

## 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

Bis zu 8.000 Stück nachrangige Schuldverschreibungen der Serie „MyHouse Wohnen I“ (die „Unternehmensanleihe“) im Nennbetrag von je 1.000 Euro im Gesamtnennbetrag von bis zu 8.000.000 Euro. Die Mindestzeichnung beträgt 1.000 Euro; WKN: A383QP / ISIN: DE000A383QP4.

Hersteller/Emittentin: Wohnen I Portfolio-Token GmbH mit Sitz in Hamburg, Neuer Wall 80, 20354 Hamburg, my-house.de. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 40 57 30 86 00.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der Emittentin im Zusammenhang mit dem Basisinformationsblatt zuständig. Eine laufende Aufsicht besteht nicht.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 26. Juli 2024

**Sie sind im Begriff ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

#### Art

Kapitalanlageprodukt nach deutschem Recht in Form von auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten (die „Unternehmensanleihe“). Die Unternehmensanleihe wird 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 des Gesetzes über elektronische Wertpapiere („eWpG“) als elektronisches Wertpapier im Sinne des § 2 Absatz 1 eWpG begeben. Als registerführende Stelle im Sinne des § 16 Absatz 2 Satz 1 eWpG hat die Emittentin die Smart Registry GmbH, Umlandstraße 32, c/o Mindspace, 10719 Berlin, benannt.

Für jede ausgegebene Unternehmensanleihe wird ein Token von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welcher die Eintragung in Bezug auf eine Unternehmensanleihe im Kryptowertpapierregister repräsentiert.

Die Unternehmensanleihe begründet ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin.

#### Laufzeit

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01. Juli 2024 und endet vorbehaltlich einer Verlängerung am 31. Dezember 2030. Die Emittentin ist einseitig berechtigt, die Laufzeit bis zu dreimal um jeweils 12 Monate durch Bekanntmachung mit einer Frist von mindestens vier Wochen vor dem jeweiligen Ende der Laufzeit einseitig zu verlängern. Ein ordentliches Kündigungsrecht ist während der Laufzeit der Unternehmensanleihe für die Anleihegläubiger ausgeschlossen. Eine außerordentliche Kündigung ist zulässig, soweit ein wichtiger Grund vorliegt. Die Emittentin kann die Unternehmensanleihe mit einer Frist von 14 Bankarbeitstagen jederzeit ganz oder teilweise durch Bekanntmachung kündigen und an die Anleger vorbehaltlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Rückzahlungsbetrag zurückzahlen.

#### Ziele

Der Nettoemissionserlös wird von der Emittentin für den Erwerb eines Fondsanteils an der MHREF Wohnen I geschlossene Investment GmbH & Co. KG (die „Fondsbeteiligung“) genutzt. Der Investitionsfokus besteht darin, mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien zu investieren. Anlageschwerpunkt sind Wohnimmobilien mit Entwicklungspotential, die in B-, C- und D-Lagen in Randgebieten von Metropolen sowie anderen wachstumsstarken Regionen in Deutschland belegen sind. Die Immobilien sollen nach dem Erwerb sukzessive modernisiert werden, wodurch sowohl Mietsteigerungen im laufenden Betrieb als auch Wertsteigerungen der Immobilien generiert werden sollen. Die Emittentin wird Einnahmen ausschließlich aus der Fondsbeteiligung erzielen. Eine Veräußerung der Fondsbeteiligung ist frühestens zum 31. Dezember 2030 geplant.

#### Auszahlungen

Die Anteile gewähren einen jährlichen Anspruch auf eine liquiditätsabhängige Verzinsung (die „Auszahlungen“). Sämtliche Einnahmen aus der Fondsbeteiligung, die als Zins-/Ertragszahlungen deklariert sind und der Emittentin endgültig und nicht an den Fonds rückzahlbar zugeflossen sind, werden einem Projektkonto gutgeschrieben (das „Projektkonto“). Das Projektkonto ist ein internes, buchhalterisches Abrechnungskonto und kein für den Zahlungsverkehr bestimmtes Geschäftskonto der Emittentin. Die Emittentin wird von den Erlösen auf dem Projektkonto die folgenden Aufwandspositionen abziehen: die Kosten für die Verwaltung und das Management der Fondsbeteiligung in Höhe von 1,0 % p.a. bezogen auf den am Ende eines Kalenderquartals ausstehenden Kapitals; die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten; die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin; die Kosten im Zusammenhang mit der Strukturierung, Vermittlung und Verwaltung der Schuldverschreibungen. Ein nach Abzug dieser Aufwandspositionen auf dem Projektkonto verbleibender positiver Saldo entfällt in Höhe von 20 % auf die Emittentin (der „Carried Interest“) und wird in Höhe von 80 % vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre quartalsweise innerhalb von drei Bankarbeitstagen nach dem Ende eines abgelaufenen Kalenderquartals an die Anleger anteilig im Verhältnis des eingezahlten Nennbetrages eines Anlegers zum ausstehenden Kapital ausgezahlt. Ein negativer Saldo auf dem Projektkonto wird vorgetragen. Ein verbleibender positiver Schlussaldo auf dem Projektkonto wird am Rückzahlungstag an die Anleger ausgezahlt. Die Höhe der Auszahlungen wird von der Emittentin berechnet.

