

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.

Product

Name des Produktes:	Tuchfabrik - Wohnen in Burg
Name des PRIIP-Herstellers:	Wegweisend Invest GmbH, Petritor 38, 14793 Ziesar (nachfolgend auch „Emittentin“) Amtsgericht Potsdam, HRB 29270 P
Website des PRIIP-Herstellers:	wiwin.de/wp-content/uploads/2026/03/Tuchfabrik_-_Wohnen_in_Burg_Basisinformationsblatt.pdf
Telefonnummer:	033830 123551
ISIN:	DE000A460GH8
Name der zuständigen Aufsichtsbehörde:	Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der Emittentin im Zusammenhang mit dem Basisinformationsblatt zuständig. Eine laufende Aufsicht besteht nicht.
Datum des Basisinformationsblatts:	09. März 2026

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 1.200.000 Stück Inhaberschuldverschreibungen der Serie „Tuchfabrik - Wohnen in Burg“ als Kryptowertpapiere nach dem Gesetz über elektronische Wertpapiere („eWpG“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (die „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 1.200.000,00. Es handelt sich um ein Kapitalanlageprodukt nach deutschem Recht. Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. 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. 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 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. August 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.

Laufzeit

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 17. März 2026 und endet am 16. März 2028. Die Emittentin hat das Recht, die Schuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen erstmalig zum 17. März 2027 und nachfolgend jeweils zum Ende eines Monats (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 nebst einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 30 % der Zinsen, die auf die Schuldverschreibungen vom Kündigungszeitpunkt bis zum Laufzeitende noch fällig geworden wären. Den Anlegern steht das Recht zu, die Schuldverschreibungen unter Einhaltung einer Frist von 30 Kalendertagen ordentlich zu kündigen und die Rückzahlung des Nennbetrags zuzüglich der darauf bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, falls ein Ausfallereignis nach den Anleihebedingungen vorliegt. Solch ein „Ausfallereignis“ liegt u.a. vor, wenn (i) Wesentliche Finanzverbindlichkeiten der Emittentin bei Fälligkeit oder innerhalb einer eventuell vereinbarten Heilungsfrist nicht gezahlt wurden, oder (ii) Gläubiger berechtigt sind, durch Kündigung aus wichtigem Grund oder Ausübung eines vergleichbaren Rechtes Wesentliche Finanzverbindlichkeiten vorzeitig fällig zu stellen oder eine Kreditzusage zu kündigen (Cross Default), ferner bei verschiedenen Verstößen gegen Regelungen in den Anleihebedingungen. Eine „Wesentliche Finanzverbindlichkeit“ liegt vor, wenn eine Verbindlichkeit der Emittentin einen Betrag von EUR 10.000 übersteigt. Für die Zwecke der vorstehenden Nummern (i) und (ii) gelten Beträge als wesentlich, wenn sie einzeln oder aggregiert mit anderen Beträgen, die die genannten Bedingungen erfüllen, den Betrag von EUR 10.000 übersteigen. Die Anleger sind darüber hinaus berechtigt, die Schuldverschreibungen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes außerordentlich zu kündigen. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt im Falle einer außerordentlichen Kündigung zu 100 % des Nennbetrags und zzgl. bis zur außerordentlichen Kündigung aufgelaufener Zinsen.

Ziele

Die Schuldverschreibungen ermöglichen es den Anlegern, neben Zinserträgen über eine variable Bonuskomponente an den Verkaufserlösen der Wohneinheiten aus dem Projekt Tuchfabrik - Wohnen in Burg zu partizipieren. Die Emittentin saniert in Burg (bei Magdeburg) eine denkmalgeschützte Fabrikrueine aus dem 19. Jahrhundert und baut diese zu 44 Eigentumswohnungen um.

Verzinsung, variable Bonuskomponente

Die Schuldverschreibungen werden vom 31. August 2026 bis zum Laufzeitende bzw. bis zu einer etwaigen Kündigung mit jährlich 8,50 % bezogen 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. 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 EUR 6,19 Mio. betragen werden, bis zum Laufzeitende um mindestens EUR 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 0,5 % p.a. des Nennbetrags.

Rückzahlung

Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach dem Ende der Laufzeit. Sofern die Emittentin die Schuldverschreibungen am zehnten Bankarbeitstag nach dem Laufzeitende nicht zurückgezahlt hat, werden die Schuldverschreibungen ab diesem Zeitpunkt mit jährlich 13,50 % verzinst.

