Monats (der „ Kündigungszeitpunkt “) zu kündigen, sofern sie dies mindestens sechs Wochen vor dem Kündigungszeitpunkt bekannt gibt. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag zzgl. bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen. Im Fall einer ordentlichen Kündigung sind Rückzahlung und Zinsen am Kündigungszeitpunkt fällig.
Bereitstellungsgebühr	Den Anlegern steht aus einer Vereinbarung zwischen der Emittentin und der wiwin GmbH, Gerbach, ein unmittelbarer Anspruch gegen die Emittentin auf Zahlung einer Bereitstellungsgebühr in Höhe von 8,50 % p.a. zu (echter Vertrag zugunsten Dritter) bezogen auf den jeweils auf sie entfallenden und eingezahlten Anlagebetrag. Die Bereitstellungsgebühr ist fällig für den Zeitraum zwischen der erfolgten Gutschrift des Anlagebetrages auf dem Konto des Auftraggebers (einschließlich) und dem Verzinsungsbeginn (ausschließlich). Die Berechnung der Bereitstellungsgebühr erfolgt taggenau und ist am Rückzahlungstag gemäß Ziffer 5.1 der Anleihebedingungen zur Zahlung fällig.
Verzinsung und variable Bonuskomponente	Die Schuldverschreibungen werden ab dem 31.08.2026 bis zum Laufzeitende bzw. bis zu einer etwaigen Kündigung mit jährlich 8,50 % (der „ Zinssatz “) auf ihren Nennbetrag verzinst; die Zinszahlung erfolgt endfällig am Rückzahlungstag. Ein Zinszeitraum umfasst die Zeit vom Laufzeitbeginn bis zum Rückzahlungstag; eine unterjährige Zinszahlung findet nicht statt. Soweit die Emittentin die Zinsen am Rückzahlungstag trotz Fälligkeit nicht zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Ist der Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieses Zahlungsaufschubes Zinsen und/ oder Verzugszinsen zu zahlen sind.

**Fortsetzung-
Verzinsung und
variable Bonus-
komponente**

Ein „**Bankarbeitstag**“ ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), (i) an dem das Clearingsystem und (ii) alle betroffenen Bereiche des Eurosystem-Real-Time-Gross-Settlement-Systems T2 (T2) geöffnet sind, um Zahlungen abzuwickeln.

Sofern die Emittentin die Schuldverschreibungen am zehnten Bankarbeitstag nach dem Laufzeitende nicht zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen ab diesem Zeitpunkt mit jährlich 13,50 % verzinst (die „**Verzugszinsen**“). Gleiches gilt für den Fall der Rückzahlung bei Kündigung aus wichtigem Grund. Zinsen auf Zinsen (die „**Zinseszins**“) fallen nicht an und sind ausgeschlossen.

Zudem erhalten die Anleger eine variable Bonuskomponente, die von der Höhe der Kosten der Gewerke 300 und 400 (nach DIN 276) für das Projekt Tuchfabrik – Wohnen in Burg abhängig ist. Sofern diese Kosten, die nach Kostenschätzung zum Laufzeitbeginn 6,19 Mio. € betragen werden, bis zum Laufzeitende um mindestens 0,5 Mio. € unterschritten werden, erhalten die Anleger rückwirkend für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen eine variable Bonuskomponente in Form einer weiteren Verzinsung in Höhe von 0,50 % p.a. des Nennbetrags (die „**variable Bonuskomponente**“).

Die Zinsen sowie die variable Bonuskomponente werden nach der Zinsberechnungsmethode ACT/ACT (ISDA) berechnet (unbereinigt). Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365).

Sofern eine variable Bonuskomponente anfällt, ist diese am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Die Zinsen und die variable Bonuskomponente werden von der Emittentin berechnet.

Rückzahlung

Die Emittentin verpflichtet sich die Schuldverschreibungen innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach dem Laufzeitende in Höhe des Nennbetrages (der Tag der Rückzahlung der „**Rückzahlungstag**“) zurückzuzahlen, sofern sie nicht zuvor bereits insgesamt oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind. Ist der Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieses Zahlungsaufschubes Zinsen und/ oder Verzugszinsen zu zahlen sind.

Status

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit sämtlichen anderen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin in gleichem Rang stehen.

Besicherung

Zur Absicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin gibt Herr Thomas Gobel, geb. 21.04.1981, eine persönliche Höchstbetragsbürgschaft über 500.000,00 €.

**Zweck der
Kapitalanlage**

In Burg (bei Magdeburg) saniert die Emittentin eine denkmalgeschützte Fabrikrueine, welche letztendlich umgenutzt werden soll und zu 44 Eigentumswohnungen ausgebaut werden soll. Um Arbeiten vorzuziehen, welche nicht von der Denkmalabschreibung gemäß § 7i oder 10f EStG begünstigt werden, und, um einen Liquiditätspuffer in der anfänglichen Bauphase zu haben, sucht die Emittentin Kapital über diese Schuldverschreibungen.

Gebühren / Agio

Es wird kein Agio erhoben.

**Haftung der
Anleger/innen**

Die Haftung der Anleger/innen ist auf den Anlagebetrag begrenzt. Eine Nachschusspflicht gegenüber der Emittentin besteht nicht.



