

Dealsheet

Living on Top

Emittentin: Immofanten Invest GmbH & Co. KG

 **Investmentkategorie:**
Strukt. Schuldverschreibung

 **Finanzierungsvolumen:**
550.000 EUR

 **Angestrebte Laufzeit:**
18 - 24 Monate

 **Zinsprognose:**
25% - 28%

 **Beginn der Laufzeit:**
17.11.2025

 **Standort:**
Bad Aibling

Mittelverwendung

Die Emittentin beteiligt sich am Bauträgerprojekt der Oberbayerischen Hausbau GmbH an einem modernen und exklusiven Wohnensemble mit insgesamt 53 Wohnungen, einem Supermarkt und insgesamt 150 Stellplätzen in attraktiver Lage in Bad Aibling.

Die Emittentin stellt die eingeworbenen Mittel der Oberbayerischen Hausbau GmbH als nachrangiges Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Die Mittel finanzieren die laufenden Hoch- und Ausbaurbeiten des Wohnensembles.

Der Bau hat bereits begonnen, der Vertriebsstart der Wohneinheiten steht kurz bevor. Die übrigen Gesellschafter bringen zusätzlich erhebliche Eigenmittel in das Projekt ein, wodurch eine solide Finanzierungsstruktur mit überdurchschnittlichem Eigenkapitalanteil entsteht.

Die Einlagen der Anleger werden als Gesellschafterdarlehen in die Projektgesellschaft genutzt, an der die Emittentin mit einem Drittel als Gesellschafter beteiligt ist.

Rendite und Projektbeteiligung

KF8 bietet Anlegern die Möglichkeit von 100 EUR bis 24.900 EUR in eine Struktur mit variabler Verzinsung und begrenzter Laufzeit zu investieren. Das Gesamtvolumen beträgt 550.000 EUR. Je Ergebnis wird eine Verzinsung in Höhe von 25,00% bis 28,00% angestrebt. Die Maximalrendite liegt bei KF8 bis zu 38%. Sollten Sie mehr als 25.000 EUR investieren wollen, sprechen Sie uns bitte direkt an. Wir bieten Ihnen auch dafür eine mögliche Lösung.

Die Anleihe hat eine Laufzeit von bis zu 26 Monaten – eine vorzeitige Rückzahlung ist möglich, sollte das Immobilienobjekt erfolgreich verkauft werden.

Weitere Investitionsdetails

 **Zeichnungssummen:**
ab 100 EUR
bis 24.900 EUR
(Höhere Summen auf Rückfrage möglich)

 **Zinsprognose:**
25% - 28%

 **Maximalrendite:**
bis zu 38%

 **Laufzeitende:** Prog.
bis zum Q3/2027

 **Partizipation am Geschäftserfolg:**
KF8: 87,5%



KF8

WKN: A4DFVK
ISIN: DE000A4DFVK8



Projektaufzeit:

Projektart: Neubau

geplant:

18 - 24 Monate

tatsächlich:

offen

Rendite:

geplant:

25% - 28%

Tokenisierungsvolumen:

550.000 €

Fundingziel erreicht in:

offen

Beteiligung ab/bis:

100 - 24.900 €

Sondervorteil

Im Rahmen der internen Vereinbarung der Gesellschafter der Oberbayerischen Hausbau GmbH wurde festgelegt, dass Auszahlungen an die übrigen Gesellschafter erst erfolgen, wenn die Kapitaltranche der Immofanten Invest GmbH & Co. KG, welche das Anlegerkapital repräsentiert, vollständig zurückgeführt wurde.

Dadurch fließen zunächst die Projektmittel zur Bedienung der Anlegergelder, bevor die Eigenmittel der anderen Gesellschafter ausgezahlt werden.

Diese Struktur schafft für Anleger eine bevorzugte Rückflussreihenfolge innerhalb der Projektgesellschaft, ohne dass daraus eine rechtliche oder dingliche Bevorzugung gegenüber externen Gläubigern entsteht.

Kapitalrückfluss und Laufzeitende

Nach planmäßigem Abschluss des Projekts und Verkauf der Wohneinheiten erhält die Emittentin aus den Erlösen der Projektgesellschaft die Mittel zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen. Die Anleger erhalten ihr eingesetztes Kapital (Nennbetrag) sowie den gemäß den Anleihebedingungen berechneten variablen Projektzins.

Die Rückzahlung erfolgt voraussichtlich nach Fertigstellung und Veräußerung des Projekts, spätestens jedoch am Ende der vorgesehenen Laufzeit. Eine vorzeitige Rückzahlung ist möglich, sobald die Projektmittel dies erlauben. Die Höhe des Rückzahlungsbetrags richtet sich nach dem tatsächlichen Projektergebnis und wird von der Emittentin auf Basis der vertraglich definierten Berechnungsgrundlagen festgestellt. Detaillierte Informationen zur Berechnung, Rangfolge und Fälligkeit der Rückzahlung sind in den Anleihebedingungen zum Download unter [KF8: https://kryptofanten.de/projekte-kf8/](https://kryptofanten.de/projekte-kf8/) beschrieben.

