

Risikohinweise der KF Immo GmbH & Co. KG

Im Folgenden werden die Risikofaktoren dargestellt, die für die Bewertung des Marktrisikos der Anteile von ausschlaggebender Bedeutung sind, sowie die Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anlegern nachzukommen. Die Darstellung der Risikofaktoren ersetzt nicht die gegebenenfalls notwendige Beratung durch fachlich geeignete Berater. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund dieser Risikofaktoren getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen beziehungsweise Kenntnisse und Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Es wird empfohlen, gegebenenfalls Beurteilungen von fachlich geeigneten Beratern einzuholen.

Im Folgenden werden die aus Sicht der Emittentin wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken, die sich grundsätzlich aus ihrer Geschäftstätigkeit sowie aus dem Erwerb der Schuldverschreibungen ergeben können, dargestellt.

Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers sowie aus bisher unbekanntem oder als unwesentlich erachteten Risiken ergeben können.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben mit der Folge, dass die Emittentin nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre vertraglich vereinbarten Mietzins-, Veräußerungszins- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anlegern zu bedienen.

Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel kommen.

Risiken, die dem Wertpapier eigen sind

Handelbarkeit: Die „KF2“ sind grundsätzlich nach den Regelungen des eWpG betreffend Verfügungen über elektronische Wertpapiere in Einzeleintragung übertragbar. Die Handelbarkeit der „KF2“ ist jedoch eingeschränkt, da Anleger die erworbenen Schuldverschreibungen „KF2“ vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern können, weil derzeit kein mit einer Börse vergleichbarer Markt für den Handel von Schuldverschreibungen existiert. Ob sich ein solcher Markt entwickelt, ist ungewiss. Ein Handel der Schuldverschreibungen an einem Markt für Schuldverschreibungen mit geringem Handelsvolumen und wenigen Marktteilnehmern kann sich als illiquide oder unmöglich herausstellen. Daher kann der Anleger die erworbenen Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern, da kein Käufer gefunden wird oder der Verkauf nur zu einem geringeren Preis als gewünscht erfolgen kann.

Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre: Für sämtliche Zahlungsansprüche der Anleger gilt eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Die Ansprüche des Anlegers aus den Schuldverschreibungen auf Zahlung der Mietzinsen, Veräußerungszinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals können solange und soweit nicht geltend gemacht werden, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser

Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt demnach bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Die Anleger tragen ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.

Nachrangigkeit der Ansprüche der Anleihegläubiger: Die Ansprüche der Anleger sind in einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin nachrangig. Insoweit besteht das Risiko, dass Anleger in einer Insolvenz der Emittentin als nachrangige Insolvenzgläubiger keine Zahlungen aus der Insolvenzmasse erhalten.

Verlängerung der Kapitalbindung: Die Laufzeit der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des 31. Dezember 2024. Die Emittentin ist einseitig berechtigt, die Laufzeit einmalig um 12 Monate einseitig bis zum 31. Dezember 2025 zu verlängern. Die Schuldverschreibungen können während der Laufzeit nur außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Für Anleger mit kurzfristigem Kapitalbedarf bedeutet dies, dass sie zum gewünschten Zeitpunkt grundsätzlich nicht über das eingesetzte Kapital verfügen können.

Fehlende Mitwirkungsrechte: Die Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte an bzw. in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Die Geschäftsführung der Emittentin obliegt allein der Geschäftsführung. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder die Geschäftsführung ausüben. Die Anleger sind nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht für Anleger das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und diese Entscheidungen zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Mietzinsen, Veräußerungszinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust der Einlage führen kann.

Keine Einlagensicherung und keine laufende staatliche Kontrolle: Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Mietzins-, Veräußerungszins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen bedient werden. Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Insoweit überwacht keine staatliche Behörde die Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung der Emittentin.

Gläubigerversammlung: In den gesetzlich geregelten Fällen kann eine Versammlung der Anleger einer Schuldverschreibung (Gläubigerversammlung) einberufen werden. Die Gläubigerversammlung ist berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Schuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen.

Verlust des Private Key: Die „KF2“ werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Nach der Ausgabe und Einbuchung in die Wallets sind die „KF2“ für die Anleger nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet zugänglich. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und

unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der Token. Der Anleger kann in einem solchen Fall seine Rechte aus der Schuldverschreibung nicht geltend machen.

