

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

Datum des Wertpapier-Informationsblatts: 21. Dezember 2021 | Anzahl der Aktualisierungen des Wertpapier-Informationsblatts: 0

1.	<p>Art des Wertpapiers</p> <p>Auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen.</p> <p>Bezeichnung des Wertpapiers</p> <p>„Berger Straße 88“</p> <p>Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN)</p> <p>DE000A3H3G33</p>
2.	<p>Funktionsweise des Wertpapiers einschließlich der mit dem Wertpapier verbundenen Rechte</p> <p>Funktionsweise: Die Schuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche werden für die gesamte Laufzeit in einer Globalurkunde ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Der Anleger hat grundsätzlich Stückzinsen [= (Nennbetrag x Zinssatz x Zinstage) / (365 x 100)] zu leisten, wenn der Erwerb der Schuldverschreibungen nach Beginn der Laufzeit der Schuldverschreibungen erfolgt. Die Berechnung der Stückzinsen erfolgt durch die Emittentin. Die Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am Ende der Laufzeit die Zinsen für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen ausgezahlt werden, obwohl er die Schuldverschreibungen ggf. erst nach Beginn der Laufzeit gezeichnet hat und ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen zustehen würden.</p> <p>Rechte: Die Rechte des Anleihegläubigers umfassen das Recht auf Zins- und Kapitalrückzahlung sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung.</p> <p>Laufzeit: Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 05. Januar 2022 und endet am 04. Juli 2024.</p> <p>Zinssatz: Die Schuldverschreibungen werden ab dem 05. Januar 2022 (einschließlich) bis zum 04. Juli 2024 (einschließlich) zu einem Satz von 5,50 % p. a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen am 05. Juli 2024 nachträglich nach dem Ende der Laufzeit zusammen mit der Rückzahlung der Schuldverschreibungen.</p> <p>Rückzahlung: Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen am 05. Juli 2024, dem ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit, zum Nennbetrag samt Zinsen unbar durch Überweisung auf ein Konto des Anlegers zum Nennbetrag zurückzahlen.</p> <p>Kündigung durch die Anleger: Die Schuldverschreibungen können durch die Anleihegläubiger nicht ordentlich vorzeitig gekündigt werden. Außerordentliche Kündigungsgründe sind unter anderem eine 30 Tage andauernde Nichtzahlung von fälligem Kapital oder Zinsen, die Verletzung sonstiger Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (sofern diese Verletzung nicht innerhalb von 30 Tagen geheilt wird) sowie bestimmte Ereignisse im Zusammenhang mit einer Insolvenz oder Abwicklung der Emittentin. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.</p> <p>Kündigung durch die Emittentin: Die Emittentin ist zum Ende eines jeden Monats berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zu kündigen und vorzeitig Nennbetrag zzgl. aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung mindestens zum Ende des Vormonats öffentlich bekannt zu machen. Ferner bleibt das Recht der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen aus wichtigem Grund unberührt. In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zzgl. aufgelaufener Zinsen.</p> <p>Rangstellung: Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Der Anleger ist über seinen geleisteten Anlagebetrag hinaus nicht zu Nachschüssen verpflichtet.</p> <p>Negativerklärung: Die Emittentin verpflichtet sich, keine gegenwärtigen oder zukünftigen eigenen Kapitalmarktverbindlichkeiten und keine gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter durch Grund- und/oder Mobiliarpfandrechte oder eine sonstige Belastung des eigenen Vermögens abzusichern oder absichern zu lassen, sofern die Schuldverschreibungen nicht zur gleichen Zeit und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen. Zudem verpflichtet sich die Emittentin keine Garantien oder sonstigen Gewährleistungen zu Gunsten von gegenwärtigen und/oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter abzugeben.</p>