#### Rückzahlung

Die Emittentin wird die Unternehmensanleihe vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre innerhalb von 20 Bankarbeitstagen nach dem Ende der Laufzeit zum Rückzahlungsbetrag an die Anleger zurückzahlen. Vorzeitige (teilweise) Rückzahlungen sind zulässig. Der Rückzahlungsbetrag ermittelt sich aus allen Beträgen, die vom Fonds als eine endgültige Rückführung von Kapital aus der Fondsbeteiligung ausgewiesen werden (die „Tilgungsbeträge“). Der Rückzahlungsbetrag entspricht in jedem Fall mindestens dem Nennbetrag der Schuldverschreibungen. Zahlungen von Tilgungsbeträgen an die Anleger erfolgen anteilig im Verhältnis des eingezahlten Nennbetrages eines Anlegers zum eingezahlten Nennbetrag der Schuldverschreibungen.

#### Rangstellung und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre:

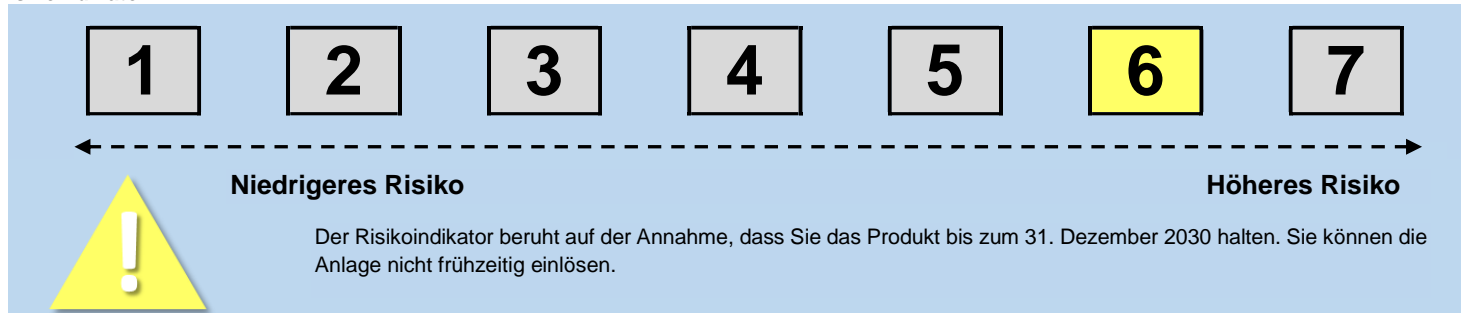
Die Unternehmensanleihe beinhaltet für den Anleger einen Rangrücktritt und eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin treten die Forderungen aus den Genussrechten im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den Genussrechten verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies durch die Erfüllung der Ansprüche zu werden droht. Dies gilt auch für den Fall, dass Zahlungsansprüche des Anlegers für sich genommen keine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO und keine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen, aber die Summe aller Ansprüche gegen die Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen würde.

### Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an sich an Anleger, die der Emittentin Wagniskapital für ein spekulatives Investment zur Verfügung stellen und mit dem Investment eine überdurchschnittliche Renditeerwartung verbinden. Die Anleger sollen einen langfristigen Anlagehorizont verfolgen und einen etwaigen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können. Das Produkt zielt auf Anleger mit erweiterten Kenntnissen und Erfahrungen mit Finanzprodukten ab. Das Produkt ist nicht geeignet für Personen, die Wert auf einen Kapitalschutz legen.