Die Emittentin und Projektentwicklerin, die Wegweisend Invest GmbH, kaufte gegen Ende des Jahres 2022 ein Portfolio an Grundstücken und Gebäuden, in welchem sich auch das Projektgrundstück sowie das darauf stehende Gebäude der denkmalgeschützten, ehemaligen Schuhfabrik befindet, welches nun – mit Referenz zur damals in Burg verwurzelten Tuchmacherei – unter dem Namen „Tuchfabrik“ vermarktet wird. Die denkmalgeschützte Immobilie ist sowohl für die Emittentin – wegen Fördermaßnahmen bis zu 1,00 Mio. € – als auch für Kapitalanleger – besonders wegen der Abschreibung für Abnutzung (Denkmalabschreibung) – interessant.

Immobilienprojekt	Wohnimmobilie – 44 Eigentumswohnungen
Objektanschrift	Bahnhofstraße 7 a-d, 39288 Burg
Status	Grundstück erworben, Baugenehmigung erteilt
Geplante Bezugsfertigkeit	März 2028
Objektart	Wohnen
Grundstücksgröße	ca. 4.884 m ²
Wohnfläche	3.679 m ²
Geschossigkeit	Erdgeschoss und 3 Obergeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	44
Stellplätze	44 Stellplätze
Nachhaltigkeit	Effizienzhaus 70
Prognostizierte Gesamtinvestitionskosten¹ („GIK“)	rd. 17,37 Mio. €
Prognostizierter Verkaufserlös²	rd. 17,86 Mio. €
Maximale Fördermittel³	rd. 1,00 Mio. €
Prognostizierter Ertrag	rd. 1,49 Mio. €

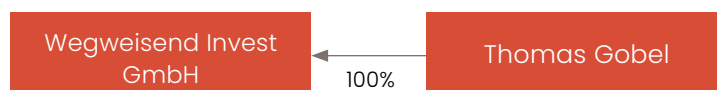
Die Emittentin ist keine Zweckgesellschaft, sondern entwickelt das Projekt im laufenden Betrieb. Zu diesem zählt sowohl die Bestandshaltung als auch die potenzielle Entwicklung weiterer Immobilienprojekte. Das hat zur Folge, dass die Schuldverschreibungen sowohl die Risiken der Bestandshaltung und des potenziellen Neugeschäfts zu tragen haben, jedoch auch von den positiven Entwicklungen des Betriebs sowie den Werten der bestehenden Sachanlagen profitieren können (siehe hierzu in Abschnitt 2.2).

¹ In den GIK sind die Finanzierungskosten, die Vertriebskosten und auch die anteiligen Betriebskosten des Entwicklers enthalten. Die Gewerke von vorbereitenden Maßnahmen bis zu den Bau- und Baunebenkosten (Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276) werden einzeln vergeben und sind daher aktuell noch nicht gesichert.

² 13 der 44 Wohneinheiten wurden bereits zu insgesamt 5,26 Mio. € veräußert.

³ Lt. Fördermittelvertrag zwischen der Stadt Burg und der Emittentin auf Basis des Programms der Städtebauförderung – Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung.

Die Emittentin, die im Jahr 2016 gegründete Wegweisend Invest GmbH (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 29270 P), steht 100-prozentig im Eigentum von Herrn Thomas Gobel. Gegenstand des Unternehmens ist es Investments zu steuern, und zwar von der Idee bis zur Realisierung und Vermarktung im Immobilienbereich in Deutschland. Des Weiteren erbringt die Gesellschaft Tätigkeiten gemäß § 34 c Gewerbeordnung nach hierzu erteilter behördlicher Genehmigung.



Anmerkung: Angaben in % (Prozent) zeigen Kapital- und Stimmrechtsanteile; Eigentum besteht in Pfeilrichtung.

Seit ihrer Gründung im Jahre 2016 fokussiert sich die Emittentin auf Denkmalsanierung im Raum Sachsen-Anhalt und Brandenburg.

Bisher hat die Emittentin vier Projekte dieser Art umgesetzt, welche in der folgenden Tabelle aufgelistet werden. Das aktuelle Projekt „Tuchfabrik“ (GIK: 17,37 Mio. €, Verkaufspreis: 17,86 Mio. €, Marge: 2,77 %⁵) stellt dabei das größte Projekt der Emittentin dar. Die Umsetzung erfolgt allerdings in zwei annähernd gleichgroßen Bauabschnitten sowie mit einem Zeitversatz von ca. 3 Monaten, sodass die gleichen Gewerke jedes Bauabschnitts sich nicht überschneiden.

Projekt	Ort	Jahr	WE	qm	GIK	Verkaufspreis	Gewinn	Marge
Petritor 38	Ziesar	2019	6	625	1.155.000,00 €	1.400.000,00 €	245.000,00 €	17,50 %
Brüderstraße 38	Burg	2022	8	675	1.760.500,00 €	1.950.000,00 €	189.500,00 €	9,72 %
Tischfabrik	Burg	2024	22		6.491.000,00 €	6.850.000,00 €	359.000,00 €	5,24 %
Oberstraße 19/20	Burg	2025	6	540	1.960.000,00 €	2.300.000,00 €	340.000,00 €	14,78 %
Summe					11.366.500,00 €	12.500.000,00 €	1.133.500,00 €	9,07 %

Vergangene Projektergebnisse sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse. Das aktuelle Projekt kann hinsichtlich Margen, Zeitplänen und Risikoprofil von den bisherigen Projekten abweichen.

⁵ Zzgl. der Förderung von 1,00 Mio. € ergibt sich eine Marge von 8,37 %.