3.	<p>Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit</p> <p>Identität der Anbieterin/Emittentin:</p> <p>Anbieterin und Emittentin ist die FWI GmbH mit Sitz in Dreieich (Geschäftsanschrift: Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich), gegründet am 06. Februar 2018 und eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Offenbach am Main unter der Nr. HRB 50784 am 09. April 2018. Geschäftsführer der Emittentin sind Herr Pietro-Fabrizio Floresta und Herr David Eichinger. Der satzungsmäßige Geschäftszweck der Emittentin lautet gemäß § 3 des Gesellschaftsvertrages: Vermietung und Verwaltung eigener Immobilien, die Durchführung von Bauträgermaßnahmen, sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen.</p> <p>Geschäftstätigkeit der Emittentin:</p> <p>Die Emittentin ist eine Gesellschaft der FBW Gruppe GmbH, einer Immobiliengruppe mit Sitz in Dreieich bei Frankfurt am Main. Die Emittentin ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Berger Straße 88 im Stadtteil Frankfurt-Bornheim in Frankfurt am Main, auf welchem ein Mehrfamilienhaus mit 26 Eigentumswohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie einer Gastrofläche im Erdgeschoss errichtet werden soll (die „Immobilie“). Die Ablösung der Fremdfinanzierung für den Erwerb des Grundstücks sowie die Errichtung der Immobilie wird vollständig durch einen Kredit in Höhe von EUR 9.100.000 finanziert, der erstrangig im Grundbuch der Immobilie besichert ist (der „Kredit“). Die Errichtung der Immobilie soll im 1. Quartal 2022 beginnen und im 2. Quartal 2024 abgeschlossen sein. Die Baugenehmigung zur Errichtung der Immobilie liegt zum Datum des WIB vor. Die einzelnen Einheiten der Immobilie sollen im Einzelverkauf an Investoren vermarktet werden. Mit der Vermarktung der Wohneinheiten soll noch im Jahr 2021 begonnen werden. Mit der Vermarktung der Gewerbeeinheiten soll im Jahr 2023 begonnen werden. Mit den Mitteln aus dem Verkauf der Einheiten der Immobilie (der „Veräußerungserlös“) soll die Bedienung der Zins- und Rückzahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen erfolgen. Der Kredit ist aufgrund der grundbuchrechtlichen Absicherung aus dem Veräußerungserlös vorrangig zu bedienen.</p> <p>Die Emittentin hat in ihrem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 einen Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von ca. EUR 66.500 ausgewiesen. Mit der FBW Gruppe GmbH als herrschendem Unternehmen ist am 29. Oktober 2019 ein Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen worden. Aufgrund des Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrages ist die FBW Gruppe GmbH ab dem Geschäftsjahr 2020 zur Verlustübernahme verpflichtet. Für das Geschäftsjahr 2020 hat die Emittentin Erträge aus Verlustübernahme in Höhe von knapp EUR 17.500 verbucht und dadurch ein ausgeglichenes Jahresergebnis bilanziert. Der Nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag resultiert aus Verlustvorträgen der Vorjahre.</p> <p>Identität eines etwaigen Garantiegebers einschließlich der Geschäftstätigkeit</p> <p>Ein Garantiegeber existiert nicht.</p> <p>Die mit dem Wertpapier, der Emittentin und einem etwaigen Garantiegeber verbundenen Risiken</p>