Markteinschätzung:

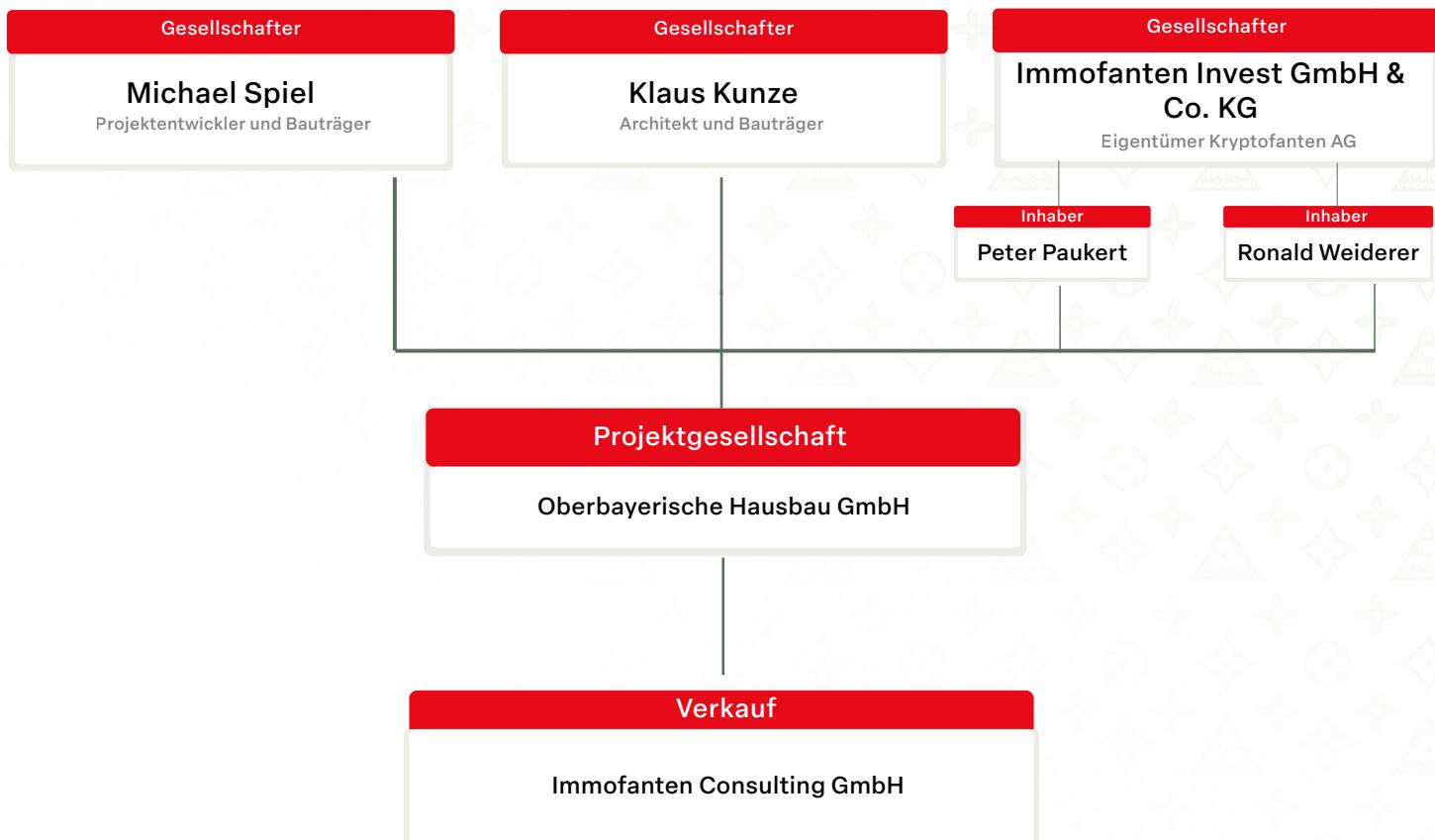
Die positive Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes in Bad Aibling, die begrenzte Zahl an Neubauprojekten und die stabile Nachfrage nach energieeffizientem Wohnraum bieten eine solide Grundlage für die geplante Projektdurchführung. Dennoch hängen Rückzahlung und Rendite vom tatsächlichen Verlauf des Projekts sowie von Markt- und Verkaufssituation ab.



Gesellschaftsstruktur

Die Oberbayerische Hausbau GmbH (OBH) ist die Projektgesellschaft und Eigentümerin des Grundstücks an der Ellmosener Straße 32, 83043 Bad Aibling. An der OBH sind die Gesellschafter Michael Spiel, Klaus Kunze und die Immofanten Invest GmbH & Co. KG (eine Beteiligungsgesellschaft der Kryptofanten AG) zu jeweils einem Drittel beteiligt.

Für die Realisierung des Projekts ist ein Eigenmittelbeitrag der Gesellschafter in Höhe von bis zu 8,4 Mio € vorgesehen. Die verbleibende Projektfinanzierung soll über eine Bankfinanzierung erfolgen. Die Freigabe der Kreditlinie steht unter marktüblichen Bedingungen, insbesondere der Erreichung einer bestimmten Vorverkaufsquote für die Wohneinheiten.



