

Risikohinweise der ImmoFanten Consulting GmbH

Im Folgenden werden die Risikofaktoren dargestellt, die für die Bewertung des Marktrisikos der tokenisierten Schuldverschreibungen 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 Zins- 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 Schuldverschreibungen „KF6“ sind grundsätzlich nach den Regelungen des eWpG betreffend Verfügungen über elektronische Wertpapiere in Einzeleintragung übertragbar. Die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen „KF6“ ist jedoch eingeschränkt, da Anleger die erworbenen Schuldverschreibungen „KF6“ 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 Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihkapitals 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 30. Mai 2026. Die Emittentin ist einseitig berechtigt, die Laufzeit zweimal um jeweils bis zu zwölf Monate zu verlängern. Für Anleger mit kurzfristigem Kapitalbedarf bedeutet dies, dass sie unter Umständen 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 Leitung 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 (Zinsen, 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 Zinsen 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 Schuldverschreibungen „KF6“ werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Nach der Ausgabe und Einbuchung in die Wallets sind die Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibungen. 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 stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der Schuldverschreibungen „KF6“ führen.

Risiken, die der Emittentin eigen sind

Risiken aus Immobilien: Der Wert von Immobilien ist von vielen Faktoren abhängig. Hierzu zählen insbesondere folgende Risiken:

- Die Standorte der Immobilien können sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsverbindungen 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.

Risiken aus Marktentwicklung und Wettbewerb: Eine negative Marktentwicklung insbesondere des Immobilienmarktes kann einen negativen Einfluss 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 Unternehmen, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten und die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen sein. Infolgedessen könnte es zu geringeren Ergebnissen der Emittentin kommen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, 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 (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

Die Paukert`s Holding GmbH (Peter Paukert) und Immofanten Holding GmbH (Ronald Weiderer) sind zu je 50% an der Emittentin beteiligt.

Zudem sind Herr Peter Paukert und Herr Roland Weiderer zugleich Vorstand und mittelbare Aktionäre der Kryptofanten AG, die die Platzierung der Schuldverschreibungen „KF6“ auf Provisionsbasis übernimmt.

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 (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen 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 Zinszahlungen 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 Zinszahlungen 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.