4.	<p>Die angebotenen Schuldverschreibungen sind mit speziellen Risiken behaftet. Nachfolgend können nicht sämtliche mit den Schuldverschreibungen verbundenen Risiken aufgeführt werden. Daher werden nur die von der Anbieterin/Emittentin als wesentlich erachteten Risiken aufgeführt.</p> <p><u>Risiken, die dem Wertpapier eigen sind</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses: Die Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in der Gesellschaftersammlung der Emittentin. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein den Geschäftsführern. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Schuldverschreibungen haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust für den Anleger führen kann. • Risiko eingeschränkte Veräußerbarkeit: Die Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen ist eingeschränkt, weil die Schuldverschreibungen nicht an einem geregelten Markt notiert werden. Bei Anlegern, die während der Laufzeit die Schuldverschreibungen verkaufen möchten, besteht daher das Risiko, dass die Schuldverschreibungen nicht oder, sofern ein freihändiger Verkauf überhaupt gelingt, zu einem aus Sicht der Anleger nur geringen Marktpreis verkauft werden können. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennbetrag liegt. • Risiko vorzeitiger Rückzahlung der Schuldverschreibungen: Im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen besteht das Risiko, dass die Schuldverschreibungen eine geringere Gesamrendite als erwartet aufweisen. Anleger können das zurückgezahlte Kapital ggf. nur zu ungünstigeren Konditionen reinvestieren. <p><u>Risiken, die der Emittentin eigen sind</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Risiken aus der COVID-19-Pandemie: Die zum Datum des WIBs weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Errichtung der Immobilie, die zukünftige Entwicklung der Immobilie und des Immobilienmarkts, die Veräußerung der Immobilie und auf den erzielbaren Veräußerungserlös haben. • Risiken aus dem Kredit: Der Kredit kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch die Bank jederzeit gekündigt, die sofortige Rückzahlung des Kredits verlangt und die Verwertung der Sicherheiten angedroht werden. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung des Kredits ist die Emittentin aller Voraussicht nach einer Veräußerung der Immobilie in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös nicht ausreicht, um den Kredit und die Schuldverschreibungen zzgl. Zinsen vollständig zu bedienen. • Risiken aus der Errichtung der Immobilie: Nachträgliche Genehmigungserfordernisse, Einwände Dritter, eine Insolvenz und/oder Schlechtleistung der an der Bauausführung beteiligten Unternehmen können die Kosten für die Errichtung der Immobilie deutlich erhöhen und die geplante Bauzeit deutlich verlängern. Bauzeitverzögerungen können zudem die Kosten für die Fertigstellung der Immobilie aufgrund gestiegener Baukosten steigern, zu Schadensersatzforderungen der Erwerber führen und die Veräußerbarkeit der Immobilie gefährden. Sollte der Emittentin in diesem Fall keine Anschlussfinanzierung zur Ablösung der Schuldverschreibungen (die „Anschlussfinanzierung“) gelingen, würde die Emittentin über keine ausreichenden Mittel verfügen, um die Ansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen. • Risiken aus Baumängeln: Die Bauqualität der Immobilie hat wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Vermietbarkeit, auf die Wertentwicklung und auf die Veräußerbarkeit der Immobilie. Es besteht das Risiko, dass die Errichtung der Immobilie mangelhaft erfolgt. Nachbesserungen infolge von Baumängeln können zu Bauzeitverzögerungen, zu steigenden Baukosten und zu Schadensersatzforderungen der Erwerber führen und die Veräußerung der Immobilie gefährden. Sollte der Emittentin in diesem Fall keine Anschlussfinanzierung gelingen, würde die Emittentin über keine ausreichenden Mittel