Lage

Bad Aibling liegt in Oberbayern im Landkreis Rosenheim und gehört zum Alpenvorland. Die Stadt ist Teil der Metropolregion München und profitiert von der günstigen Lage zwischen München, Salzburg und Innsbruck. Die Nähe zur A8 (München–Salzburg) sowie Bahnverbindungen in Richtung Rosenheim, Holzkirchen und München sichern eine starke überregionale Anbindung.

Dank der nahen Autobahn und des Bahnanschlusses sind die schönsten Ziele des Voralpenlands zum Greifen nah. Ob ein entspannter Tag am Chiemsee, oder in der Therme Bad Aibling, eine Wanderung in den Alpen oder ein spontaner Skitag – Bad Aibling ist der ideale Ausgangspunkt für Ihre Freizeitaktivitäten.

Zudem laden die idyllischen Parkanlagen und das historische Stadtzentrum mit seinen Cafés und Geschäften zum Verweilen ein. Kilometerweite Wanderwege in sämtlichen Höhenlagen laden zu ausgedehnten Wanderungen ein. Das Bayerische Meer, den Chiemsee, erreicht man außerdem in ca. 35 Minuten Fahrzeit.

Die Stadt verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur: Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzten sind alle wichtigen Bildungseinrichtungen vorhanden – von Kindergärten über Grund- und Mittelschulen bis hin zu einem Gymnasium.



Über den Projektentwickler

Oberbayerische Hausbau GmbH

Die Oberbayerische Hausbau GmbH mit Sitz in Bad Aibling ist ein regional verankerter Bauträger, der seit seiner Gründung im Jahr 2015 hochwertige und erfolgreiche Wohnbauprojekte in Bad Aibling realisiert.

Auswahl Referenzprojekte



Wohnpark Milano 48

Münchnerstr. 48 Bad Aibling
Ausführung 2018/2019
Wohnanlage mit 45 Wohnheiten und 1 Gewerbeinheit
Nettowohnfläche: 3346 m²
Gewerbefläche: Fitnessstudio 305 m²
Tiefgaragen und Duplexpark 70 Stück
KFW 55
Bauherr + Bauträger: MS Bau GmbH



Wohnanlage

Ghersburgstr. 3-3c
Bauabschnitte 1+2+3
Ausführung 2016/2018
Wohnanlage mit 43 Wohnheiten
Nettowohnfläche: 3270 m²
2 Tiefgaragen mit ca. 65 Stellplätzen
Bauherr + Bauträger, Oberbayerische Hausbau GmbH

Indikative Planung: Projekt - Ellmosner Straße 32

2021	✓	Grundstückskauf durch OBH
2022-2025	✓	Projektierung und Baugenehmigung
2025	✓	Aushubarbeiten
11/2025	○	Kapitalbeschaffung für Einstieg Immofanten
12/2025	○	Start der Vermarktung der Wohneinheiten
Q3/2027	○	Prognostizierte Baufertigstellung
07-08 2027	○	Geplantes Laufzeitende KF8

Mit diesen und zahlreichen weiteren Projekten setzt die Oberbayerische Hausbau GmbH Maßstäbe für Verlässlichkeit und Qualität in der Bautwicklung. Das Unternehmen wird von Michael Spiel und Klaus Kunze geführt, die seit vielen Jahren in der Immobilienbranche tätig sind und über umfassende Erfahrung in der Projektentwicklung, Bauausführung und Realisierung verfügen.

Allein in den vergangenen 20 Jahren haben sie – über verschiedene Projektgesellschaften und Beteiligungen – mehr als 1.000 Wohneinheiten erfolgreich geplant, gebaut und abgeschlossen. Diese langjährige Expertise bildet die Grundlage für die hohe Umsetzungsqualität und Verlässlichkeit der Oberbayerischen Hausbau GmbH.

Das Anlageprodukt ist in zwei Tranchen unterteilt, die alle am 17.11.2025 beginnen und eine Laufzeit bis zum 31.12.2027 haben. Die Junior-Tranche erfordert eine Mindestzeichnung von 100 Euro, während die Senior-Tranche eine Mindestzeichnung von 25.000 Euro voraussetzt.

Hinweis: Die Informationen in diesem Dokument richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben. Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der tokenisierten Schuldverschreibungen noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der tokenisierten Schuldverschreibungen der Emittentin dar. Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der tokenisierten Schuldverschreibungen ausschließlich die Angaben im Basisinformationsblatt, den Risikohinweisen und den Schuldverschreibungsbedingungen der Emittentin maßgeblich sind, die auf der Internetseite (<https://invest.kryptofanten.de>) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können. Betreiber dieser Internet-Dienstleistungsplattformen ist die CONCEDUS GmbH (www.concedus.com), Ostendstraße 100, 90482 Nürnberg.

Risikohinweis: Der Erwerb dieser Wertpapiere (tokenisierten Schuldverschreibungen) ist mit erheblichen Risiken verbunden. Das Maximalrisiko ist der Totalverlust. Abbildungen illustrativ. Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.