

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 550.000 Stück nachrangige Schuldverschreibungen „KF8“ im Nennbetrag von je EUR 1,00 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 550.000, die am Veräußerungserlös eines Immobilienprojektes beteiligt sind. ISIN: DE000A4DFVK8 / WKN: A4DFVK

Hersteller/Emittentin: Immfanten Invest GmbH & Co. KG, mit Sitz in Planegg, Am Marktplatz 7-8, 82152 Planegg, www.kryptofanten.de. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0) 89 89998221.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von der Emittentin in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Eine laufende Aufsicht besteht nicht.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 03.11.2025

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 „Schuldverschreibungen“). Die Schuldverschreibungen werden 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, Uhlandstraße 32 c/o Mindspace, 10719 Berlin, benannt. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung wird ein KF8-Token von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welcher die Eintragung in Bezug auf eine Schuldverschreibung im Kryptowertpapierregister repräsentiert. Die Schuldverschreibungen begründen 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 17. November 2025 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2027. Die Emittentin ist einseitig berechtigt, die Laufzeit mit einer Frist von mindestens drei Monaten vor dem Ende der Laufzeit durch Bekanntmachung um bis zu 12 Monate zu verlängern. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit mit einer Frist von 14 Tagen zu kündigen, wenn und soweit ein Vertrag über den Verkauf des Immobilienprojektes abgeschlossen wurde und ein Übergang von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer erfolgt ist.

Ziele

Die Emittentin ist Gesellschafterin der Oberbayerische Hausbau GmbH (die „Bauträgergesellschaft“). Die Bauträgergesellschaft errichtet auf dem Grundstück in der Ellmosener Straße 32 in Bad Aibling, ein Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich 53 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und 150 Tiefgaragen-Stellplätzen (das „Immobilienprojekt“). Die Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern, mittelbar an dem Veräußerungserlös des Immobilienprojektes zu partizipieren.

Zinsen

Die Schuldverschreibungen sind am Ende der Laufzeit quotal an 17,50% eines etwaigen Projektüberschusses aus dem Immobilienprojekt beteiligt („Projektzins“). Der Projektzins beträgt maximal 38% des Nennbetrags der Schuldverschreibungen. Die Zahlung des Projektzinses ist vorbehaltlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre endfällig am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Die Emittentin ist berechtigt, den Projektzins ganz oder teilweise vor dem Rückzahlungstag zu zahlen. Die Höhe des Projektzinses wird von der Emittentin berechnet.

Der „Projektüberschuss“ entspricht einem Drittel des Projektgewinns der Bauträgergesellschaft abzüglich der Emissionskosten der Emittentin. Dabei entspricht der „Projektgewinn der Bauträgergesellschaft“ dem Verkaufspreis des Immobilienprojekts abzüglich der Gestehungskosten der Bauträgergesellschaft.

Der „Verkaufspreis des Immobilienprojekt“ entspricht dem Verkaufspreis, den die Bauträgergesellschaft für den Verkauf sämtlicher Einheiten des Immobilienprojektes erzielt hat, zuzüglich mit dem Bau und der Fertigstellung zusammenhängender nicht rückzahlbarer Fördermitteln (insbesondere KfW Zuschüssen),

Zu den „Gestehungskosten“ der Bauträgergesellschaft zählen:

- Projektkosten, welche in die Kostengruppe 100-700 nach DIN 276 fallen sowie sämtliche Kosten die mit dem Bau des Immobilienprojekts zusammenhängen,
- Fremdkapitalzinsen, auch für nachrangige Gesellschafterdarlehen,
- Kosten im Zuge von Grundschuldbestellungen für vor-, nach- und gleichrangige Finanzierungen,
- Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung auf Bauträgerebene (Notarkosten, Handelsregister etc.),
- Kosten für Steuer- und Rechtsberatung, Buchhaltung der Bauträgergesellschaft und sowie ggf. Abschlussprüfkosten,
- Veräußerungskosten wie Steuern, Provisionen, Maklercourtage, Lastenfreistellungen und externe Berater,
- Ertragsteuern, die die Bauträgergesellschaft aufgrund der Veräußerung des Immobilienprojektes bereits gezahlt hat sowie voraussichtlich noch zu zahlen hat.
- Kosten der Emittentin im Zusammenhang mit dem Erwerb des Gesellschaftsanteils an der Bauträgergesellschaft, insbesondere Notar-, Grundbuch-, Vertrags-, Steuer- und Beratungskosten sowie sonstige mit dem Anteilserwerb verbundene Nebenkosten in Höhe von bis zu EUR 15.000.

Zu den Emissionskosten der Emittentin im Sinne dieser Anleihebedingungen zählen:

- Kosten für Steuer- und Rechtsberatung, Buchhaltung der Emittentin und sowie ggf. Abschlussprüfkosten,
- einmalige Kosten für externe Vermittler des Immobilienprojekts in Höhe von bis zu EUR 15.000,
- Wertpapier-Vermittlungs- und Strukturierungskosten der Schuldverschreibungen KF8 und KF9 bis zu EUR 110.000.

Rückzahlung

Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit zum Nennbetrag an die Anleger zurückgezahlt („Rückzahlungstag“). Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag ganz oder teilweise vor dem Rückzahlungstag zurückzuzahlen.