verfügen, um die Ansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen. • Risiken aus der Veräußerung der Immobilie: Der erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Standortqualität, von der Nachfrage von Investoren, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen. Mit dem Veräußerungserlös soll die Bedienung der Zins- und Rückzahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen erfolgen. Der Kredit ist aufgrund der Grundbuchrechtlichen Absicherung aus dem Veräußerungserlös vorrangig zu bedienen. Sollte demnach der Veräußerungserlös nicht ausreichen, um den Kredit und die Schuldverschreibungen zzgl. Zinsen abzulösen und sollte der Emittentin keine Anschlussfinanzierung gelingen, würde die Emittentin keine ausreichenden Mittel erhalten, um die Ansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen. • Risiken aus Marktentwicklung Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie, auf den erzielbaren Veräußerungserlös und auf die geschäftliche Entwicklung der Emittentin haben. Infolgedessen könnte ein Veräußerungserlös ggf. nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen und die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, eine Anschlussfinanzierung zu erhalten, was dazu führen würde, dass die Emittentin über keine ausreichenden Mittel verfügen würde, um die Ansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen. • Risiken aus Interessenkonflikten: Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Pietro-Fabrizio Floresta ist zugleich der Geschäftsführer und Alleingesellschafter der FBW Gruppe GmbH. Der gebundene Vermittler SKAPA Invest GmbH, Nürnberg, erbringt neben der Platzierung der Schuldverschreibungen gegen eine zusätzliche Vergütung Marketing-Dienstleistungen sowie die Anlegerbetreuung für die Emittentin. Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betreffenden Personen und Gesellschaften Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Personen und Gesellschaften berücksichtigen. <p>Diese Risiken können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen. Das kann zur Folge haben, dass die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht in voller Höhe bedient werden, was zu einem Teil- oder Totalverlust des geleisteten Anlagebetrags sowie nicht gezahlter Zinsen führen kann.</p>
5.	<p><u>Verschuldungsgrad der Emittentin und eines etwaigen Garantiegebers auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses</u></p> <p>Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2020 zu berechnende Verschuldungsgrad der Emittentin kann aufgrund des im Jahresabschluss ausgewiesenen Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages nicht ermittelt werden.</p>
6.	<p><u>Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen</u></p> <p>Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt von einem ausreichenden Veräußerungserlös aus dem Verkauf der Immobilie oder einer Anschlussfinanzierung ab. Der erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen preisbildenden Marktbedingungen abhängig, insbesondere von der Bauqualität und der Mangelfreiheit der Immobilie, von den konkreten Bedingungen am Standort der Immobilie (Lärm- oder Immissionsbelästigungen; Strukturstärke des Standorts (ausreichende Anzahl potentieller Bewohner der Immobilie und konkrete Nachfrage potentieller Bewohnern), von der Nachfrage von Investoren, von der Entwicklung des Immobilienmarkts sowie von gesamtwirtschaftlichen Umständen. Je nach besserer oder schlechterer Entwicklung dieser Marktbedingungen ändern sich die Erfolgsaussichten für die Geschäftstätigkeit der Emittentin. Insoweit besteht das Risiko, dass die Liquiditätslage der Emittentin bei einer ausbleibenden Veräußerung der Immobilie oder einem zu geringen Veräußerungserlös und einer fehlenden Anschlussfinanzierung die Zahlung der Zinsen und/oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen nicht zulässt.</p>