Technologierisiken: Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindungen stehenden technologischen Komponenten befinden sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die zum Datum der Erstellung dieser Risikohinweise nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten (z.B. Hackerangriffen) ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Blockchain kann die Emission der Schuldverschreibungen und die Handelbarkeit der „KF2“ stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der „KF2“ und damit zum Verlust der Schuldverschreibungen führen, so dass der Anleger seine Rechte aus der Schuldverschreibung nicht geltend machen kann.

Risiken, die der Emittentin eigen sind

Renovierung von Immobilien durch die Emittentin: Die Emittentin plant die Renovierung von Immobilien. Bei Verwirklichung eines oder mehrerer der Risiken aus dem operativen Geschäft der Emittentin besteht das Risiko, dass sie geringere Ergebnisse erzielt. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Mietzinsen, Veräußerungszinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was zu einem Teil- oder Totalverlust der Schuldverschreibung führen kann.

Aufgrund ihrer operativen Geschäftstätigkeit können insbesondere folgende Risiken bei der Emittentin eintreten:

- Im Rahmen der Renovierung der Immobilien können sich die geplanten Kosten erhöhen. Dies kann sowohl für die Planungsleistungen als auch die Leistungen im Rahmen der eigentlichen Renovierung gelten. Ursache könnten z.B. Fachkräftemangel, stark steigende Kosten für Baumaterial/Lieferkettenprobleme, fehlerhafte Projektplanung, eine falsche Kostenkalkulation, eine fehlende oder nicht termingerechte Erteilung von notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und/oder nachträgliche Genehmigungserfordernisse sowie Einwände Dritter (z.B. Nachbarn, Bürgerinitiativen) sein, wodurch sich auch die Renovierung deutlich zeitlich verlängern und auch die Kosten wesentlich erhöhen kann;
- Vorgenommene Baumaßnahmen können Mängel aufweisen;
- Vertragspartner können insolvent gehen oder aus anderen Gründen vollständig ausfallen;
- Es können Schäden an der Bausubstanz von Immobilien oder an den technischen Anlagen (z.B. Heizungsanlage) auftreten, und Regressansprüche von Käufern auslösen und zu hohen Investitionen, Reparaturkosten oder dem Verlust der Immobilie führen;
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, wie z. B. schwere Stürme/Schlammlawinen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Meteoriteneinschläge oder sonstige Ereignisse höherer

Gewalt auftreten und die Immobilien betreffen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass menschliche Eingriffe wie Vandalismus erfolgen;

- Die Änderung staatlicher Rahmenbedingungen für Immobilien (z.B. notwendige Genehmigungen, Steuern, Abgaben, Vorschriften) können sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken;
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass notwendige Genehmigungen für die Renovierung nicht erteilt werden;
- Es besteht das Risiko, dass durch eine globale Ausbreitung von Krankheiten, wie z.B. Covid-19, die geplante Ausübung von Investitionen oder die Geschäftstätigkeit der Emittentin nachhaltig gestört wird. Die Projektierung, Planung und Realisierung von Immobilien können sich erheblich verzögern. Es kann zu Verzögerungen in der Lieferkette z.B. von Baumaterialien bis hin zu einer völligen Einstellung der Bautätigkeit kommen. Die globale Ausbreitung von Krankheiten kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung der Immobilien und des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen und Finanzierungen können erschwert werden oder nur zu ungünstigeren Konditionen erhältlich sein

Risiken aus der Veräußerung von Immobilien: Der erzielbare Veräußerungserlös von Immobilien ist von vielen Faktoren abhängig. Neben den zuvor genannten Risiken aus der Renovierung von Immobilien, die auch Auswirkungen auf den Veräußerungsüberschuss haben könnten, zählen hierzu insbesondere folgende Risiken:

- Die Standorte der Immobilien können sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm- oder Immissionsbelästigungen durch Dritte negativ entwickeln;
- Es können Fehleinschätzungen zur Qualität der Immobilie (Bauausführung, eingeschränkte Verkäuflichkeit, mangelnde Objektrendite usw.) vorliegen;
- Die Marktsituation vor Ort kann sich durch Aktivitäten oder Versäumnissen von Wettbewerbern nachteilig für die Emittentin verändern;
- Die Nachfrage von Investoren, markt- und objektspezifische Entwicklungen sowie gesamtwirtschaftliche oder branchenspezifische Umstände können sich negativ entwickeln.

