

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 280.000 Stück nachrangige Schuldverschreibungen „KF5“ im Nennbetrag von je EUR 1,00 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 280.000, die am Veräußerungserlös einer Eigentumswohnung beteiligt sind. ISIN: DE000A4AGJX0 / WKN: A4AGJX

Hersteller/Emittentin: KF Immo 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: 22.05.2024

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 Cashlink Technologies GmbH, Deutsche Börse FinTech Hub, Sandweg 94, 60316 Frankfurt am Main, benannt. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung wird ein KF5-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 01. Juni 2024 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 zweimal um jeweils 24 Monate zu verlängern. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen zum Ende eines Quartals unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ordentlich zu kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit mit einer Frist von 14 Tagen zu kündigen, wenn und soweit ein Vertrag über den Verkauf der Immobilien abgeschlossen wurde und ein Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilien auf den neuen Eigentümer erfolgt ist.

Ziele

Die Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern, mittelbar an dem Veräußerungserlös einer Immobilie der Emittentin zu partizipieren.

Zinsen

Die Schuldverschreibungen sind am Ende der Laufzeit vorbehaltlich eines ausreichenden Veräußerungsüberschusses quotaal an 80% des Veräußerungsüberschusses beteiligt („Veräußerungszins“). Die Zahlung des Veräußerungszinses ist vorbehaltlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre endfälliger am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Die Höhe des Veräußerungszinses wird von der Emittentin berechnet.

Der Veräußerungsüberschuss entspricht dem Verkaufspreis der Immobilien abzüglich der Gestehungskosten. „Immobilien“ bezeichnet die von der Emittentin erworbene Eigentumswohnungen ETW 2 und eine Garage Nr. 20 in der Demblerstraße 23 in München, eingetragen im Grundbuch von München/Gemarkung Perlach Blatt 45558 und 45576.

Zu den Gestehungskosten der Immobilien zählen:

- der ursprüngliche Kaufpreis, den die Emittentin für die Immobilien gezahlt hat,
- Kaufnebenkosten; Steuern, Grundbuch etc. die die Emittentin für den Kauf der Immobilien gezahlt hat,
- notwendige Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen der Immobilien,
- Kosten für Investitionen in Anlagegüter,
- pauschale Kosten der Konzeption, Vermittlung, Auflage und Platzierung der Schuldverschreibungen „KF5“ in Höhe von EUR 15.000,00 zzgl. USt.,
- Kosten für Steuer- und Rechtsberatung, Buchhaltung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten,
- Veräußerungskosten wie Steuern, Provisionen, Maklercourtage, Lastenfreistellungen und externe Berater sowie
- pauschaler Liquidationspuffer in Höhe von EUR 2.000.

Rückzahlung

Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit zum Nennbetrag zzgl. des Veräußerungszinses („der Rückzahlungsbetrag“) an die Anleger zurückgezahlt. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet. Bei einer vorzeitigen Kündigung des Anlegers erfolgt die Rückzahlung vorbehaltlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag der Schuldverschreibungen.

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.

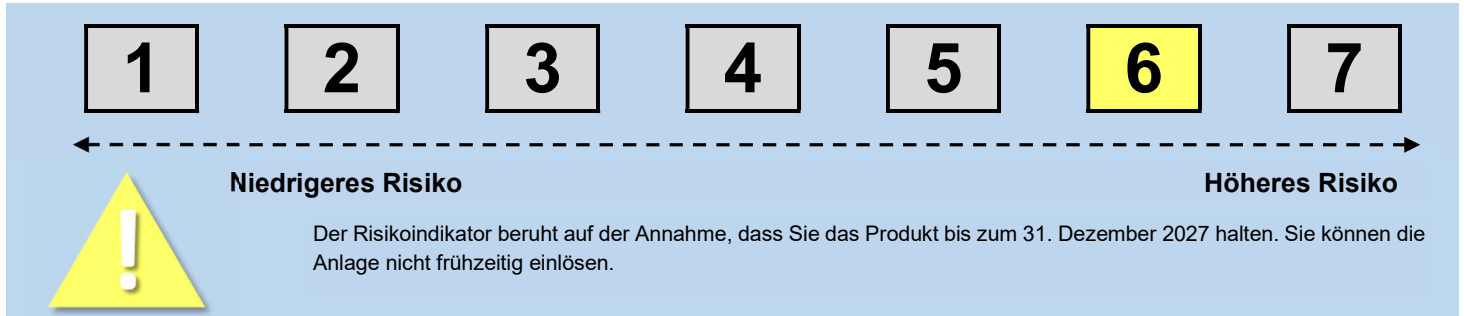
Kleinanleger-Zielgruppe

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

Basiskonntnissen 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 Marktrisikos 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. Gewinnanteil auszusahlen. Die wesentlichen Risiken liegen in einer nicht plangemäßen Renovierung sowie Vermietungs- sowie Preisentwicklungsrisiken der Immobilien. Der Anleger hat keine Möglichkeit, die finanzielle Lage der Emittentin 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 3 Jahren und 7 Monaten aussteigen
Anlagebeispiel: 10.000 EUR		
Szenarien		
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	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 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	13.357,14 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	8,41%
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	14.338,89 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	10,58%

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 Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das Pessimistische Szenario geht davon aus, dass die Emittentin zwar das Anleihekaptal zurückzahlt, aber keinen Veräußerungszins an die Anleger gezahlt werden, da kein Veräußerungsüberschuss erzielt wurde. Im Mittleren Szenario kann die Emittentin das Anleihekaptal und zusätzlich den Veräußerungszins auszahlen, wenn das Objekt zu einem derzeitigen gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Nießbrauch veräußert wird. Im optimistischen Szenario geht die Emittentin davon aus, dass zusätzlich zum Mittleren Szenario eine Wertentwicklung von 2% p.a. ggü. dem ermittelten derzeitigen Verkehrswert erzielt werden kann. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die KF Immo GmbH und Co. KG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Zahlungen an die Anleger hängen im Wesentlichen von der Entwicklung der Immobilie, insbesondere der Höhe des Veräußerungserlöses der Immobilien ab. Sollte sich das Immobilienprojekt 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 3 Jahren und 7 Monaten aussteigen	
Kosten insgesamt	428,56 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	0,96 % 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 9,37 % vor Kosten und 8,41 % nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 3 Jahren und 7 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 Verwaltung der Schuldverschreibungen.	119,60 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 die Immobilien gewinnbringend veräußert wurde. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts zu widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen zum Ende eines Quartals unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ordentlich zu kündigen. 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. 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: KF Immo 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-D23 zum kostenlosen Download bereit. Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen stehen unter www.kryptofanten.de/projekte-D23 zum kostenlosen Download bereit.