	<p>Positives Szenario: Bei erfolgreicher Veräußerung der Immobilie zumindest in Höhe des von der Emittentin kalkulierten Veräußerungserlöses erhält der Anleger zum Laufzeitende das eingesetzte Kapital samt Zinsen zurück.</p> <p>Neutrales Szenario: Bei einer neutralen Marktentwicklung ist eine Veräußerung der Immobilie zum kalkulierten Veräußerungserlös ggf. nicht möglich, die Schuldverschreibungen können aber durch eine Anschlussfinanzierung zurückgezahlt werden, so dass der Anleger zum Laufzeitende das eingesetzte Kapital samt Zinsen zurück erhält.</p> <p>Negatives Szenario: Sollte der Emittentin weder eine Veräußerung der Immobilie zu einem ausreichenden Veräußerungserlös noch eine Anschlussfinanzierung gelingen, wird der Anleger weder Zinsen noch eine Rückzahlung des Kapitals erhalten.</p>
7.	<p>Mit dem Wertpapier verbundene Kosten und Provisionen</p> <p>Kosten für den Anleger Der Erwerbspreis je Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag von 1.000 Euro. Bei Zeichnung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis 1.000 Euro. Daneben hat der Anleger Stückzinsen an die Emittentin zu leisten, wenn der Erwerb nach Beginn der Laufzeit erfolgt. Es werden dem Anleger keine weiteren Kosten und Steuern in Rechnung gestellt. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Emittentin keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Kosten und Provisionen für die Emittentin Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der Schuldverschreibungen an die Effecta GmbH, Florstadt, eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 7,0 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals. Von dieser Vermittlungsprovision wird die Effecta GmbH ca. 90 % an den vertraglich gebundenen Vermittler SKAPA Invest GmbH, Nürnberg, weiterreichen. Bei vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen fielen somit über die Laufzeit der Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von bis zu 120.400 Euro an. Die (fixen) Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen ca. 99.600 Euro. Hierin enthalten sind die Kosten für die Unterstützung bei der Erstellung der Emissionsunterlagen, Kosten für die Zahlstelle, Kosten für die Anlegerbetreuung sowie Kosten für das Emissionsmarketing. Bei vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen betragen die Gesamtkosten der Emission somit bis zu 220.000 Euro.</p>
8.	<p>Angebotskonditionen einschließlich des Emissionsvolumens</p> <p>Emissionsvolumen: 1.720.000 Euro; eingeteilt in 1.720 Schuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je 1.000 Euro.</p> <p>Mindestzeichnungssumme: 1.000 Euro (1 Stück Schuldverschreibung zu 1.000 Euro)</p> <p>Angebotszeitraum/-verfahren: Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 05. Januar 2022 bis zum 04. Januar 2023 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten. Die Schuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Zeichnungsscheins erworben werden. Die Zeichnung erfolgt über die SKAPA Invest GmbH, als vertraglich gebundener Vermittler i.S.d. § 3 Abs. 2 Wertpapierinstitutsgesetz (WpIG) für Rechnung und unter der Haftung des Finanzdienstleistungsinstituts Effecta GmbH. Der Vermittler wird die Grenze des § 6 Wertpapierprospektgesetz für den jeweiligen nicht-qualifizierten Anleger beachten. Nach Übermittlung des Zeichnungsscheins, der anschließenden Aufforderung zur Zahlung des Erwerbspreises (Nennbetrag zuzüglich der Stückzinsen multipliziert mit der Anzahl der bezogenen Schuldverschreibungen) und dessen vollständiger Gutschrift auf dem im Zeichnungsschein genannten Konto der Emittentin wird dem Anleger die gezeichnete Anzahl von Schuldverschreibungen in das auf dem Zeichnungsschein genannte Depot geliefert. Die Schuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche werden für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen in einer Globalurkunde ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Ein Anspruch auf Ausfertigung und/oder Auslieferung effektiver Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden (mit oder ohne Zinsscheine) für eine und/oder mehrere Schuldverschreibungen ist ausgeschlossen. Die Lieferung der erworbenen Schuldverschreibungen erfolgt durch Einbuchung der Schuldverschreibungen in die Depots der Anleger durch die Clearstream Banking AG und erfolgt in der Regel monatlich.</p>
9.	<p>Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses</p> <p>Mit dem Nettoerlös aus der Emission der Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 1.500.000 soll ein Gesellschafterdarlehen für die Projektentwicklung des Grundstücks in Höhe von EUR 1.350.000 abgelöst sowie eine Liquiditätsreserve für potentielle Baukostenerhöhungen in Höhe von EUR 150.000 vorgehalten werden.</p>
	<p>Hinweise gemäß § 4 Absatz 5 WpPG</p> <ul style="list-style-type: none"> Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Der Anleger erhält weitergehende Informationen unmittelbar von der Anbieterin oder Emittentin des Wertpapiers. Der letzte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2020 ist diesem WIB als Anhang beigelegt. Zukünftige Jahresabschlüsse werden zur kostenlosen Ausgabe bei der FWI GmbH, Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich kostenlos in Textform bereitgehalten. Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis des § 4 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.