In den Bilanzen (2022, 2023, 2024) lässt sich das Geschäftsmodell der Emittentin erkennen, die sowohl als Bestandshalterin als auch als Projektentwicklerin agiert (siehe Anlage- und Umlaufvermögen).

Jahr	2022	2023	2024
AKTIVA	11.902.345,00 €	8.216.731,25 €	9.683.962,25 €
A. Anlagevermögen	4.758.663,00 €	4.918.868,00 €	4.933.429,00 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00 €	2,00 €	2,00 €
II. Sachanlagen	4.758.661,00 €	4.918.866,00 €	4.933.427,00 €
B. Umlaufvermögen	7.065.586,25 €	3.223.644,75 €	4.689.416,22 €
I. Vorräte	6.511.030,69 €	3.060.886,41 €	4.589.685,50 €
II. Forderungen	234.492,55 €	156.361,24 €	99.115,88 €
III. Kassenbestand	320.063,01 €	6.397,10 €	614,84 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten	78.095,75 €	74.218,50 €	61.117,03 €
PASSIVA	11.902.345,00 €	8.216.731,25 €	9.683.962,25 €
A. Eigenkapital	32.556,05 €	34.501,98 €	39.286,85 €
I. Gezeichnetes Kapital	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €
II. Gewinn-/Verlustvortrag	4.356,88 €	6.056,67 €	13.146,22 €
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.199,17 €	1.445,31 €	- 859,37 €
B. Rückstellungen	10.105,20 €	16.144,24 €	20.691,73 €
C. Verbindlichkeiten	11.857.638,92 €	8.164.270,46 €	9.623.508,67 €
davon Darlehen Volksbank Jerichower Land	4.500.000,00 €	4.492.588,27 €	4.444.071,36 €
davon Erhaltene Anzahlungen (Verbindlichkeiten)	6.242.288,89 €	1.778.978,88 €	3.237.918,54 €
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 5 Jahren	494.236,39 €	607.411,60 €	929.765,14 €
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	5.121.113,64 €	5.777.879,98 €	5.455.824,99 €
davon Verb. Gg. Gesellschafter (T. Gobel)	- €	181.180,71 €	202.759,31 €
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.044,83 €	1.814,57 €	475,00 €

Kennzahlen	2022	2023	2024
Anlagenintensität	39,98	59,86	50,94
Umlaufintensität	59,36	39,23	48,42
Fremdkapitalquote	99,62	99,36	99,38
Anteil erhaltener Anzahlungen am Gesamtkapital	52,45	21,65	33,44

Mit dem Kaufvertrag vom 12.10.2022 wurden Grundstücke zu verschiedenen Adressen in Burg zu einem Kaufpreis über 4,50 Mio. € erworben. Für den Kauf wurde ein Darlehen der Volksbank Jerichower Land eG über denselben Betrag aufgenommen. Die Grundstücke und Gebäude auf der Bahnhofstraße 7 sowie auf der Blumenthaler Landstraße 2+5 sind dabei in den Bestand übergegangen. Das zu entwickelnde Projekt „Tuchfabrik“ befindet sich ebenfalls auf der Bahnhofstraße 7.

Laut externem Gutachten beläuft sich der Ertragswert der Bestandsgebäude auf ca. 5,40 Mio. €. Zwar besteht ein Instandhaltungsrückstau, doch ist dieser verhältnismäßig gering. Zudem besteht Entwicklungspotenzial für die Immobilien. Das Mietniveau wird als marktüblich angesehen, kann aber in Teilen gesteigert werden. Beide Immobilien sind versichert.

Der folgenden Tabelle kann entnommen werden, dass die aktuellen (nicht umlagefähigen) Kosten und Mieteinnahmen insgesamt einen Gewinn erwirtschaften. Dieser reicht aus, um die Annuitäten des Darlehens zu bedienen, das für den Kauf des Portfolios aufgenommen wurde.

	2026	2027	2028⁶
Mieteinnahmen	669.553,20 €	682.944,24 €	464.402,08 €
Kosten	- 186.588,49 €	- 189.516,49 €	- 131.170,68 €
Überschuss	482.964,71 €	493.427,75 €	333.231,40 €

⁶ Betrachtungszeitraum nur bis einschließlich August.

VORSTELLUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES WIRTSCHAFTLICH BERECHTIGTEN

2.3

Geschäftsführer und wirtschaftlich Berechtigter der Emittentin ist Thomas Gobel. Herr Gobel hat rd. 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche, die letzten 10 Jahre davon als Projektentwickler.

Im Jahr 1997 begann Herr Gobel seine Lehre zum Heizungsbauer und erhielt 2015 seinen Meistertitel. In seiner Zeit als Geselle sammelte er Erfahrungen sowohl in Industrie- als auch wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien.

2014 erwarb Herr Gobel privat ein denkmalgeschütztes Gebäude und sanierte dieses. Hieraus entwickelte sich die Blaupause für die folgende Firmengründung.

Mit der Firma Wegweisend Invest GmbH spezialisierte er sich dann auf die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und entwickelte jene unter 2.2 beschriebenen Projekte.

STANDORT UND MARKT – BAHNHOF- STRASSE 7 A-D, 39288 BURG

2.4

Demografie⁷

Burg zählt aktuell 22.450 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 165,55 Quadratkilometern. Daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von 137,2 Personen pro Quadratkilometer.

