

#### Teil 4 - Informationen für Verbraucher gemäß § 312d BGB i.V.m. Art. 246b EGBGB

Für alle Fernabsatzverträge (Verträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln - zum Beispiel per E-Mail, Fax, Internet - zustande kommen) sowie Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen der Immo-Brain GmbH geschlossen werden, sind dem Verbraucher im Sinne des § 13 BGB (im Folgenden als "Anleger" bezeichnet) rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

1. Vertragspartner des Anlegers ist die Immo-Brain GmbH. Die Immo-Brain GmbH ist eingetragen im Handelsregister B unter der Nummer HRB 56782 beim Amtsgericht Offenbach am Main.

2. Hauptgeschäftstätigkeit der Immo-Brain GmbH:

Die Emittentin wird in der Immobilienbranche tätig sein. Sie plant den Handel mit Immobilien in Deutschland und, sofern erforderlich, deren Entwicklung zu betreiben. Es werden ausschließlich Bestandsobjekte erworben. Hierbei handelt es sich um einzelne Wohnungen, Wohnungspakete, Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil. Die Emittentin ist Teil der PRIUS-Gruppe. Die PRIUS-Gruppe ist seit 18 Jahren in der Immobilienbranche tätig.

Die Immo-Brain GmbH unterliegt bezüglich ihrer Geschäftstätigkeit keiner besonderen Aufsicht. Insbesondere unterliegt sie nicht der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

3. Die ladungsfähige Anschrift der Immo-Brain GmbH lautet:

Bansastraße 23, 63263 Neu-Isenburg.

Gesetzlich vertreten wird die Immo-Brain GmbH durch ihre Geschäftsführer, Herrn Max Krauß, Herrn Alexander Fiedler und Herrn Steffen Reichmann.

4. Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um eine Anleihe in der Form von Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß §§ 793 ff. BGB mit fester Laufzeit, fester Verzinsung und Rückzahlung von 100 % des Nennbetrags bei Beendigung. Ein Anleger als Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen (nachfolgend auch als „Anleihegläubiger“ bezeichnet) nimmt nicht am Verlust der Emittentin teil. Die Verpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern stellen nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Fall einer Insolvenz gleichrangig sind mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind. Die angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen für den Anleihegläubiger schuldrechtsähnliche Vermögensrechte dar. Sie begründen keine mitgliedschaftliche Beteiligung an der Immo-Brain GmbH und beinhalten keine Mitbestimmungsrechte, insbesondere kein Stimmrecht in Gesellschafterversammlungen und kein Recht zur Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen. Die Geschäftspolitik bleibt der Gesellschafterin und insbesondere der Geschäftsführung der Immo-Brain GmbH vorbehalten.

Die Währung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen lautet auf Euro. Die Anleihe hat einen Gesamtnennbetrag von EUR 999.000,00. Die Anleihe ist eingeteilt in 999 Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00. Es werden 999 Wertpapiere (Inhaber-Teilschuldverschreibungen) gegeben. Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 1. Juni 2024 und endet mit Ablauf des 30. Juni 2029. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden ab dem „Ausgabetag“, dem 1. Juli 2024 (einschließlich) bis (einschließlich) zum 30. Juni 2029 mit nominal 6,5 % p.a. bezogen auf den Nennbetrag verzinst. Die Zinsperiode wird kalendergenau berechnet, also mit 365 bzw. 366 Tagen. Soweit es nicht bereits durch ordentliche bzw.

außerordentliche Kündigungen zu einer früheren Rückzahlung kommt, werden die Inhaber-Teilschuldverschreibungen am 1. Juli 2029 zur Rückzahlung fällig und zu 100 % des Nennbetrags zurückgezahlt. Die Vorlegungsfrist in § 801 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wird für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre abgekürzt.

Die Emissionskosten betragen 150.000,00 EUR. Sie beinhalten die Gehälter und erfolgsbezogenen Provisionen der eigenen Vertriebsmitarbeiter i. H. v. 110.000,00 EUR) und die Kosten der Zahlstelle, der Kosten für diese Emission, inkl. der Rechtsberatungskosten, des Layouts, des Drucks, sowie der Werbemaßnahmen, i. H. v. 40.000,00 EUR. Der Nettoemissionserlös beträgt 849.000,00 EUR. Der Nettoemissionserlös wird ausschließlich zum direkten Erwerb von Immobilien und, sofern erforderlich, zur Sanierung der erworbenen Immobilien verwendet. Eine Priorisierung gibt es derzeit nicht, sodass eine entsprechende Aufteilung auch bei einer nicht vollständigen Platzierung erfolgt.

Die Verbriefung ist in einer Globalurkunde ohne Zinsscheine erfolgt. Der Anspruch auf Einzelverbriefung einzelner Inhaber-Teilschuldverschreibungen oder einzelner Zinsscheine ist ausdrücklich ausgeschlossen. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß dem anwendbaren Recht und den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG übertragen werden können. Die International Security Identification Number (ISIN) lautet DE000A383EPO. Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A383EP.

Die Zulassung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt oder sonstigen gleichwertigen Märkten sowie die Einbeziehung zum Handel am Freiverkehr einer Börse sind derzeit nicht beabsichtigt.

Die rechtlichen Grundlagen sind in den Anleihebedingungen geregelt.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme der Zeichnungserklärung durch die Immo-Brain GmbH zustande. Die Immo-Brain GmbH kann die Zeichnung ohne Begründung ganz oder teilweise ablehnen.

