

SCHULDVERSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN

für

tokenisierte Schuldverschreibungen („Solara One! Camp de Mar“)

mit qualifiziertem Rangrücktritt

im Gesamtnennbetrag von maximal EUR 990.000,00

der

SOLARA ONE SPV S.L.U. (haftungsbeschränkt)

## 1. Allgemeines

- 1.1 Emittentin, Nennbetrag, Stückelung und Form: Die von der SOLARA ONE SPV S.L.U. (haftungsbeschränkt) mit Sitz in Carrer Gremi de Sabaters, 21, Local 7, 07009 Palma (Spanien), eingetragen im Tomo: 3024; Libro: 0; Folio: 152; Hoja: PM-97940; Inscripción: 1; Registro Mercantil: Palma de Mallorca („**Emittentin**“) begebenen Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 990.000,00 („**Gesamtnennbetrag**“) sind eingeteilt in bis zu 990.000 untereinander gleichrangige Schuldverschreibungen in der Form von ERC-20 Standard konformen fungiblen Token („**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 („**Nennbetrag**“).
- 1.2 Zahlstelle: Zahlstelle für die Schuldverschreibungen ist die Emittentin („**Zahlstelle**“).
- 1.3 Währung: Sämtliche Zahlungen auf die Schuldverschreibungen werden in Euro (EUR) geleistet.
- 1.4 Definitionen:
- a) „Bankarbeitstag“ ist jeder Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Hamburg) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein T2-Tag ist. T2-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über T2 (das European Realtime Gross settlement System) (oder ein Nachfolgesystem) abgewickelt werden.
  - b) „Finanzverbindlichkeit“ ist jede Verpflichtung aus der Aufnahme von Darlehen, aus der Ausgabe von Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln, aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten, aus Finanzierungsleasing oder Sale und Leaseback Vereinbarungen, aus Mezzaninedarlehen sowie aus ähnlichen Finanzierungsinstrumenten.
  - c) „Kapitalmarktverbindlichkeit“ im Sinne dieser Schuldverschreibungsbedingungen ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung zur Rückzahlung durch die Emittentin aufgenommener

Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen, sonstige Wertpapiere oder Schuldscheindarlehen (jeweils mit einer Anfangslaufzeit von mehr als einem Jahr), die (außer die Schuldscheindarlehen) an einer staatlichen Wertpapierbörse notiert oder gehandelt werden oder gehandelt werden können, verbrieft ist.

- d) „Schuldverschreibungsbedingungen“ bezeichnet die vorliegenden Schuldverschreibungsbedingungen.
  - e) „Schuldverschreibungsinhaber“ bezeichnet jeden Inhaber einer Schuldverschreibung nach den Schuldverschreibungsbedingungen.
  - f) „finanzierte Immobilie“ bezeichnet das Grundstück C/ Camp de Mar 17 A (Parcela A7), Urbanización Biniorella, Camp de Mar (Andratx), Illes Balears (Spanien) und ein Luxus-Einfamilienhauses mit einer Gesamtfläche von ca. 539 qm, das auf diesem Grundstück gebaut werden soll.
  - g) „Netto-Emissionserlös“ sind die Erlöse aus der Emission der Schuldverschreibungen abzüglich sämtlicher Kosten für und im Zusammenhang mit der Emission der Schuldverschreibungen.
  - h) „Netto-Verkaufserlös“ ist die Summe der von der Emittentin für die finanzierte Immobilie erzielten Verkaufspreise vor Provisionen (einschließlich Innenprovision), Courtage oder Maklergebühren, jedoch abzüglich etwaiger von der Emittentin abzuführenden gesetzlichen Umsatzsteuer.
- 1.5 Verwendung des Emissionserlöses: Der Netto-Emissionserlös der Schuldverschreibungen dient der Teilfinanzierung des Erwerbs der finanzierten Immobilie und der Deckung der Kosten für die Entwicklung und Errichtung des darauf geplanten Bauvorhabens eines Luxus-Einfamilienhauses.
- 1.6 Aufstockung: Die Emittentin kann die Anzahl der ausgegebenen Schuldverschreibungen jederzeit durch weitere Emissionen bis zur Höhe des Gesamtnennbetrages der Anleihe gemäß den vorliegenden

Schuldverschreibungsbedingungen und des maximalen Gesamtbetrags im Sinne von Ziff. 2.1.1 aufstocken. Eine Aufstockung über den Gesamtnennbetrag der Anleihe und/oder den maximalen Gesamtbetrag im Sinne von Ziff. 2.1.1 hinaus ist nur zulässig wenn nach einer Planung der Emittentin die Aufnahme weiteren Kapitals unter dem Gesichtspunkt kaufmännischer Vorsicht erforderlich ist, um möglicherweise drohende Liquiditätsengpässe abzuwenden. Dazu darf die Emittentin so planen, dass sie stets in der Lage ist die Verbindlichkeiten für die nächsten 18 Monate zu zahlen.