Besicherung

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

Rang

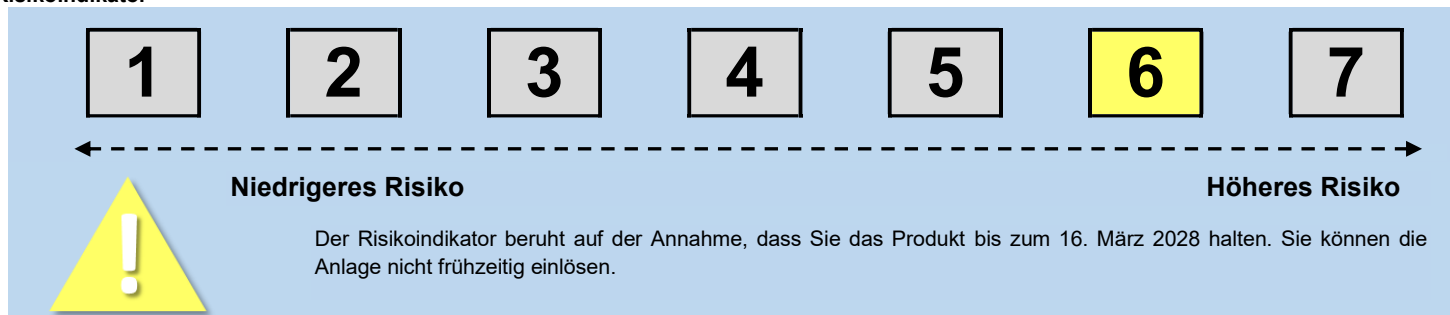
Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit sämtlichen anderen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin in gleichem Rang stehen.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Anleger, die eine spekulative Anlagemöglichkeit suchen, welche mit der Erwartung einhergeht, dass die variable Bonuskomponente anfällt. Das Produkt eignet sich für Anleger mit ausreichenden Kenntnissen und Erfahrungen mit Finanzprodukten (einschließlich solcher mit modernen Abwicklungs- und Verwahrmechanismen, wie Token), um die Funktionsweise des Produkts zu verstehen und die damit verbundenen Chancen und Risiken einschätzen zu können und ist nicht geeignet für Personen, die Wert auf einen Kapitalschutz legen. Zudem sollte ein Anleger über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, um alle Risiken einer Anlage in das Produkt, bis hin zum Totalverlust, tragen zu können. Das Produkt richtet sich an Anleger mit einem kurz- bis mittelfristigen Anlagehorizont (Laufzeit 2 Jahre).

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Der ausgewiesene Risikoindikator wird bereits aufgrund des bestehenden Marktrisikos in Stufe 6 eingestuft, weil die Schuldverschreibungen keinen Preis haben, der mindestens monatlich festgesetzt wird. Zudem wird auch das Kreditrisiko in die Stufe 6 eingestuft, weil für die Emittentin keine externen Bonitätsbeurteilungen vorliegen. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch. Die wesentlichen Risiken liegen in einer fehlenden Wertentwicklung und Veräußerbarkeit der Wohneinheiten des Projektes Tuchfabrik - Wohnen in Burg. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren. Die Veräußerbarkeit des Produktes ist eingeschränkt, da die Schuldverschreibungen nicht an einem geregelten Markt notiert sind.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: 16. März 2028		Wenn Sie am 16. März 2028 aussteigen
Anlagebeispiel: 10.000 EUR		
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.	0 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-100,0 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	5.000 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-25,0 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	11.310 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	6,55 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	11.390 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	6,94 %

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. Das pessimistische Szenario unterstellt eine Insolvenz der Emittentin mit einer Insolvenzquote von 50%. Im mittleren Szenario kann die Rückzahlung der Schuldverschreibungen sowie die Verzinsung von nominal 8,50% p.a. geleistet werden, im optimistischen Szenario zusätzlich die variable Bonuskomponente in jedem Jahr. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die Wegweisend Invest GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Anleger trägt das Risiko, dass die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage ist, ihre Verpflichtungen in Bezug auf das Produkt zu erfüllen, z.B. im Fall einer Insolvenz (Zahlungsunfähigkeit/Überschuldung) der Emittentin. Ein **Totalverlust** ist möglich. Ein möglicher Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem 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 bei einem Anlagezeitraum bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Das Produkt entwickelt sich wie im mittleren Szenario dargestellt
- 10.000 EUR werden angelegt

Wenn Sie am 16. März 2028 aussteigen	
Kosten insgesamt	0 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	0,0 %

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. In diesem Basisinformationsblatt wurden keine Kosten ausgewiesen, weil sich die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen verbundenen Emissionskosten, die vollständig von der Emittentin getragen werden, für den Anleger nicht renditemindernd auswirken.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie am 16. März 2028 aussteigen
Einstiegskosten	Für dieses Produkt wird keine Einstiegsgebühr berechnet.	0 EUR
Ausstiegskosten	Für dieses Produkt wird keine Ausstiegsgebühr berechnet.	0 EUR
Laufende Kosten		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Für dieses Produkt werden keine Verwaltungsgebühren berechnet.	0 EUR
Transaktionskosten	Für dieses Produkt werden keine Transaktionskosten berechnet.	0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren und Carried Interest	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr/Carried Interest berechnet.	0 EUR

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

Empfohlene Haltedauer: 16. März 2028

Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 16. März 2028 (Endfälligkeitsdatum). Diese Laufzeit ist erforderlich, um die Wohneinheiten des Projektes Tuchfabrik - Wohnen in Burg veräußern zu können, damit eine variable Bonuskomponente anfällt und die Schuldverschreibungen zurückbezahlt werden können. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts zu widerrufen. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Schuldverschreibungen nur unter bestimmten Umständen möglich, wenn ein Ausfallereignis eintritt. Im Übrigen ist lediglich eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger möglich. Die Schuldverschreibungen werden nicht an einer Börse gehandelt. Es existiert kein liquider Zweitmarkt für die Schuldverschreibungen. Eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen ist daher möglicherweise nicht oder nur mit Verlust möglich.

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: Wegweisend Invest GmbH, Petritor 38, 14793 Ziesar, info@wegweisend-invest.de. Beschwerden können zudem auf der Internetseite www.tuchfabrik-burg.de/kontakt/ erfolgen.

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.