Anleihebedingungen der nachrangigen Schuldverschreibungen „KF7“ der

KF Immo 2 GmbH & Co. KG

ISIN: DE000A4AN278/ WKN: A4AN27

Präambel

Die KF Immo 2 GmbH & Co. KG beabsichtigt bei Anlegern Kapital für die Investition in ein Mehrfamilienhaus in Professor-Kurt-Huber Straße 1c, 83043 Bad Aibling 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 mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. 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 KF Immo 2 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Planegg (die „**Emittentin**“) begibt bis zu 500.000 Stück auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (der „**Nennbetrag**“) der Serie „KF7“ (die „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500.000 (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, Uhlandstraße 32, 10719 Berlin als registerführende Stelle im Sinne des § 16 Absatz 2 Satz 1 eWpG. Die Emittenten 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 nach, 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 Mietzinsen, Veräußerungszinsen 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“).

2.4 Der Anleger erklärt durch die vorstehenden Regelungen keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den Schuldverschreibungen.

3. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb

3.1 Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01. August 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 zweimal um jeweils bis zu zwölf Monate zu verlängern. Die Verlängerung ist gemäß Ziff. 8 bekanntzumachen.

3.2 Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (der „**Rückzahlungstag**“) zum Nennbetrag zzgl. des Veräußerungszinses gem. Ziff. 3.3 („der **Rückzahlungsbetrag**“) an die Anleihegläubiger zurückgezahlt. Der Rückzahlungsbetrag beträgt maximal 138 % des Nennbetrages. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

3.3 Wenn und soweit während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ein Vertrag über den Verkauf der Immobilien abgeschlossen wurde und ein Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgt ist, erhalten Anleger zusätzlich einen Veräußerungszins. Der Veräußerungszins aller Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 1.1 entspricht 75 % des Veräußerungsüberschusses der Immobilien. Eine Schuldverschreibung nimmt am Veräußerungszins im Verhältnis ihres Nennbetrags zum Gesamtnennbetrag teil.

Der Veräußerungsüberschuss entspricht dem Verkaufspreis der Immobilien abzüglich der Gestehungskosten. Zu den Gestehungskosten der Immobilien zählen:

- a) der ursprüngliche Kaufpreis, den die Emittentin für die Immobilien gezahlt hat,
- b) Kaufnebenkosten; Steuern, Grundbuch etc. die die Emittentin für den Kauf der Immobilien gezahlt hat,
- c) notwendige Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Instandhaltungskosten der Immobilien,
- d) Kosten im Zuge von Grundschuldbestellungen für vor-, nach- und gleichrangige Finanzierungen,
- e) Einmalige Bearbeitungskosten für Bankfinanzierungen (z.B. Optionsprämie für Sondertilgungsrecht)
- f) Kosten für Investitionen in Anlagegüter,
- g) Hausverwaltungskosten

- h) Kosten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, Sondereigentums-, Miet- und Objektverwaltung
- i) Laufende Geschäftskontogebühren
- j) pauschale Kosten der Konzeption, Vermittlung, Auflage und Platzierung der Schuldverschreibung „KF7“ in Höhe von EUR 45.000.00 zzgl. USt.,
- k) Kosten für Steuer- und Rechtsberatung, Buchhaltung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten,
- l) Veräußerungskosten wie Steuern, Provisionen, Maklercourtage, Lastenfreistellungen und externe Berater sowie
- m) pauschaler Liquidationspuffer in Höhe von EUR 5.000.

Der Veräußerungsüberschuss und damit auch der Veräußerungszins können auch negativ sein.

- 3.4** Der Veräußerungszins gemäß Ziff. 3.3 ist am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Die Höhe des Veräußerungszinses wird von der Emittentin berechnet.
- 3.5** Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen und Token am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

4. Zahlstelle, Zahlungen, Hinterlegung

- 4.1** 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. 8 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.
- 4.2** 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.
- 4.3** 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.
- 4.4** „**Geschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem (i) das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem und (ii) Clearstream geöffnet sind und Zahlungen abwickeln.
- 4.5** 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 München zu hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur

Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

5. Steuern

- 5.1 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.
- 5.2 Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

6. Kündigung durch Anleihegläubiger

- 6.1 Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Bonusverzinsung zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- 6.1.1 die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
- 6.1.2 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
- 6.1.3 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
- 6.1.4 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.

6.1.5 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. 6 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.

- 6.2** Eine Kündigungserklärung nach dieser Ziff. 6 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. 6 ergibt.
- 6.3** Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

7. Kündigung durch die Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit und ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von 14 Tagen zu kündigen. Teilkündigungen sind zulässig.

8. Bekanntmachungen und Informationspflichten der Emittentin

- 8.1** 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.
- 8.2** Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken.

9. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin

- 9.1** 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.

- 9.2** Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt.

10. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, Vorlegungsfrist, maßgebliche Sprache

- 10.1** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 10.2** 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.
- 10.3** 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.
- 10.4** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.