Ein wesentlicher Faktor für die Bevölkerungsentwicklung ist der Wanderungssaldo. In den vergangenen fünf Jahren zogen durchschnittlich 1.368 Personen pro Jahr nach Burg, während 1.083 Personen fortzogen. Daraus ergibt sich ein jährlicher Wanderungssaldo von +285 Personen.

Ein weiterer Einfluss auf die Bevölkerungszahl ist die natürliche Entwicklung. Hier verzeichnete Burg im gleichen Zeitraum einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang von -221 Personen, basierend auf 174 Geburten und 395 Sterbefällen pro Jahr.

Die Kaufkraft der Einwohner ist ein wesentlicher Indikator für die wirtschaftliche Stärke einer Stadt. Im Jahr 2025 belief sich das gesamte Kaufkraftvolumen in Burg auf 600,64 Mio. €. Das entspricht einem Wert von 26.797,32 € je Einwohner. Ein durchschnittlicher Haushalt verfügte damit über eine Kaufkraft von 51.640,88 €.

Der sogenannte Kaufkraftindex vergleicht das regionale Kaufkraftniveau mit dem Bundesdurchschnitt (Index 100). Mit einem Wert von 89,42 im Jahr 2025 zeigte Burg eine unterdurchschnittliche Kaufkraft.

Mikrobetrachtung

Mit der Adresse Bahnhofstraße 7 a-d, 39288 Burg (bei Magdeburg) ist die Immobilie zentral in der Stadt gelegen und bietet die Möglichkeit Lebensmitteleinkäufe, Arztbesuche oder Schulwege zu Fuß und innerhalb von 5-20 Minuten zu erledigen. Auch der Zentrale Omnibusbahnhof sowie der Zugbahnhof sind innerhalb von rd. 10 Gehminuten erreichbar. Mit dem Regionalexpress lässt sich die nächstgrößere Stadt, Magdeburg, innerhalb von 30 Minuten erreichen.



⁷ QUELLEN: NEXIGA GmbH 2025, Stand 31.12.2024 / Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025, Stand 31.12.2024.

PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN

2.5

Das Projektgrundstück steht im Eigentum der Emittentin. Die Baugenehmigung liegt seit dem 10. September 2024 vor. Seit dem zweiten Halbjahr vergangenen Jahres läuft der Vertrieb und bisher wurden bereits 13 der 44 Eigentumswohnungen veräußert. Der avisierte Preis pro Quadratmeter wurde dabei im Schnitt erzielt.

Die Umsetzung des Projekts erfolgt in zwei Bauabschnitten mit folgenden avisierten Zeitplänen:

Bauabschnitt 1

September 2024	Baugenehmigung
August 2026	Rohbaufertigstellung inkl. Zimmerarbeiten
März 2027	Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, Fenstereinbau, Fassadenarbeiten, Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen
Juli 2027	Innenputz, Estrich Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
November 2027	Bezugsfertigkeit
März 2028	Fertigstellung

Bauabschnitt 2

September 2024	Baugenehmigung
November 2026	Rohbaufertigstellung inkl. Zimmerarbeiten
Juli 2027	Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, Fenstereinbau, Fassadenarbeiten, Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen
November 2027	Innenputz, Estrich Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
März 2028	Bezugsfertigkeit
Juli 2028	Fertigstellung

Die Eigentumswohnungen variieren mit Größen von 62 m² bis zu 111 m² und zwei, drei und vier Zimmern sowie einer hohen Decke von ca. 2,80 m bis zu 3,25 m. Weiterhin soll jede der Wohnungen einen Balkon oder eine Terrasse haben sowie einen PKW-Außenstellplatz. Die Ausstattung der Wohnungen kann als hochwertig beschrieben werden. Jede Wohnung soll über Fußbodenheizung verfügen.

Die Wohnungen werden mit einem durchschnittlichen Preis pro Quadratmeter von rd. 4.690,00 € zum Verkauf angeboten und 13 der 44 Wohnungen wurde bereits veräußert (davon alle im ersten Bauabschnitt). Der dabei erzielte Preis pro Quadratmeter entspricht bei zwölf der Wohnungen dem Angebot.

Bei den angebotenen Quadratmeterpreisen muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Sanierungsprojekt handelt. Solche, wie das Projekt „Tuchfabrik“, lassen ihre Eigentümer von Abschreibungen auf Abnutzung profitieren, der sogenannten „Denkmal-AfA“. Bei den 44 Eigentumswohnungen der entstehenden „Tuchfabrik“ liegen die abschreibungsfähigen Sanierungskosten bei über 80 %, für einige Wohnungen sogar bei über 90 %. In Abhängigkeit vom Einkommen der Eigentümer, kann sich der letztendliche Aufwand pro Quadratmeter über die Zeit der Abschreibung erheblich reduzieren.



FINANZIERUNG – MITTELHERKUNFT UND VERWENDUNG

2.7

Das Projekt wird im laufenden Betrieb entwickelt und ist Teil des bereits erwähnten, angekauften Portfolios gewesen. Jedoch ist die Immobilie nicht in der Bewertung des Portfolios nach Ertragswertverfahren berücksichtigt worden und kann als „Beifang“ betrachtet werden. Die zum Kauf des Portfolios aufgenommene Finanzierung wird daher im Folgenden als vom Projekt unabhängig betrachtet werden.

Neben der Bank bestehen diverse Darlehensverträge für den laufenden Geschäftsbetrieb mit einem aktuellen Restbetrag von rd. 1,00 Mio. €. Davon sind rd. 330.000,00 € Gesellschafterdarlehen von Herrn Gobel.

