

# Anleihebedingungen der nachrangigen Schuldverschreibungen „KF8“ der

## Immofanten Invest GmbH & Co. KG

ISIN [#] / WKN: [#]

### Präambel

Die Immofanten Invest GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Planegg (die „**Emittentin**“) ist Gesellschafterin der Oberbayerische Hausbau GmbH (die „**Bauträgergesellschaft**“). Die Bauträgergesellschaft errichtet auf dem Grundstück in der Ellmosener Straße 32 in Bad Aibling, eingetragen im Grundbuch von Traunstein Gemarkung Bad Aibling Blatt 12785 ein Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich 53 Wohneinheiten, voraussichtlich einer Gewerbeeinheit und voraussichtlich 150 Tiefgaragen-Stellplätzen (das „**Immobilienprojekt**“). Zur Finanzierung des Immobilienprojektes werden unter anderem von der Emittentin Gesellschafterdarlehen an die Bauträgergesellschaft vergeben.

Zur Finanzierung der Gesellschafterdarlehen beabsichtigt die Emittentin bei Anlegern Kapital einzuwerben. Bei dem Kapital handelt es sich um nachrangige, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe von einer bankgeschäftstypischen Kapitalanlage mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zu einer unternehmerischen Beteiligung. Das vom Anleger investierte Geld wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital der Emittentin (Beteiligung des Anlegers am unternehmerischen Risiko, keine Insolvenzantragspflicht der Emittentin bei fehlender Möglichkeit der Rückzahlung) und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Der Anleger übernimmt mit den nachrangigen, auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für ihn bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die Zahlungsansprüche aus den nachrangigen, auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen können aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sein und der Ausschluss dieser Ansprüche kann dauerhaft und für unbegrenzte Zeit wirken.

## 1. Nennbetrag, Verbriefung, Kryptowertpapierregister

- 1.1 Die Emittentin begibt bis zu 550.000 Stück auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (der „**Nennbetrag**“) der Serie „KF8“ (die

„**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 550.000 (der „**Gesamtnennbetrag**“).

- 1.2** 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 elektronische Wertpapiere im Sinne des § 2 Absatz 1 eWpG begeben. Die Emittentin benennt die Smart Registry GmbH, Umlandstraße 32 c/o Mindspace, 10719 Berlin, als registerführende Stelle im Sinne des § 16 Absatz 2 Satz 1 eWpG. Die Emittentin behält sich für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen ausdrücklich einen Wechsel der registerführenden Stelle ohne Zustimmung der Anleihegläubiger gemäß § 16 Absatz 2 Satz 3 eWpG vor. Die Eintragung in das Kryptowertpapierregister erfolgt im Wege der Einzeleintragung gemäß § 8 Absatz 1 Nr. 2 eWpG. Ein Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausreichung einzelner Schuldverschreibungsurkunden sowie ein Anspruch auf Umwandlung von Einzeleintragungen in eine Sammeleintragung sind ausdrücklich ausgeschlossen. Auf die Schuldverschreibungen finden die Regelungen des eWpG in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Die Emittentin behält sich ausdrücklich gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 eWpG vor, jederzeit während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleihegläubiger die Begebung der Schuldverschreibungen als elektronisches Wertpapier durch ein inhaltsgleiches mittels Urkunde begebenes Wertpapier zu ersetzen.

„**Token**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist die Eintragung in Bezug auf eine Schuldverschreibung im Kryptowertpapierregister.

„**Wallet-Adresse**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist eine unverwechselbare alphanumerische Zeichenfolge, die einem Anleihegläubiger oder der Emittentin im Kryptowertpapierregister zugeordnet ist.

- 1.3** Die Schuldverschreibungen sind übertragbar. Übertragungen erfolgen nach den Regelungen des eWpG betreffend Verfügungen über elektronische Wertpapiere in Einzeleintragung.
- 1.4** Die Emittentin ist zur Leistung aus den Schuldverschreibungen nur verpflichtet, wenn der Anleihegläubiger gegenüber der registerführenden Stelle eine Weisung zur Umtragung auf die Emittentin bei Zahlungsnachweis erteilt.
- 1.5** Die Begebung weiterer Schuldverschreibungen, die mit diesen Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (zum Beispiel in Bezug auf Laufzeit, Verzinsung, Rangstellung oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln bleibt der Emittentin unbenommen.

