

Teil 3 - Ergänzende spezifische Risikoaufklärung der Immo-Brain GmbH für die - Erste Immo-Brain 6,5 % Anleihe 2024 – 2029 -

Potentielle Anleihegläubiger sollten vor einer Entscheidung über den Erwerb von Inhaber-Teilschuldverschreibungen der Immo-Brain GmbH die nachfolgenden spezifischen Risikofaktoren eingehend prüfen. Diese ergänzen die im Wertpapier-Informationenblatt aufgeführten wesentlichen spezifischen Risiken. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Immo-Brain GmbH könnte durch jedes dieser Risiken wesentlich nachteilig beeinflusst werden. Die Risiken können auch kumulativ eintreten. Die Rückzahlung sowie eine Rendite könnten aufgrund jedes dieser Risiken entfallen und Anleger könnten ihre Anlage sowie eine Rendite ganz oder teilweise verlieren.

Inhaltsverzeichnis

1. Risiken im Zusammenhang mit der finanziellen Situation der Emittentin
2. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit und der Branche der Emittentin
3. Internes Kontrollrisiko
4. Rechtliche und regulatorische Risiken der Emittentin
5. Risiken im Zusammenhang mit der Art der Wertpapiere
6. Risiken im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot unter der Ausnahme von einer Prospektpflicht

1. Risiken im Zusammenhang mit der finanziellen Situation der Emittentin

Risiko erforderlicher weiterer Fremdkapitalaufnahmen zur Sicherstellung der Zins- und Tilgungsleistungen für die bis dahin bestehenden Fremdfinanzierungen

Es besteht das Risiko weiterer Fremdkapitalaufnahmen durch die Emittentin, um die Zahlung der Zins- und Tilgungsleistungen für etwaige bestehende Fremdfinanzierungen zu gewährleisten, sofern diese nicht aus den Erträgen gezahlt werden können, da die Gesellschaft dafür nicht über ausreichend Eigenkapital verfügt. Diese weiteren Kapitalaufnahmen können sich aufgrund der damit gegebenenfalls verbundenen zusätzlichen Kosten für die Geschäftstätigkeit sowie auf die für die Zahlung der Zinsen und der Rückzahlungen erforderliche Liquidität der Emittentin nachteilig auswirken. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin in Zukunft von weiteren Fremdfinanzierungsmaßnahmen abhängig sein wird.

2. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit und der Branche der Emittentin

Risiko fehlender Fachkräfte

Für die Emittentin wird es zunehmend schwerer, geeignete Fachkräfte zu finden. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin hinter ihren Zeitplänen zurückbleibt und wichtige Einnahmen erst spät generiert werden können, sodass die Emittentin nicht in der Lage ist kostendeckend zu arbeiten.

Risiko von Preissteigerungen bei Baumaßnahmen

Es besteht das Risiko, dass die Baumaßnahmen teurer als kalkuliert ausfallen und die Immobilien entsprechend nicht mit den kalkulierten Gewinnen veräußert werden können.

Risiko von Marktschwankungen bei den Immobilienpreisen

Der Immobilienmarkt unterliegt Zyklen, die durch externe Faktoren wie z. B. das Zinsniveau, Inflation, Bevölkerungswachstum, Wirtschaftswachstum, beeinflusst werden. Dies kann wiederum zu Veränderungen im Hinblick auf Angebot und Nachfrage führen, was dann wiederum die Immobilienpreise beeinflusst. Durch die aktuellen Zinssteigerungen fallen die Verkaufspreise für Immobilien. Reicht der mögliche Verkaufspreis nicht aus, um die für diese Immobilie aufgewendeten Darlehensmittel bei Fälligkeit vollständig zurückzuzahlen, kann sich dies nachteilig auf die Rückzahlungsfähigkeit der Immo-Brain GmbH für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen auswirken. Die Immo-Brain GmbH beabsichtigt für die Immobilienobjekte eine Haltedauer von maximal zwei Jahren. Es besteht das Risiko, dass der Verkauf nicht rechtzeitig oder nicht in ausreichender Höhe abgeschlossen werden kann.

Mietpreis- und Vermietungsrisiko

Mietpreise werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Auch hier beeinflussen diverse Faktoren wie z. B. die wirtschaftliche Situation, Wirtschaftswachstum und Bevölkerungswachstum Angebot und Nachfrage und können somit zu Preisschwankungen führen. Sinken die Mieten oder besteht sogar ein nachfragebedingter Leerstand, kann sich dies nachteilig auf den Verkauf der Immobilien und damit auf die Rückzahlungsfähigkeit der Immo-Brain GmbH für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen auswirken. Dies hängt damit zusammen, dass der Wert einer Immobilie maßgeblich von der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen abhängt. Somit ist bei geringeren Mieteinnahmen der potenzielle Verkaufspreis niedriger anzusetzen.

