

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 500.000 Stück variabel verzinsliche nachrangige Schuldverschreibungen „KF7“ im Nennbetrag von je EUR 1,00 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500.000.

ISIN: DE000A4AN278/ WKN: A4AN27 Hersteller/Emittentin: KF Immo 2 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: 13. Juni 2025

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 Smart Registry GmbH, Uhlandstraße 32, 10719 Berlin, benannt. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung wird ein KF7-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. August 2025 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 zwölf Monate zu verlängern.

Ziele

Die Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern an dem angestrebtem Veräußerungsgewinn aus Immobilien der Emittentin zu partizipieren.

Rückzahlung

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

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 mit der Rückzahlung einen Veräußerungszins. Der Veräußerungszins aller Schuldverschreibungen 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 Veräußerungszins ist am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Er kann auch negativ sein. Die Höhe des Veräußerungszinses wird von der Emittentin berechnet.

Rang:

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 Schuldverschreibungen gehen im Rang allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nachrangigen und nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin nach, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Schuldverschreibungen solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

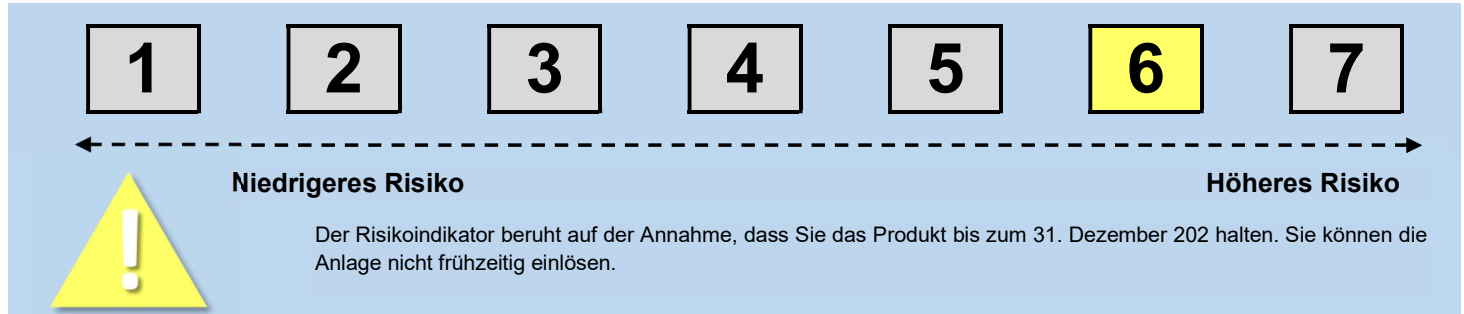
Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt.

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 Basiskenntnissen 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 unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. 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 2025 Anlagebeispiel: 10.000 EUR		Wenn Sie nach 2 Jahren und 5 Monaten aussteigen
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.	11.430,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	5.69 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	12.961,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	11,33 %

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 zurückzahlen, aber keine weiteren Miet- und erfolgsbezogene Veräußerungszinsen an die Anleger zahlen kann. Im Mittleren Szenario kann die Emittentin das Anleihekaptal und zusätzlich die Hälfte der prognostizierten erfolgsbezogenen Verzinsung zahlen. Im optimistischen Szenario geht die Emittentin davon aus, dass sie Kapital sowie die prognostizierten Veräußerungszinsen zahlen kann. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die KF Immo2 GmbH & Co. KG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Zahlungen an die Anleger hängen im Wesentlichen von 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 2 Jahren und 5 Monaten aussteigen

Kosten insgesamt	675,00 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	2,25 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. In diesem Basisinformationsblatt wurden keine Kosten ausgewiesen, weil sich die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen verbundenen Emissionskosten, die vollständig von der Emittentin getragen werden, für den Anleger nicht renditemindernd auswirken.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 2 Jahren und 5 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	Aus der Konzeption der Kapitalanlage sind Verwaltungskosten entstanden, die wir tragen, aber Ihre Rendite mindern.	675,00 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 renoviert, vermietet und die nach dem Wohnungseigentumsgesetz geschaffenen zehn Wohneinheiten gewinnbringend veräußert wurden. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts zu widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ausgeschlossen. Es ist allenfalls 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 2 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-pkh zum kostenlosen Download bereit. Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen stehen unter www.kryptofanten.de/projekte-pkh zum kostenlosen Download bereit.