## **2. Status, Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**

- 2.1** Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander. Die Schuldverschreibungen gehen im Rang allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nachrangigen und nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin einschließlich anderen nachrangigen Schuldverschreibungen vor, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

- 2.2 Der Anleger tritt in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals (zusammen „Zahlungsansprüche des Anlegers“) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.
- 2.3 Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers solange und soweit ausgeschlossen, wie
- a. die Zahlungen zu
- i. einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder
- ii. einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO führen.
- b. bei der Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO besteht
- („vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre“). 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.
- 2.4 Der Anleger erklärt durch die vorstehenden Regelungen keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den Schuldverschreibungen.

### 3. Zinsen, Fälligkeit, Verzug

- 3.1 Periodische Zinszahlungen werden auf die Schuldverschreibungen nicht geleistet.
- 3.2 Die Schuldverschreibungen sind am Ende der Laufzeit quotal an 17,50% eines etwaigen Projektüberschusses beteiligt, der nach Ziff. 3.3 zu berechnen ist. Eine Schuldverschreibung nimmt am Projektüberschuss im Verhältnis ihres Nennbetrags zum Gesamtnennbetrag teil (der „Projektzins“). Der Projektzins kann nicht negativ sein. Der Projektzins beträgt maximal 38% des Nennbetrags der Schuldverschreibung. Die Höhe des Projektzinses wird von der Emittentin berechnet. Die Zahlung des Projektzinses ist vorbehaltlich der Ziff. 2.2. und 2.3 endfällig am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Die Emittentin ist berechtigt, den Projektzins ganz oder teilweise vor dem Rückzahlungstag zu zahlen.
- 3.3 Der „Projektüberschuss“ entspricht einem Drittel des **Projektgewinns der Baurärgergesellschaft** abzüglich der **Emissionskosten** der Emittentin. Dabei entspricht der „Projektgewinn der Baurärgergesellschaft“ dem **Verkaufspreis des Immobilienprojekts** abzüglich der **Gestehungskosten** der Baurärgergesellschaft.
- 3.3.1 Der „**Verkaufspreis des Immobilienprojekts**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen entspricht dem Verkaufspreis, den die Baurärgergesellschaft für den Verkauf sämtlicher Einheiten des Immobilienprojektes erzielt hat, zuzüglich mit dem Bau und der

Fertigstellung zusammenhängender nicht rückzahlbarer Fördermitteln (insbesondere KfW Zuschüssen),

**3.3.2** Zu den „**Gestehungskosten**“ der Bauträgergesellschaft zählen:

- a) Projektkosten, welche in die Kostengruppe 100-700 nach DIN 276 fallen sowie sämtliche Kosten die mit dem Bau des Immobilienprojekts zusammenhängen,
- b) Fremdkapitalzinsen, auch für nachrangige Gesellschafterdarlehen,
- c) Kosten im Zuge von Grundschuldbestellungen für vor-, nach- und gleichrangige Finanzierungen,
- d) Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung auf Bauträgerebene (Notarkosten, Handelsregister etc.),
- e) Kosten für Steuer- und Rechtsberatung, Buchhaltung der Bauträgergesellschaft und sowie ggf. Abschlussprüferkosten,
- f) Veräußerungskosten wie Steuern, Provisionen, Maklercourtage, Lastenfreistellungen und externe Berater,
- g) Ertragsteuern, die die Bauträgergesellschaft aufgrund der Veräußerung des Immobilienprojektes bereits gezahlt hat sowie voraussichtlich noch zu zahlen hat.

**3.3.3** Zu den **Emissionskosten** der Emittentin im Sinne dieser Anleihebedingungen zählen:

- a) Kosten für Steuer- und Rechtsberatung, Buchhaltung der Emittentin und sowie ggf. Abschlussprüferkosten,
- b) einmalige Kosten für externe Vermittler des Immobilienprojekts in Höhe von bis zu EUR 15.000,
- c) Wertpapier-Vermittlungs- und Strukturierungskosten der Schuldverschreibungen bis zu EUR 27.500.

## **4. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb**

**4.1** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 17. November 2025 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2027. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit mit einer Frist von mindestens drei Monaten vor dem Ende der Laufzeit einseitig einmalig um bis zu zwölf Monate zu verlängern. Die Verlängerung ist gemäß Ziff. 9 bekanntzumachen.