Das Projekt „Tuchfabrik“ wird durch Ratenzahlungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung („MaBV“) begleitet und kann ausschließlich darüber finanziert werden. Dem Umstand geschuldet, dass es sich um eine Denkmalsanierung handelt, müssen erst alle Eigentumswohnungen verkauft werden, bevor mit den Arbeiten begonnen werden kann, die von der Denkmal-AfA begünstigt werden. Um nicht begünstigte Maßnahmen vorzuziehen und bereits während der Vertriebsphase zu erledigen und um einen Liquiditätspuffer zu Beginn der Bauphase zu haben, beabsichtigt die Emittentin die Schuldverschreibungen auszugeben.

Für die Mittelverwendung ergibt sich dabei folgendes Bild:

	2026	2027	2028 ⁸	Summe
Betriebskosten	3.494.150,00 €	4.087.100,00 €	3.918.750,00 €	11.500.000,00 €
Gemeinkostensatz	960.000,00 €	480.000,00 €	280.000,00 €	1.720.000,00 €
Vertriebskosten	2.661.253,88 €	- €	- €	2.661.253,88 €
Betriebskosten, anteilig	420.266,04 €	420.266,04 €	277.856,10 €	1.118.388,18 €
Betriebskosten	137.250,00 €	183.000,00 €	45.750,00 €	366.000,00 €
Summe				17.365.642,06 €

⁸ Betrachtungszeitraum nur bis einschließlich August.

Dem gegenüber stehen folgende Ratenzahlungen⁹:

	2026	2027	2028 ¹⁰	Summe
Bauabschnitt 1	6.082.974,17 €	1.991.400,07 €	292.852,95 €	8.367.227,20 €
Bauabschnitt 2	5.506.251,52 €	2.857.554,67 €	1.129.730,91 €	9.493.537,10 €
Summe				17.860.764,30 €

Es resultiert ein Projektgewinn von rd. 0,50 Mio. €. Dieser wird um 1,00 Mio. € erhöht durch die Fördermittel, welche der Emittentin für das Projekt bewilligt wurden, was einem Projektgewinn von rd. 1,50 Mio. € entspricht und einer Marge – gerechnet auf den Verkaufspreis – von ca. 8,37 %.

⁹ Annahme ist, dass der Vertrieb nach Plan verläuft und die Raten pünktlich und in voller Höhe gezahlt werden.

¹⁰ Betrachtungszeitraum nur bis einschließlich August.

Die Schuldverschreibungen werden über eine Bürgschaft von Herrn Thomas Gobel bis zu einem Höchstbetrag von 500.000,00 € abgesichert.

Für den Fall einer Zwangsverwertung wurden folgende Annahmen¹¹ unterstellt:

- 1. Maximale Höhe von 1.200.000,00 € des eingezahlten Anleihekaptals**
- 2. Pünktliche Zahlungseingänge nach MaBV¹²**
- 3. Werthaltigkeit der Sicherheit**

Im Falle der Zwangsverwertung unter den zuvor getroffenen Annahmen, kann der Nennbetrag der Schuldverschreibungen rechnerisch erst ab Mai 2027 vollständig bedient werden. Dabei wurden aufgelaufene Zinsen noch nicht berücksichtigt. Bis zum Laufzeitende steigt der Anteil des rückzahlbaren Betrags auf annähernd 100 % inkl. aufgelaufener Zinsen.

¹¹ Es wurden keine Risikoaufschläge auf Kosten und keine Risikoabschläge auf Werte angewendet. Die Baukosten können sich im Verlaufe des Projektes erhöhen und sind vertraglich noch nicht gesichert. Die angesetzten Werte der im Bestand befindlichen Sachanlagen können teils erheblich geringer ausfallen, wenn diese nicht strategisch verkauft werden, sondern Teil einer Zwangsverwertung sind.

¹² Es wurde angenommen, dass der Vertrieb, der bisher noch nicht verkauften Wohnungen, planmäßig verläuft.

Nachhaltigkeit

Bei der Immobilie in der Bahnhofstraße handelt es sich um eine Fabrikruine aus dem 19. Jahrhundert, welche nun zum Effizienzhaus 70 saniert wird.

Hinsichtlich des Ressourcenverbrauchs wird dem Projekt dahingehend Rechnung getragen, als dass wenig neue Baumaterialien für den Rohbau genutzt werden müssen und der bestehende Rohbau größtenteils fortgenutzt werden kann.

In Bezug auf den Primärenergiebedarf und den Effizienzhausstandard (hier 70) rangiert das Projekt im Mittelfeld. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt. Durch den Denkmalschutz können Auflagen bestehen, die eine Installation von regenerativen Energiequellen am Gebäude als unzulässig bewerten. Aus demselben Grund wird der Bereich Energiequelle weniger stark bedient als er könnte im Vergleich zu einem nichtdenkmalgeschützten Gebäude. Trotzdem wird das Gebäude in Bezug auf die Wärmeversorgung mit Fernwärme beliefert.

In Bezug auf die Flächennutzung kann festgehalten werden, dass ein Teil der bereits versiegelten Fläche entsiegelt werden soll. Weiterhin punktet die Immobilie durch den Bau in die Höhe bei seinen 4 vorhandenen Geschossen (inkl. dem Erdgeschoss).