Infolgedessen könnte ein Verkauf nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen und die kalkulierten zukünftigen Verkaufserlöse könnten nicht in der geplanten Höhe entstehen. Dies kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Mietzinsen, Veräußerungszinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust der Schuldverschreibung führen kann.

Risiken aus Marktentwicklung und Wettbewerb: Eine negative Marktentwicklung insbesondere des Immobilienmarktes kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien, auf den erzielbaren Veräußerungserlös und/oder auf die geschäftliche Entwicklung der Emittentin haben. Ursachen können z.B. Kriege (wie z.B. in der Ukraine), wirtschaftliche Entwicklungen (z.B. Zinserhöhungen und Inflation), politische Veränderungen, die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot von konkurrierenden Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten und die Verschlechterung der Finanzierungskonditionen sein. Infolgedessen könnte es zu geringeren

Ergebnissen der Emittentin kommen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Mietzinsen, Veräußerungszinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust der Schuldverschreibung führen kann.

Interessenkonflikte und Schlüsselpersonenrisiko: Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herrn Peter Paukert und Herrn Roland Weiderer, welche zudem verschiedenen potentiellen Interessenkonflikten unterliegen. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin auswirken. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Mietzinsen, Veräußerungszinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass die Schlüsselpersonen Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin (KF Immo Verwaltungs GmbH) und zugleich auch Vorstände der Kryptofanten AG sind, welche als gebundener Vermittler die Vermittlung der Schuldverschreibungen übernimmt. Die Kryptofanten AG ist zudem Kommanditistin der 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. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen des Emittenten überordnen. Dies kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Mietzinsen, Veräußerungszinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

Risiko des Abschlusses von Bankfinanzierungen: Es ist möglich, dass Immobilienprojekte neben den Investitionsmitteln der Emittentin zusätzlich durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insbesondere Bankfinanzierungen, finanziert werden. Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig vor den Gesellschafterdarlehen bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und für die Durchführung des Immobilienprojektes ggf. erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang von der Emittentin erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken der Emittentin führen. In der Folge kann die Immobilienentwicklung möglicherweise nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Mietzinsen, Veräußerungszinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust der Schuldverschreibung führen kann.

Risiko der Nichterfüllung des Kapitaldienstes einer Bankfinanzierung: Soweit die Emittentin eine Bankfinanzierung zum Erwerb von Immobilien aufnimmt, besteht das Risiko, dass der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) der Bankfinanzierung eines Immobilienprojekts durch die Emittentin nicht, oder nicht wie vereinbart, erbracht werden kann. Dies kann dazu führen, dass die Bank die Finanzierung kündigt und den gesamten Darlehensbetrag fällig stellt, was die Insolvenz der Emittentin zur Folge haben kann, soweit diese nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Mietzinsen, Veräußerungszinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust der Schuldverschreibung führen kann.

Risiken aus Sicherheiten der Bankfinanzierungen: Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen der Bankfinanzierung (z.B. Zuführung von Eigenkapital, Berichtspflichten, Verfügungsverbote oder Verpflichtungen zur Einhaltung von Bilanzkennzahlen) der Emittentin nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können. Dies kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung der Immobilie kommen. Im Fall der Zwangsversteigerung besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bank zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Mietzinsen, Veräußerungszinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust der Schuldverschreibung führen kann.

Risiken auf der Ebene des Anlegers

Fremdfinanzierung: Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Schuldverschreibungen erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind vom Anleger zu bedienen, unabhängig von der Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag sowie etwaiger Mietzins- und Veräußerungszinszahlungen durch die Emittentin.

Risikokonzentration: Die Zeichnung von Schuldverschreibungen sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios der Anleger betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer ist das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ können vermieden werden.

Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen: Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Derartige Änderungen können sich nachteilig auf den Erwerb, die Veräußerung, die Mietzins- und Veräußerungszinszahlungen und/oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen auswirken. Dies kann für den Anleger zu zusätzlichen Kosten führen, die auch im Falle eines Totalverlusts des Nennbetrags durch den Anleger zu tragen sind.