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

#### Risikoindikator



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 auszubehalten. 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 Unternehmensanleihe keinen Preis hat, der mindestens monatlich festgesetzt wird. Zudem wird auch das Kreditrisiko in die Stufe 6 eingestuft, weil für die Emittentin keine externen Bonitätsbeurteilungen vorliegen und die Forderungen der Anleger nachrangig sind. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Die wesentlichen Risiken liegen in einer fehlenden Wertentwicklung der Fondsbeteiligung, die in erster Linie von der Wertentwicklung der Investitionen des Fonds in Wohnimmobilien abhängig ist. Daher handelt es sich bei den Anteilen um ein spekulatives Investment. Der Anleger hat keine Möglichkeit, die finanzielle Lage der Emittentin, des Fonds und der Wohnimmobilien einzuschätzen, da in aller Regel keine veröffentlichten Geschäftszahlen vorliegen. 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 Unternehmensanleihe 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 ausschließlich auf Annahmen für die Zukunft. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

<b>Empfohlene Haltedauer: 31. Dezember 2030</b>		Wenn Sie nach 6,5 Jahren aussteigen
<b>Anlagebeispiel: 10.000 EUR</b>		
<b>Szenarien</b>		
<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>	
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	0,- EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-100 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	9.350 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,00%
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	11.010 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	1,55%
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	14.151,16 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	5,67%

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 und das Mittlere Szenario gehen davon aus, dass die Emittentin unterdurchschnittliche Rückflüsse (pessimistisches Szenario) bzw. durchschnittliche Rückflüsse (mittleres Szenario) aus der Fondsbeteiligung aufgrund einer negativen Entwicklung des Fonds (z.B. mangels realisierbarer Projekte) erhält. Das Optimistische Szenario geht von einer geplanten bzw. überdurchschnittlichen Entwicklung der Fondsbeteiligung der Emittentin aus, so dass vereinbarte bzw. überdurchschnittliche Rückflüsse aus der Fondsbeteiligung an die Emittentin geleistet werden. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

### Was geschieht, wenn die Wohnen I Portfolio-Token GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Alle Zahlungen an die Anleger hängen im Wesentlichen von der Wertentwicklung der Fondsbeteiligung der Emittentin ab. Sollte sich die Fondsbeteiligung negativ entwickeln, kann es im ungünstigsten Fall zu einer Insolvenz der Emittentin kommen. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass keine Auszahlungen an Sie geleistet werden. Die Unternehmensanleihe unterliegt keiner Einlagensicherung.

### 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 nach 6,5 Jahren aussteigen	
<b>Kosten insgesamt</b>	100 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b>	1,55% pro Jahr

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 3,05 % vor Kosten und 1,55 % nach Kosten betragen.

#### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 6,5 Jahren aussteigen
<b>Einstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Einstiegsgebühr.	bis zu 0 EUR
<b>Ausstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	1 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr	650 EUR pro Jahr
<b>Transaktionskosten</b>	Für dieses Produkt werden keine Transaktionskosten berechnet.	0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
<b>Erfolgsgebühren und Carried Interest</b>	20 % des Wertes der Überschüsse	357,50 EUR pro p.a.

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

**Empfohlene Haltedauer:** 31. Dezember 2030

Die geschäftliche Entwicklung der Emittentin ist abhängig von der erfolgreichen wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsbeteiligung. Um den Anlegern die Möglichkeit zu bieten, über einen langfristigen Zeitraum an dieser Geschäftstätigkeit zu partizipieren, wurde die Laufzeit bis zur vollständigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe (31. Dezember 2030) festgelegt. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts zu widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Es ist allenfalls eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger möglich. Die Emittentin ist berechtigt, die Unternehmensanleihe mit einer Frist von 14 Bankarbeitstagen jederzeit ganz oder teilweise zu kündigen. Die Unternehmensanleihe wird nicht an einer Börse gehandelt. Es existiert kein liquider Zweitmarkt für die Anteile. Eine vorzeitige Veräußerung ist daher möglicherweise nicht oder nur mit Verlust möglich.

### Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Unternehmensanleihe oder das Verhalten der Emittentin können per E-Mail [info@my-house.de](mailto:info@my-house.de), auf der Internetseite unter [my-house.de](http://my-house.de) oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: Wohnen I Portfolio-Token GmbH mit Sitz in Hamburg, Neuer Wall 80, 20354 Hamburg. Beschwerden über das Verhalten der Person, die über das Produkt berät oder es verkauft, können direkt an diese Person gerichtet werden.

### Sonstige zweckdienliche Angaben

Das Basisinformationsblatt steht auf der Internetseite [www.my-house.de](http://www.my-house.de) zum kostenlosen Download bereit.