Für den Punkt Infrastruktur liefert das Projekt zum einen wichtigen Wohnraum und zum anderen ist dieser zentral gelegen. Wie Punkt 2.4 Standort und Markt entnommen werden kann, ist die Adresse so zentral, dass jeglicher alltäglicher Bedarf in kürzester Zeit zu Fuß erreicht werden.

Die barrierefreie Ausgestaltung mit Aufzug und breiten Gängen lässt zudem einen breiten Kreis an Menschen potenziell an dem Bauprojekt teilhaben.

Beitrag zu UN-Zielen für nachhaltige Entwicklung

Bei den Sustainable Development Goals (kurz SDGs) der Vereinten Nationen handelt es sich um insgesamt 17 Ziele, die der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen. Das Projekt adressiert thematisch die SDGs 11 und 13, insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage und die energetische Sanierung zum Effizienzhaus 70. Eine formale SDG-Wirkungsmessung wurde nicht durchgeführt:



→ Ziel 11

Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.

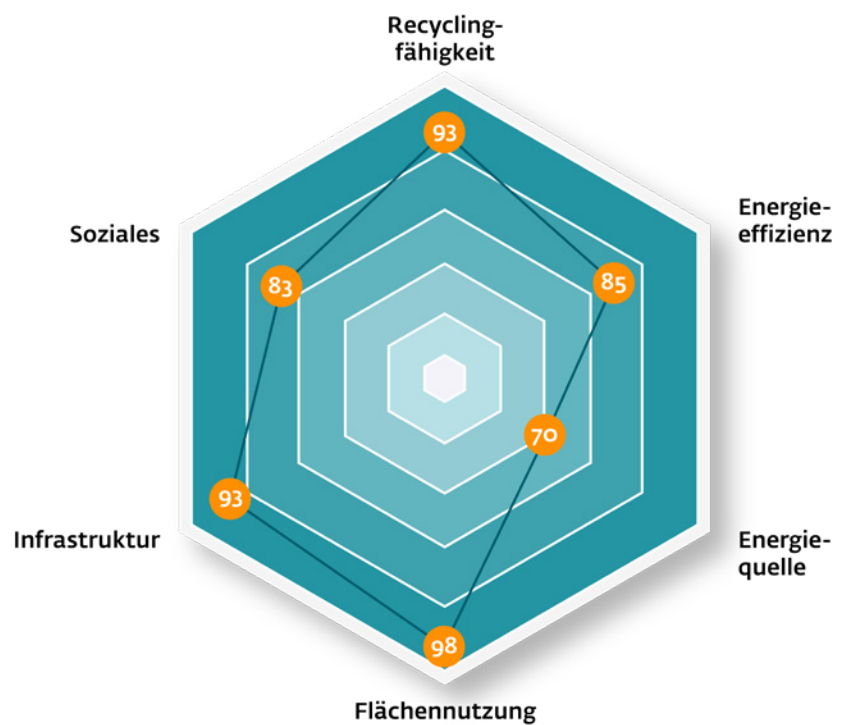


→ Ziel 13

Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

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 dieser 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.



Attraktive Anlagekonditionen

Der in Aussicht gestellte Zinssatz von 8,50 % p.a. ist auf der Grundlage von marktorientierten Einnahmeerwartungen kalkuliert. Zudem erhalten die Anleger eine variable Bonuskomponente, die von der Höhe der Kosten der Gewerke 300 und 400 (nach DIN 276) für das Projekt Tuchfabrik – Wohnen in Burg abhängig ist. Sofern diese Kosten, die nach Kostenschätzung zum Laufzeitbeginn 6,19 Mio. € betragen werden, bis zum Laufzeitende um mindestens 0,50 Mio. € unterschritten werden, erhalten die Anleger rückwirkend für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen eine variable Bonuskomponente in Form einer weiteren Verzinsung in Höhe von 0,50 % p.a. des Nennbetrags.

Denkmalsanierung als Kapitalanlage für Immobilienerwerber

Durch die Möglichkeit der Absetzung für Abnutzung bei der Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie, ergibt sich für die potenziellen Käufer der Eigentumswohnungen ein zusätzlicher Anreiz für eine Kapitalanlage als Immobilienerwerber. Dies gilt sowohl für Selbstnutzer als auch für Vermieter.

Für die Zeichner der Schuldverschreibungen stützt dieser Anreiz einen positiven Vertrieb der Eigentumswohnungen und letztendlich die Rückzahlung der Forderungen aus den Schuldverschreibungen.

Erfahrener Projektentwickler im Bereich Denkmalsanierung

Der Geschäftsführer der Emittentin bringt jahrzehntelange Erfahrung am Immobilienmarkt mit und hat bis dato vier Projekte ähnlicher Art selbst umgesetzt.

Ressourcenschonendes Bauprojekt

Die im Rahmen dieser Kapitalanlage eingeworbenen Mittel dienen der Realisierung einer Denkmalsanierung eines geschichtsträchtigen Gebäudes der Stadt Burg. Da auf die bestehende Substanz der vormaligen Fabrik zurückgegriffen werden kann, wird ein großer Teil von Baumaterialien – im Vergleich zu einem Neubau – nicht benötigt, bzw. kann nachgenutzt werden. Durch die Nachnutzung bestehender Bausubstanz kann der Bedarf an neuen Baumaterialien im Vergleich zu einem Neubau reduziert werden.

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 und erworben werden müssten.