Rang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre:

Die Schuldverschreibungen beinhalten 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 Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibungen 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

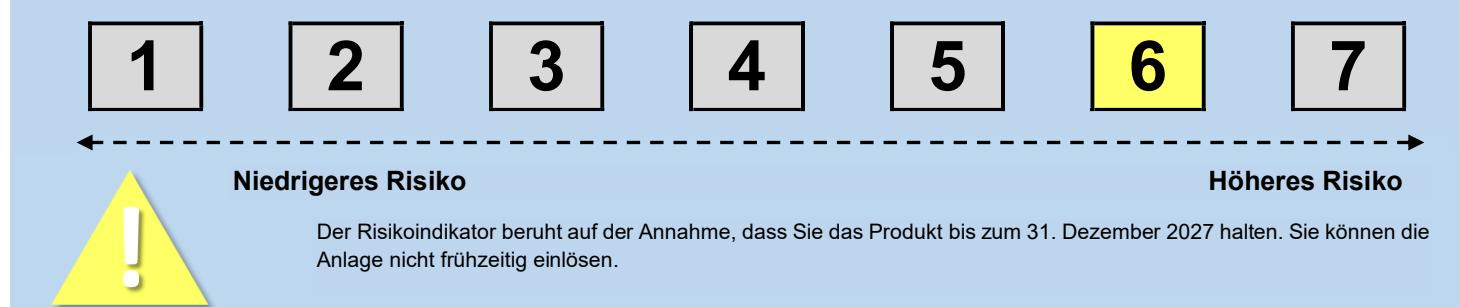
genommen keine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO und keine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen, aber die Summe aller Ansprüche gegen die Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen würde.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Anleger, die der Emittentin unternehmerisches Kapital zur Verfügung stellen und mit dem Investment eine überdurchschnittliche Renditeerwartung verbinden. Die Anleger sollen einen mittelfristigen 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 sowie Basiskenntnissen zu tokenbasierten Produkten und deren Verwahrung in Wallets 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 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 Markttrisos in Stufe 6 eingestuft, weil die Anteile 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 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 die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt wird, am Ende der Laufzeit Nennbetrag zzgl. Projektzins auszusezahlen. Die wesentlichen Risiken liegen in einer nicht plangemäßen Errichtung des Immobilienprojektes, höheren Baukosten und geringeren Verkaufspreisen der Einheiten des Immobilienprojektes. Der Anleger hat keine Möglichkeit, die finanzielle Lage der Emittentin und der Bauträgergesellschaft einzuschätzen, da 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 Anteile 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: 31. Dezember 2027	Wenn Sie nach 2 Jahren und 2 Monaten aussteigen	
Anlagebeispiel: 10.000 EUR		
Szenarien		
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stresszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	0,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-100 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	10.000 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,0 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	12.061,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	9,04 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	13.800,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	16,04 %

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 Stresszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das Pessimistische Szenario geht davon aus, dass die Emittentin zwar das Anleihekapital zurückzahlt, aber keinen Veräußerungszins an die Anleger gezahlt werden, da kein Veräußerungsbürschuss erzielt wurde. Im Mittleren Szenario kann die Emittentin das Anleihekapital und zusätzlich 20,61% Projektzins erwirtschaften. Im optimistischen Szenario geht die Emittentin davon aus, dass der maximale Projektzins erreicht wird.. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die Immofanten Invest GmbH & Co. KG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Zahlungen an die Anleger hängen im Wesentlichen von der Errichtung und dem erfolgreichen Verkauf der Einheiten des Immobilienprojektes ab. Sollte sich die Errichtung und der Verkauf 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 und das investierte Kapital verloren ist. Die Schuldverschreibungen unterliegen 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 2 Jahren und 2 Monaten aussteigen	
Kosten insgesamt	87,50 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	0,40 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 9,44 % vor Kosten und 9,04 % nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 2 Jahren und 2 Monaten aussteigen
Einstiegskosten	Wir berechnen keine Einstiegsgebühr.	0 EUR
Ausstiegskosten	Für dieses Produkt wird keine Ausstiegsgebühr berechnet.	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Gebühren für die Konzeption, Vermittlung und Verwaltung der Schuldverschreibungen.	87,50 EUR
Transaktionskosten	Wir berechnen keine Transaktionskosten.	0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren und Carried Interest	Wir berechnen keine Erfolgsgebühr/Carried Interest.	0 EUR

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

Empfohlene Haltedauer: 31. Dezember 2027

Die Emittentin geht davon aus, dass zum Ende der empfohlenen Haltedauer das Immobilienprojekt durch die Bauträgergesellschaft errichtet und die einzelnen Einheiten gewinnbringend veräußert wurden. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts zu widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. Darüber hinaus ist eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger möglich. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit mit einer Frist von 14 Tagen zu kündigen, wenn das Immobilienprojekt veräußert wurde. 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 die Schuldverschreibungen oder das Verhalten der Emittentin können per E-Mail an support@kryptofanten.de, auf der Internetseite www.kryptofanten.de oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: Immofanten Invest GmbH & Co. KG, Am Marktplatz 7-8, 82152 Planegg. 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 der Emittentin www.kryptofanten.de/projekte-kf8 zum kostenlosen Download bereit. Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen stehen unter www.kryptofanten.de/projekte-kf8 zum kostenlosen Download bereit.