

## Sichere Geldanlage – Grundschuldbesicherte Darlehen im ersten Rang

Die Immotausch GmbH emittiert grundschuldbesicherte Darlehen mit Wandlungsoption. Bei dieser Produktvariante mit der Bezeichnung „**Blue Convertible Bonds**“ findet die Besicherung im ersten Rang des Grundbuchs statt. Im Chance-Tarif ist die Buchung der Wandlungsoption enthalten.

<b>Emittentin</b>	Immotausch GmbH, eingetragen im Handelsregister Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 96219
<b>Produkt</b>	Grundschuldbesichertes Darlehen
<b>Emissionsvolumen</b>	4.000.000.000 €. Die Gesellschaft ist berechtigt, Ausgabemenge und Emissionsvolumen bei Bedarf zu erhöhen oder zu vermindern. Die Immotausch GmbH ist nicht verpflichtet, Zeichnungswünsche anzunehmen und kann Zeichnungswünsche auch in Teilen akzeptieren, teilweise oder ganz ablehnen.
<b>Verwendungszweck</b>	Der Gesamtbetrag wird zum Erwerb bzw. der Besicherung von Immobilien investiert. 10 % des Betrages können für die durch den Erwerb und die Besicherung der Immobilien entstehenden Kosten verwendet werden. Der zu besichernde Betrag wird dabei durch eine Grundschuld im ersten Rang des Grundbuchs besichert.
<b>Besicherung</b>	Grundschuldbesicherung im ersten Rang
<b>Verzinsung</b>	Die ersten 10 Jahre: 0,5 % p.a. (Einzelpapier)/0,9 % p.a. für Kollektivanleihe; Bei Verlängerung um 10 Jahre: ab dem 15. Jahr Erhöhung auf 0,7 % (Einzelpapier)/1,1 % (Kollektivserie); bei Aktivierung Mitgliedsmodell: Verzicht auf Verzinsung, stattdessen Ausschüttung XCC
<b>Ausgabeaufschlag</b>	2,0 %
<b>Mindestzeichnungssumme</b>	2.000 €
<b>Haltefrist und Laufzeit</b>	15 Jahre bzw. bei regelmäßigen Ansparraten Haltefrist zum Laufzeitende
<b>Wandlungsoption</b>	Wandlung in Anteile/Aktien oder virtuelle Anteile (Sharecoins) zum Erwerbspreis
<b>Kosten Option</b>	je 50 €
<b>Erwerbspreis</b>	2.000 € je Vorzugsaktie bei Kurswert bis 5.000 €, ab 5.000 € Kurswert 20 % Discount als nachträgliche Rückerstattung auf den gezahlten Kurswert
<b>Virtuelle Anteile</b>	2.125 € Erwerbspreis pro Sharecoin
<b>(An-)Kündigungsfrist</b>	12 Monate zum Monatsende
<b>Weiterveräußerungsverbot</b>	Das Wandeldarlehen/die Wandelanleihe darf nicht bzw. nur bei schriftlicher Genehmigung an eine dritte Partei weiterveräußert werden (§ 399 Alt. 2 BGB).
<b>Rechte der Emittentin bei Ausübung der Wandlungsoption</b>	Bei Ausübung der Wandlungsoption durch Anleger kann die Emittentin auf das Recht zurückgreifen, eine Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen oder die Wandlung in virtuelle Anteile (Sharecoins) zum Erwerbspreis zu wählen. Ein eventueller Restbetrag kann durch Auffüllung zum Erwerbspreis für den Erwerb weiterer virtueller Anteile zum Erwerbspreis genutzt werden. Eine Auffüllung statt Auszahlung ist für Anleger nicht verpflichtend.
<b>Beschränkungen zur Ausübung des Wandlungsrechts</b>	Die Wandlung dieser Anleihe in Unternehmensanteile (Aktien) kann erst erfolgen, wenn ein Stammkapital von mindestens 40.000.000 € erreicht ist und die GmbH in eine Aktiengesellschaft oder SE umgewandelt wurde. Die Wandlung in virtuelle Anteile kann jederzeit unter Einhaltung der Ankündigungsfrist erfolgen.
<b>Vorzeitige Kündigung</b>	Kündigt der Darlehensgeber den Vertrag vor Ablauf der Haltefrist, wird der Ausgabeaufschlag nicht zurückerstattet und es erfolgt eine auszahlbare Grundverzinsung von 0,5 % p.a.
<b>Wandlungszwang</b>	Es besteht kein Wandlungszwang