Keine Nachschusspflicht für die Anleger/innen

Eine Nachschusspflicht der Anleger/innen ist ausgeschlossen. Für die Anleger/innen besteht also keine Verpflichtung, Zahlungen an die Emittentin zu leisten, die über die ursprünglich erbrachte Zeichnungssumme hinausgehen.

Bei der vorliegenden Kapitalanlage handelt es sich um auf den Inhaber lautende, elektronische Schuldverschreibungen der **Wegweisend Invest GmbH**. Die Schuldverschreibungen sind kurz- bis mittelfristige, 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.

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.

Maximales Risiko – Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche (inklusive variabler Bonuskomponente). 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/der Anlegerin zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, etwa wenn der Anleger/die Anlegerin den Erwerb der Kapitalanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er/sie 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/der Anlegerin führen. Daher sollte der Anleger/die Anlegerin alle Risiken unter Berücksichtigung seiner/ihrer 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/innen geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihres Anlagebetrages hinnehmen könnten. Diese Kapitalanlage eignet sich nicht für Anleger/innen mit kurzfristigem Liquiditätsbedarf und ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Die Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Anleger können keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführer der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Für den Anleger besteht also das Risiko, dass der Geschäftsführer Maßnahmen ergreift, die Zahlungen aus den Schuldverschreibungen gefährden, ohne dass der Anleger hierauf Einfluss nehmen kann.

Risiko nicht werthaltiger Besicherung der Schuldverschreibungen

Es besteht das Risiko, dass die Bürgschaft nicht wirksam bestellt wurde, gegen den Bürgen nicht wirksam durchgesetzt werden kann oder sich die Bürgschaft im Nachhinein als nicht werthaltig herausstellt, insbesondere aufgrund fehlender Bonität des Bürgen. Die Bürgschaft ist zudem auf einen Höchstbetrag von 500.000,00 € begrenzt, so dass im Falle eines Ausfalls der Schuldverschreibungen nicht der Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen abgedeckt ist. Soweit die Verwertung der Bürgschaft gerichtlich durchgesetzt werden muss, kann dies aufgrund der Vielzahl der Anleger ein aufwändiges Verfahren sein und eine (zeitnahe) Verwertung der Bürgschaft erschweren oder unmöglich machen.

Veräußerbarkeit (Fungibilität)

Anleger können die erworbenen Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern, weil derzeit kein mit einer Börse vergleichbarer Markt für den Handel von Schuldverschreibungen existiert. Ob sich ein solcher Markt entwickelt, ist ungewiss. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.

Risiko aufgrund der Widerrufsrechte der Anleger/innen, Platzierungsrisiko

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts durch Anleger/innen 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. Das gilt, wenn nicht genügend Schuldverschreibungen an interessierte Anleger platziert werden können.

Risiken aus fehlender Nachhaltigkeit

Die Schuldverschreibungen sind möglicherweise nicht für alle Anleger geeignet, die ein Investment mit Nachhaltigkeitseffekt anstreben. Die Schuldverschreibungen könnten den individuellen Anforderungen und Erwartungen eines Investors oder den bestehenden oder zukünftigen gesetzlichen oder quasi-rechtlichen Standards für nachhaltige Investitionen nicht genügen. Dies betrifft insbesondere die Verwendung der Erlöse aus den Schuldverschreibungen. Es handelt es sich bei den Schuldverschreibungen nicht um einen „Green Bond“ in dem Sinne, dass sich die Anleihe an spezifischen Standards wie den *Green Bond Principles* der ICMA, dem *Climate Bonds Standard* oder dem *EU Green Bond Standard* orientieren würde. Die Emittentin hält sich nicht an alle Vorgaben solcher Standards für die Verwaltung, Zuordnung und Verwendung der Emissionserlöse sowie für die nachträgliche Berichterstattung darüber und über die damit erzielten Umweltauswirkungen sowie für die externe Prüfung der zweckentsprechenden Erlösverwendung.

Verlust des Private Key

Über jede elektronische Schuldverschreibung wird ein „Tuchfabrik“-Token (Token) ausgestellt, der die Schuldverschreibung repräsentiert. Die Token werden den jeweiligen *Wallets* der Anleger zugeteilt. Nach der Ausgabe und Einbuchung in die *Wallets* sind die Token nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. *Private Key*) zu ihrer *Wallet* oder den *Wallet Partner* zugänglich. Sollte der *Private Key* in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die *Wallet* eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des *Private Key*, auch wenn dieser schlichtweg „vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der Token.

Risiko der Übertragung auf eine nicht kompatible Wallet

Die *Wallet* der Anleger/innen muss mit der gewählten *Blockchain* der Emittentin kompatibel sein. Werden Token auf eine nicht kompatible *Wallet* übertragen, haben die Anleger/innen in der Regel keine Möglichkeit mehr, auf die Token zuzugreifen und über diese zu verfügen. Für die Anleger/innen bedeutet dies einen Totalverlust ihrer Investition, da sie mangels Verfügungsgewalt über den Token auch keine Rechte mehr aus den Token geltend machen können. Die Entscheidung über die richtige (kompatible) *Wallet* liegt allein bei den Anleger/innen.