**4.2** Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (der „**Rückzahlungstag**“) zum ausstehenden Nennbetrag zzgl. des Projektzinses gem. Ziff. 3 zurückgezahlt. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

**4.3** Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag ganz oder teilweise vor dem Rückzahlungstag zurückzuzahlen.

- 4.4 Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen und Token am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

## 5. Zahlstelle, Zahlungen, Hinterlegung

- 5.1 Zahlstelle ist die Emittentin („**Zahlstelle**“). Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß Ziff. 9 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen eine externe Zahlstelle als Zahlstelle bestellen. Soweit die Emittentin eine externe Zahlstelle bestellt, handelt die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Die Zahlstelle übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern.
- 5.2 Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- 5.3 Falls eine Zahlung auf die Schuldverschreibungen an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.
- 5.4 „**Geschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem Zahlungen abwickeln.
- 5.5 Die Emittentin ist berechtigt, alle auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger innerhalb von zwölf Monaten nach Fälligkeit keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht zu hinterlegen, das am Sitz der Emittentin zuständig ist. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

## 6. Steuern

- 6.1 Alle Zahlungen auf die Schuldverschreibungen erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Gläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- 6.2 Soweit die Emittentin gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, hat sie diese gesetzlichen Vorgaben umzusetzen.

## 7. Kündigung durch Anleihegläubiger

- 7.1 Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen zum Ende eines Quartals unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ordentlich zu kündigen. Die Rückzahlung erfolgt am ersten Geschäftstag nach Wirksamwerden der Kündigung zum Nennbetrag der Schuldverschreibungen.
- 7.2 Darüber hinaus ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- 7.2.1 die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
  - 7.2.2 ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
  - 7.2.3 die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (die „**Pflichtverletzung**“) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
  - 7.2.4 die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist.
  - 7.2.5 der Anleihegläubiger der Emittentin erfolglos eine angemessene Frist zur Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit eines nicht funktionstüchtigen Kryptowertpapierregisters gesetzt hat. Der Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit des Registers steht die Übertragung der Schuldverschreibung auf ein anderes Wertpapierregister nach § 21 Absatz 2 und § 22 eWpG gleich.

Ein wichtiger Grund, der zur außerordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen berechtigt, ist insbesondere nicht allein deshalb anzunehmen, weil sich die Vermögensverhältnisse der Emittentin verschlechtert haben. Sofern die Emittentin Sanierungsbemühungen beabsichtigt, insbesondere wenn sich diese Absicht durch Einberufung einer Gläubigerversammlung oder Ankündigung der Einberufung einer Gläubigerversammlung konkretisiert, ist eine Ausübung der in Ziff. 7 geregelten oder sonstiger außerordentlicher Kündigungsrechte der Anleihegläubiger jeweils bis zum Ablauf von 120 Tagen nach dem

Zeitpunkt der Ankündigung oder Einberufung einer Gläubigerversammlung ausgeschlossen, sofern Gegenstand der Gläubigerversammlung Sanierungsmaßnahmen sind.

- 7.3** Eine Kündigungserklärung nach dieser Ziff. 7 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin die Erklärung in Textform (§ 126b BGB) übersendet und die Umstände darlegt, aus denen sich die vorzeitige Fälligkeit gemäß dieser Ziff. 7 ergibt.
- 7.4** Das Kündigungsrecht nach Ziff. 7.2 erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

## **8. Kündigung durch die Emittentin**

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.

## **9. Bekanntmachungen und Informationspflichten der Emittentin**

- 9.1** Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.
- 9.2** Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken.

## **10. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin**

- 10.1** Die §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) findet auf die Schuldverschreibungen und diese Anleihebedingungen Anwendung. Die Anleihegläubiger können Änderungen der Anleihebedingungen - einschließlich einzelner oder aller Maßnahmen nach § 5 Abs. 5 des Schuldverschreibungsgesetzes - durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
- 10.2** Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt.

## **11. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, Vorlegungsfrist, maßgebliche Sprache**

- 11.1** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

- 11.2** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Gläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
- 11.3** Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist. Die Vorlegung einer Schuldverschreibung im Sinne des § 801 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) erfolgt durch ausdrückliches Verlangen der Leistung unter Glaubhaftmachung der Berechtigung.
- 11.4** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

**November 2025**  
**Immofanten Invest GmbH & Co. KG**