# Risiken

## Zusammenfassung der Risikofaktoren

### Warnhinweis:

Der Erwerb dieses Anlageproduktes ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Mit den Darlehen und Wertpapieren verbundene Risikofaktoren

Allgemeine mit den Schuldverschreibungen verbundene Risiken

## Schuldverschreibungen als nicht geeignetes Investment

Schuldverschreibungen sind komplexe Finanzinstrumente, in die potentielle Anleger nur investieren sollten, wenn sie (selbst oder durch ihre Finanzberater) über die nötige Expertise verfügen, um die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen unter den wechselnden Bedingungen, die resultierenden Wertveränderungen der Schuldverschreibungen sowie die Auswirkungen einer solchen Anlage auf ihr Gesamtportfolio einschätzen zu können.

### Emittenten- und Bonitätsrisiko

Die Schuldverschreibungen begründen mit Ausnahme der nachrangigen Festzinsanleihe unmittelbare, unbesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten von Immotausch, die untereinander und mit allen sonstigen gegenwärtigen und künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten von Immotausch gleichrangig sind, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Der Anleger trägt das Risiko der Insolvenz der Emittentin.

Eine Bonitätsverschlechterung der Emittentin kann zu einem Wertverlust der Schuldverschreibungen führen.

### Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass eine gewünschte Beteiligung oder ein gewünschtes Darlehen aufgrund nicht ausreichender Liquidität ganz oder teilweise nicht erfolgen kann bzw. ganz oder teilweise nicht gewährt werden kann.

### Marktpreisrisiko

Marktpreisrisiken können aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen eintreten. Die Marktpreise der Schuldverschreibungen hängen von verschiedenen Faktoren ab (z. B. Änderungen des Zinsniveaus, der Zinsstruktur, der Politik der Zentralbanken, der wirtschaftlichen Entwicklung, der Nachfrage). Der Gläubiger ist daher beim Verkauf der Schuldverschreibungen vor deren Endfälligkeit einem Verlustrisiko aufgrund einer ungünstigen Entwicklung der Marktpreise für die Schuldverschreibungen ausgesetzt.

### Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus möglichen Veränderungen des Zinsniveaus oder der Zinsstruktur, die sich gemäß der endgültigen Emissionsbedingungen direkt auf einen variablen Zinssatz auswirken oder die den Kurs von Schuldverschreibungen beeinflussen.

So unterliegen etwa Inhaber festverzinslicher Schuldverschreibungen dem Risiko, dass sich der Kurs für die Schuldverschreibungen infolge einer Erhöhung der Zinssätze im Kapitalmarkt vermindert, was von Bedeutung ist, wenn die Anleihe vor ihrer Fälligkeit wiederverkauft wird.

### Risiko vorzeitiger Rückzahlung

Falls eine - ggf. gemäß der endgültigen Emissionsbedingungen mögliche - vorzeitige Rückzahlung durch die Emittentin erfolgt, ist der Inhaber der Schuldverschreibungen dem Risiko ausgesetzt, dass sein Investment aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung einen geringeren Ertrag als erwartet erzielt. Außerdem besteht das Risiko, dass der Anleger die Erlöse aus der Rückzahlung nur mit einem geringeren Ertrag in vergleichbare Schuldverschreibungen reinvestieren kann.

Es besteht das Risiko, dass das eingesetzte Kapital nicht oder nicht innerhalb des gewünschten oder geplanten Zeitraumes zu einer erfolgreichen Immobilienakquisition gemäß den gewünschten Kriterien (Lage, Größe, Immobilienart, Bebaubarkeit und andere gemäß Suchprofil möglicher anzugebender Kriterien) erfolgt. Es besteht ferner das Risiko, dass eine Bebauung nicht in dem gewünschten Maß oder überhaupt genehmigt wird.