Risiko von Hackerangriffen

Die *Blockchain*-Technologie, das *Blockchain*-Netzwerk und/oder die *Wallets* der Anleger/innen können Angriffen von unbefugten Dritten ausgesetzt sein, d.h. gehackt werden. Bei sogenannten „*Distributed Denial of Service*“ Attacken können Angreifer/innen 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 *Blockchain*-Technologie ist eine Verfolgung von Täter/innen nahezu unmöglich. Derartige Angriffe können unter Umständen zum Verlust der Token und damit zu einem Totalverlust für die Anleger/innen führen.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin

Aufgrund ihrer Projektentwicklungstätigkeit ist das Ergebnis der Emittentin von der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können folgende Risiken eintreten:

- Bis zur Fertigstellung könnten Kostensteigerungen auftreten.
- Erwartete Kaufpreise könnten nicht umgesetzt werden, was zu einer geringeren Rendite führen kann.
- Durch potenzielle Kostensteigerungen und/oder geringere, realisierte Kaufpreise kann es zu der Situation kommen, dass die Umsetzung des Projekts der Emittentin keinen wirtschaftlichen Nutzen mehr bringt und diese daraufhin ihre Bautätigkeit einstellt.
- Es besteht ein potenzielles Insolvenzrisiko des Projektentwicklers sowie der bestehenden und künftigen Käufer.
- Die Emittentin kann auf Basis einer korrekten Anwendung der ordnungsgemäßen Buchführung rechnerisch im Projektverlauf eine Überschuldung ausweisen.

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 den Anleger/innen 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 die entgegengesetzte Richtung. Die Immobilienpreise könnten fallen. 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 Umsatz- und Ertragssituation 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 Beschaffungsseite, politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen.

Prognoserisiko

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

Risiko von Lieferengpässen für Baustoffe

Sollten Lieferengpässe bei Baustoffen eintreten, 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/innen aus den Schuldverschreibungen nicht rechtzeitig und/oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können, bis hin zum Totalverlust des individuellen Anlagebetrages.

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, Management

Durch einen möglichen Verlust von Kompetenzträgern besteht das Risiko, dass der Emittentin Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. 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 Rückzahlungen an die Anleger reduzieren oder diese könnten ausfallen. Auch Managementfehler auf Ebene der Emittentin und/oder wesentlicher Vertragspartner der Emittentin sind nicht auszuschließen. Es kann in technischer, rechtlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht zu Fehleinschätzungen kommen. Ebenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Gesellschafterstruktur in Zukunft ändert und dritte Personen einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin gewinnen können.

Rechtsänderungsrisiko

Die Darstellung der rechtlichen Folgen eines Investments in die beschriebene Kapitalanlage beruht auf dem Stand des zum Zeitpunkt des Basisinformationsblatt geltenden Rechts, den bisher angewendeten Gerichtsurteilen und der Praxis der Verwaltung. Änderungen in der Anwendung bestehender Rechtsnormen durch Behörden, insbesondere der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, und Gerichte sowie künftige Änderungen von Rechtsnormen könnten für die Emittentin und die Anleger negative Folgen haben. Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit des Basisinformationsblatt geltenden Gesetze und Verordnungen sowie die Rechtsprechungs- und Verwaltungspraxis in unveränderter Form bestehen bleiben. Vielmehr trägt das Rechtsänderungsrisiko der Anleger.

Politische Risiken, pandemische Ereignisse, weltweite Krisen

Politische Krisen und soziale Unruhen auf nationaler und internationaler Ebene, wie z.B. der Ukraine-Krieg oder der Nahost-Konflikt und die daraus resultierenden Entwicklungen, können sowohl wirtschaftlich auf das Anlageprojekt (z.B. Verteuerung von Energiekosten, Zinserhöhungen, Schwierigkeiten bzw. Verteuerung der Materialbeschaffung) als auch organisatorisch (z.B. Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs durch Einschränkung der Freizügigkeit von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern) auf die Emittentin Auswirkungen haben. Es können Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen.

Die Emittentin sowie ihre Dienstleister könnten aufgrund weltwirtschaftlicher oder pandemischer Ereignisse (z.B. COVID-19) und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihrer Dienstleister, Genehmigungsprozesse, Vergaben, Bautätigkeit, den Vermietungs- und Verkaufsprozess sowie Übergaben oder Abnahmen haben. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.

Fremdfinanzierungsrisiko

Wenn Anleger/innen den Anlagebetrag fremdfinanzieren, indem sie etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnehmen, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des weiteren Vermögens der Anleger/innen kommen. Das maximale Risiko der Anleger/innen besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz der Anleger/innen führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus den Schuldverschreibungen die Anleger/innen finanziell nicht in der Lage sind, die Zins- und Tilgungsbelastung aus ihrer 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 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. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration

Die Investition in die 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“ können vermieden werden.

HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, GERBACH

**WIWIN GMBH, GERBACH, HANDELND ALS VERTRAGLICH
GEBUNDENER VERMITTLER DER CONCEDUS GMBH, NÜRNBERG**

Umfang der Projektprüfung durch den Plattformbetreiber

Der Plattformbetreiber, handelnd als gebundener Vermittler für Rechnung und unter Haftung der CONCEDUS 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 Anleger/innen keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des jeweiligen Anlegers/der jeweiligen Anlegerin. 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/r Anleger/in eine persönliche Empfehlung zum Erwerb eines bestimmten Finanzinstruments auszusprechen.

Informationsgehalt der Anlagebroschüre

Diese Anlagebroschüre erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der in dieser Anlagebroschüre beschriebenen Kapitalanlage erforderlich sind. Anleger/innen sollten die Möglichkeit nutzen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie die Schuldverschreibungen „Tuchfabrik – Wohnen in Burg“ erwerben wollen. Da jede/r Anleger/in mit dem Erwerb persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen der Emittentin unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.