BILANZ zum 31. Dezember 2020

FWI GmbH, Dreieich

AKTIVA

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	842.346,00	853.657,00	II. Verlustvortrag	91.576,79-	32.798,69-
B. Umlaufvermögen			III. Jahresüberschuss	0,00	58.778,10-
I. Vorräte			nicht gedeckter Fehlbetrag	66.576,79	66.576,79
1. fertige Erzeugnisse und Waren	5.454.605,88	0,00	buchmäßiges Eigenkapital	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			B. Verbindlichkeiten		
1. sonstige Vermögensgegenstände	35.670,85	21.716,10	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.847.172,79	618.969,09
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	26.053,44	25.843,58	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 5.847.172,79 (Euro 618.969,09)		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.068,63	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.534,52	5.939,10
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	66.576,79	66.576,79	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 96.534,52 (Euro 5.939,10)		
			3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>481.545,65</u>	<u>343.953,91</u>
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 481.545,65 (Euro 343.953,91)	6.425.252,96	968.862,10
	<u>6.425.252,96</u>	<u>968.862,10</u>		<u>6.425.252,96</u>	<u>968.862,10</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

FWI GmbH, Dreieich

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	12.395,91	18.915,00
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>5.454.605,88</u>	<u>0,00</u>
3. Gesamtleistung	5.467.001,79	18.915,00
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	5.454.605,88	0,00
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	11.311,00	11.311,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	15.412,14	28.138,32
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	1.929,81	1.830,98
c) Reparaturen und Instandhaltungen	0,00	110,50
d) verschiedene betriebliche Kosten	<u>692,54</u>	<u>9.736,52</u>
	18.034,49	39.816,32
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>116,67</u>	<u>26.111,34</u>
8. Ergebnis nach Steuern	17.066,25-	58.323,66-
9. sonstige Steuern	454,44	454,44
10. Erträge aus Verlustübernahme	17.520,69	0,00
11. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>58.778,10-</u>

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2020

**FWI GmbH
Dreieich**

	Buchwert <u>01.01.2020</u>	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen	Zuschreibungen	Buchwert <u>31.12.2020</u>
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen							
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	<u>853.657,00</u>	0,00	0,00	0,00	11.311,00	0,00	<u>842.346,00</u>
Summe Sachanlagen	<u>853.657,00</u>	0,00	0,00	0,00	11.311,00	0,00	<u>842.346,00</u>
Summe Anlagevermögen	<u>853.657,00</u>	0,00	0,00	0,00	11.311,00	0,00	<u>842.346,00</u>

ANHANG zum 31. Dezember 2020

FWI GmbH, Dreieich

I. Anwendung des Bilanzrichtliniengesetzes

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB. Als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB unterliegt die Gesellschaft nicht der Pflicht zur Prüfung nach § 316 Abs. 1 HGB.

Soweit für Pflichtangaben ein Wahlrecht besteht, diese in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang darzustellen (§ 284 HGB), sind diese Angaben im Anhang ausgewiesen und erläutert.

II. Angaben der Gesellschaft zur Identifikation laut Registergericht

Die FWI GmbH mit Sitz in Dreieich und der Geschäftsanschrift Otto-Hahn-Straße 60, 63303 Dreieich ist im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter der Registernummer HRB 50784 eingetragen

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die abnutzbaren Vermögensgegenstände wurden nach ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer unter Anwendung der steuerlich zulässigen Sätze abgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag waren unfertige Leistungen festzustellen. Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Schätzung.

Die Forderungen wurden zu Nominalwerten bilanziert.

Als Rückstellungen wurden ungewisse Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sämtliche im Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen wurden berücksichtigt. Die Wertansätze erfolgten mit dem Erfüllungsbetrag, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

IV. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren liegen nicht vor.

ANHANG zum 31. Dezember 2020

FWI GmbH, Dreieich

V. Sonstige Angaben

a) Geschäftsführung

Pietro-Fabrizio Floresta

b) Ergebnisabführungsvertrag

Unter dem Datum vom 29.10.2019 wurde zwischen der Berichtsgesellschaft und der FBW Gruppe GmbH ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Dieser wurde mit Datum vom 24.02.2020 ins Handelsregister eingetragen, sodass ab dem Jahr 2020 eine Organschaft besteht.

Dreieich, 09.08.2021

Pietro-Fabrizio Floresta