## Warnhinweis für alle Anlageprodukte:

Warnhinweis: Der Erwerb dieser Anlageprodukte ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

## Wiederrufsrecht

Investoren und Darlehensgeber erhalten alle relevanten Vertragsunterlagen im Nachgang zur Bestellung elektronisch. Verbraucher haben ein 14-tägiges Widerrufsrecht nach Erhalt aller relevanten Unterlagen.

Die elektronisch bestellten Wertpapiere werden ausschließlich elektronisch verwaltet. Käufer können einen entsprechenden Nutzerbereich verwenden, in dem sie eine Wertpapierübersicht und die Wertentwicklung beobachten können. Dieser Bereich wird im zweiten Halbjahr 2022 freigeschaltet werden.

Mit der Bestellung erfolgt automatisch auch eine Registrierung für diesen Bereich.

Auf Wunsch erhalten Investoren eine gedruckte Version des Wertpapiers als Namensschuldverschreibung oder als Inhaberpapier gegen Voraberstattung der entstehenden Kosten. Diese betragen inklusive Servicegebühr mindestens 25 €.

## Keine Prospektgenehmigung nötig

Eine Prospektgenehmigung ist nicht erforderlich, da die Emittentin das Angebot sowohl an institutionelle Investoren, (semi-)professionelle Investoren und die ersten 149 privaten Anleger anbietet sowie alle Anleger ab einer Anlagesumme von 100.000 € anbietet.

Darüber hinaus wird jedes Wertpapier mit einer ISCN (Immotausch Security Identification Number) mit einem Gesamtgegenwert von weniger als 1 Millionen Euro angeboten.

Bei den Exchange Coins handelt es sich nicht um prospektpflichtige Wertpapiere, da keine auszahlbare Verzinsung erfolgt und es sich um eine ewige Anleihe handelt.

Die Sharecoins stellen lediglich eine virtuelle Beteiligung dar. Sie werden nicht verzinst. Anleger haben einen Anspruch auf Rückzahlung des vollständigen Nennwertes für Sharecoins, die sie zuvor erworben haben. Fiktiv berechenbare Gewinnbeteiligungen werden lediglich anstelle der Zahlung von Mitgliedsbeiträgen und als Exchange Coins ausbezahlt, welche den Mitgliedsstatus verbessern.

### VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017

#### über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/ EG

(12) Bei öffentlichen Angeboten von Wertpapieren mit einem Gesamtgegenwert in der Union von weniger als 1 000 000 EUR dürften die Kosten für die Erstellung eines Prospekts nach Maßgabe dieser Verordnung vermutlich in keinem Verhältnis zum angestrebten Emissionserlös stehen. Daher ist es angemessen, dass die Pflicht zur Erstellung eines Prospekts im Rahmen dieser Verordnung bei Angeboten von derart geringer Größenordnung nicht greift. Die Mitgliedstaaten sollten die Pflicht zur Erstellung eines Prospekts im Rahmen dieser Verordnung nicht auf öffentliche Angebote von Wertpapieren mit einem Gesamtgegenwert unter der genannten Schwelle ausdehnen. Die Mitgliedstaaten sollten jedoch in der Lage sein, auf nationaler Ebene andere Offenlegungspflichten vorzusehen, sofern diese Pflichten bei solchen Angeboten von Wertpapieren keine unverhältnismäßige oder unnötige Belastung darstellen.

(20) Ausnahmen von der Pflicht zur Veröffentlichung eines Prospekts gemäß dieser Verordnung sollten für ein öffentliches Angebot von Wertpapieren und/oder eine Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt kombiniert werden können, wenn die Voraussetzungen für jene Ausnahmen gleichzeitig erfüllt sind. Wenn sich ein Angebot zum Beispiel gleichzeitig an qualifizierte Anleger, nicht qualifizierte Anleger, die sich verpflichten, jeweils mindestens 100.000 EUR zu investieren, die Beschäftigten des Emittenten und außerdem eine begrenzte Zahl nicht qualifizierter Anleger richtet, die die in dieser Verordnung festgelegte Zahl nicht überschreitet, sollte dieses Angebot von der Pflicht zur Veröffentlichung eines Prospekts befreit werden.