3. Internes Kontrollrisiko

Risiko im Hinblick auf das Verhältnis zu den alleinigen Gesellschaftern der Krauß & Fiedler Vermögensverwaltung GmbH (Holding)

Herr Max Krauß und Herr Alexander Fiedler sind (über die Holdingstruktur indirekt) und über ihrer Stellung als Geschäftsführer der Emittentin in der Lage, einen erheblichen Einfluss auf die Gesellschaft auszuüben. Alle Angelegenheiten einschließlich der Wahl des Geschäftsführers und der Genehmigung wesentlicher Kapitalmaßnahmen, die der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedürfen, können von Herrn Krauß und Herrn Fiedler allein entschieden werden. Es besteht das Risiko, dass möglicherweise nicht bei allen Vorgängen sämtliche entscheidungsrelevanten Aspekte in demselben Umfang in Betracht gezogen werden, da Herr Krauß und Herr Fiedler auch geschäftliche und strategische Entscheidungen für die gesamte Unternehmensgruppe treffen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter diesen Voraussetzungen Entscheidungen getroffen werden, die sich auf die Emittentin wirtschaftlich nachteilig auswirken können.

4. Rechtliche und regulatorische Risiken der Emittentin

Immobilienprojekte unterliegen dem öffentlichen Baurecht. Bei Erwerb denkmalgeschützten Altbauten kann es zu Klagen verschiedener Art kommen, die z. B. zu Nutzungseinschränkungen oder Einschränkungen beim Um- und Ausbau führen können, was dann wiederum den Wert der Immobilie negativ beeinflussen kann. Weiterhin kann es bei der Schaffung von Baurecht, insbesondere in Baugebieten ohne Bebauungsplan zu Ergebnissen kommen, die schlechter sind als ursprünglich erwartet. Neue und bestehende Gesetze können außerdem dazu führen, dass Immobilien, z. B. durch eine verpflichtende Quote an Sozialwohnungen nicht mehr vollständig frei veräußerbar sind. In Teilen von Frankfurt und anderen deutschen Großstädten gibt es außerdem Milieuschutz- und Erhaltungssatzungen. Diese können negative Auswirkungen auf die Mietpreise und Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien haben. Es ist nicht möglich vorherzusagen, ob es bei einem weiter angespannten Mietmarkt weitere Eingriffe von politischer Seite in das Marktgeschehen geben wird und was dies wiederum für einen Einfluss haben wird. Dies kann jedoch zu niedrigeren Immobilienpreisen und Mieten führen, was im Ergebnis zumindest die fristgerechte Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibung gefährden kann.

5. Risiken im Zusammenhang mit der Art der Wertpapiere

Risiko im Hinblick auf die Erfüllung der Verpflichtungen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit

Die angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen gewähren einen vertraglichen Anspruch des Anleihegläubigers gegen die Emittentin auf Zahlung der Zinsen zum jeweiligen Zinstermin und auf Rückzahlung von 100 % des Nennbetrags bei Beendigung. Zur Vermeidung einer Insolvenz aufgrund eines vorübergehenden Liquiditätsengpasses bei der Gesellschaft kann es jedoch erforderlich sein, dass die Zahlungen der Zinsen und/oder die Rückzahlung nicht bzw. nicht in voller Höhe zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit erfolgen und mit den Anleihegläubigern ein späterer Zeitpunkt für die Zahlung der Differenz vereinbart werden muss (Stundung). Die Anleihegläubiger unterliegen damit dem Risiko, dass die Zahlungen nicht bzw. nicht in voller Höhe zum Fälligkeitszeitpunkt erfolgen.

Risiko der vorfristigen Kündigung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, Inhaber-Teilschuldverschreibungen jederzeit ganz, jedoch nicht teilweise, zu kündigen, und zwar mit einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsende. Darüber hinaus besteht das Risiko von außerordentlichen Kündigungen. Die Rückzahlung erfolgt zu 100 % des Nennbetrags. Ab dem Zeitpunkt der Beendigung durch Kündigung erhält der Anleihegläubiger zukünftig keine Zinsen mehr. Der Anleihegläubiger kann sich aufgrund der Kündigungsrechte nicht auf die Erzielung der Zinsen bis zum Ende der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verlassen.

6. Risiko im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot unter der Ausnahme von einer Prospektspflicht

Vertriebsrisiko

Die Emittentin plant die Wertpapiere selbst zu platzieren und nicht auf externe Vermittler mit ggf. einer Vielzahl von Untervermittlern oder einen Investorenpool zurückzugreifen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Emittentin selbst nicht ausreichend Anleger findet, um alle angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen zuteilen zu können.

Können die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Rahmen des öffentlichen Angebots nicht vollständig platziert werden, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die damit geplanten Investitionen mangels entsprechender Liquidität aufgrund des geringeren Nettoemissionserlöses nicht bzw. nicht vollständig umsetzen kann. Der Emittent steht in diesem Fall entsprechend weniger Kapital zur Umsetzung ihrer Geschäftstätigkeit zur Verfügung. Das fehlende Kapital kann weitere Kapitalaufnahmen erforderlich machen.

Stand 3. Juli 2024