5. Der Gesamtpreis pro Inhaber-Teilschuldverschreibung beträgt 1.000,00 Euro. Die Mindestzeichnung beträgt 10.000,00 EUR und entspricht 10 Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Bei einem Erwerb während der Laufzeit sind zusätzlich anteilig aufgelaufenen Zinsen (Stückzinsen) zu entrichten. Die Höhe des Erwerbspreises je Inhaber-Teilschuldverschreibung inklusive etwaiger Stückzinsen (Zeichnungsbetrag), kann der Stückzinstabelle der Zeichnungserklärung entnommen werden.

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

6. Zusätzliche Kosten fallen seitens der Immo-Brain GmbH nicht an. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden in das Wertpapierdepot des Anlegers eingebucht. Als laufende Kosten fallen die Gebühren für die Führung des Wertpapierdepots und etwaige Gebühren bei einer Übertragung der Wertpapiere gemäß dem Preis- und Leistungsverzeichnis des depotführenden Instituts des Anlegers an. Die Emittentin stellt dem Anleger keine weiteren Kosten in Rechnung. Bei Auszahlung der Zinsen können Steuern anfallen.
7. Die Gültigkeit dieser Informationen ist nicht befristet. Sie gelten bis zu einer etwaigen Änderung. Das öffentliche Angebot und damit auch die Zeichnungsfrist beginnen am 3. Juli 2024 und enden mit der Ausplatzierung dieser Inhaber-Teilschuldverschreibungen, spätestens jedoch am 30. Juni 2025. Sollten die Teilschuldverschreibungen nicht bis zum 30. Juni 2025 ausplatziert sein, behält sich die Emittentin vor, die Ausplatzierung mit einem neuen öffentlichen Angebot fortzuführen. Die Geschäftsführung der Immo-Brain GmbH kann jedoch einen früheren Zeichnungsschluss bestimmen.

8. Die Zahlung des Zeichnungsbetrages muss unverzüglich an folgende Bankverbindung erfolgen:

Empfänger: Immo-Brain GmbH  
Kreditinstitut: Sparkasse Langen-Seligenstadt  
IBAN: DE48 5065 2124 0026 1492 94  
Verwendungszweck: - Erste Immo-Brain 6,5 % Anleihe 2024 – 2029 -, Name und Vorname

Die Verbriefung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt in einer bei Clearstream hinterlegten Globalurkunde. Dem Anleger werden von ihm erworbene Inhaber-Teilschuldverschreibungen in das von ihm in der Zeichnungserklärung angegebene Wertpapierdepot eingebucht.

9. Der Anleger kann seine Zeichnungserklärung widerrufen. Die Widerrufsbelehrung erhält der Anleger als separates Dokument der Zeichnungsunterlagen.
10. Die Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beginnt am 1. Juli 2024 und endet mit Ablauf des 30. Juni 2029, sofern die Laufzeit nicht vorher durch Kündigung endet.
11. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen können während der Laufzeit vom Anleger nicht ordentlich gekündigt werden.

Die Immo-Brain GmbH behält sich das Recht vor, zu jeder Zeit die Inhaber-Teilschuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist mit Wirkung zum Ende eines Monats vorzeitig zu kündigen, sofern im Vergleich zum Zeitpunkt der Emission der Inhaber-Teilschuldverschreibungen wesentliche Änderungen der kapitalmarktrechtlichen, steuerlichen, wertpapierrechtlichen und/oder aufsichtsrechtlichen Umstände eintreten, eingetreten sind oder ein solcher Eintritt voraussichtlich absehbar ist, demzufolge die Immo-Brain GmbH in Bezug auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zusätzliche Steuern, Beiträge, Abgaben oder sonstige Aufwendungen zu leisten hätte.

Die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund durch den Anleger oder die Immo-Brain GmbH bleibt unberührt.

Vertragsstrafen sind nicht vereinbart.

12. Die Immo-Brain GmbH hat das Recht der Bundesrepublik Deutschland der Aufnahme von Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Vertrages zugrunde gelegt.
13. Es ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland vereinbart. Der Ort des Sitzes der Immo-Brain GmbH wird, soweit gesetzlich zulässig, als Gerichtsstand vertraglich vereinbart.
14. Die Vertragsbedingungen und die Vorabinformationen sowie die Kommunikation zwischen der Immo-Brain GmbH und dem Anleger erfolgen in deutscher Sprache.
15. Für Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen. Die Verfahrensordnung ist bei der Deutschen Bundesbank erhältlich. Die Adresse lautet: Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main, Telefax: 069 709090-9901, E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de). Die Beschwerde ist bei der Schlichtungsstelle schriftlich mit einer kurzen Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung aller für die Prüfung notwendigen Unterlagen (in Kopie) einzu legen. In dem Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen.

Die Immo-Brain GmbH unterliegt keinem allgemeinen außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren. Eine weitere außergerichtliche Streitschlichtung ist nicht vorgesehen.

Bei einem (online) Abschluss der Zeichnung im Internet kann sich ein Verbraucher, unbeschadet des Rechts die Gerichte anzurufen, an die „Online-Streit-Plattform“ der Europäischen Union (EU) unter [Online-Streitbeilegung | Europäische Kommission \(europa.eu\)](#) wenden. Der Verbraucher kann seine Beschwerde durch ein Formular über die „Online-Streit-Plattform“ einreichen. Das Beschwerdeformular wird an den Vertragspartner des Verbrauchers weitergeleitet. Die Beteiligten sollen sich innerhalb von 30 Tagen auf eine gemeinsame Streitbeilegungsstelle einigen, die die Streitigkeit bearbeiten soll.

Die Teilnahme an einem Streitschlichtungsverfahren bei Streitigkeiten in Bezug auf Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist freiwillig. Ein Unternehmer kann an der Streitschlichtung teilnehmen, ist dazu aber nicht verpflichtet.

Die Immo-Brain GmbH ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht verpflichtet und nicht bereit.