## 2. Besondere Verpflichtungen der Emittentin

2.1 Gesamtfinanzierungssumme: Die Emittentin beabsichtigt, die zur Finanzierung des Vorhabens gemäß Ziff. 1.5 benötigte Summe in Höhe von ca. EUR 5.498.055,00 („**Gesamtfinanzierungssumme**“) wie folgt zu finanzieren:

2.1.1 bis zu EUR 1.200.000,00 („**maximaler Gesamtbetrag**“) aus untereinander gleichrangigen, tokenisierten Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 aus bis zu sechs parallel gestalteten Anleihen, die sich hinsichtlich der Festverzinsung, der Erfolgsbeteiligungsregelung und der Möglichkeit zur Aufstockung unterscheiden und mit jeweils gesondert festgelegter Mindestzeichnungssumme platziert werden,

a) davon fünf Anleihen im Nennbetrag von jeweils bis zu EUR 990.000,00, nämlich

- (i) Anleihe „Solara One! Camp de Mar“ auf Basis der vorliegenden Schuldverschreibungsbedingungen
- (ii) Anleihe „Solara One! Junior“
- (iii) Anleihe „Solara One! Advanced“
- (iv) Anleihe „Solara One! Senior“ und
- (v) Anleihe „Solara One! Beta“

- b) eine sechste Anleihe im Nennbetrag von bis zu EUR 1.200.000,00 (Anleihe "Solara One! Spezial-Investor"),

Die Ausgabe weiterer Schuldverschreibungen aus allen sechs vorgenannten Anleihen wird unterbleiben, sobald die Summe der Nennbeträge der aus den sechs Anleihen bereits ausgegebenen Schuldverschreibungen EUR 1.200.000,00 erreicht hat, so dass beispielsweise - wenn sie als erste vollständig gezeichnet und ausgegeben wird - die Anleihe "Solara One! Spezial-Investor" allein den Betrag von EUR 1.200.000,00 abdecken könnte.

- 2.1.2 EUR 2.550.000,00 durch zwei mit Grundpfandrechten an der finanzierten Immobilie besicherte zweckgebundene Darlehen in Höhe von EUR 1.950.000,00 und EUR 600.000,00, deren Verzinsung und Rückzahlung gegenüber den Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 2.1.1 vorrangig ist.
- 2.1.3 EUR 1.203.000,00 durch zwei unbesicherte und gegenüber den Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 2.1.1 nachrangige zweckgebundene Darlehen in Höhe von EUR 1.200.000,00 und EUR 3.000,00.
- 2.1.4 bis zu EUR 545.055,00 aus Eigenmitteln, die die Emittentin aus einer Rückerstattungen von Mehrwertsteuer erwartet. Soweit diese Rückerstattung ausbleibt, wird ein weiteres unbesichertes, nachrangiges Darlehen aufgenommen.
- 2.2 Beschränkung von anderen Finanzverbindlichkeiten: Im Übrigen wird die Emittentin während der Laufzeit der Schuldverschreibungen keine anderen Finanzverbindlichkeiten eingehen, es sei denn, dass die Summe der Finanzverbindlichkeiten unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Finanzverbindlichkeiten zu keinem Zeitpunkt die Gesamtfinanzierungssumme gemäß Ziff. 2.1 übersteigt und vorausgesetzt, dass die zusätzlichen Finanzverbindlichkeiten nicht besichert sind. Eine Erhöhung der Gesamtfinanzierungssumme ist nur analog Ziff.1.6 Satz 2 zulässig.
- 2.3 Anlage liquider Mittel: Die Emittentin wird während der Laufzeit der Schuldverschreibungen die im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit und der laufenden Fortführung des Unternehmens generierten Erträge und andere Liquidität („liquide

**Mittel“)** neben der vorgesehenen Verwendung des Netto-Emissionserlöses ausschließlich wie folgt anlegen:

- a) auf einem Konto mit täglicher Verfügbarkeit bei einem anderen Kreditinstitut im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 CRR mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland oder einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union halten; und/oder
- b) in bei einem Kreditinstitut im Sinne des vorstehenden Unterabschnitts a) verwahrte Darlehen an oder Schuldverschreibungen von einer Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts (einschließlich Sondervermögen des Bundes) mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland, einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraums, die im Zeitpunkt ihres Erwerbs eine restliche Laufzeit von höchstens 180 Tagen haben; und/oder
- c) in bei einem Kreditinstitut im Sinne des vorstehenden Unterabschnitts a) verwahrte Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, oder in verzinsliche Wertpapiere, die im Zeitpunkt ihres Erwerbs eine restliche Laufzeit von höchstens 180 Tagen haben, deren Verzinsung während ihrer gesamten Laufzeit regelmäßig, mindestens aber einmal in 180 Tagen, marktgerecht angepasst wird oder deren Risikoprofil dem Risikoprofil solcher Wertpapiere entspricht, und für die im Zeitpunkt ihres Erwerbs mindestens ein Investment-Grade-Rating einer Ratingagentur vorliegt, oder in Geldmarktfonds mit entsprechender Laufzeit- und Risikostruktur.

### **3. Tokenisierung; Ausgabe, Zuordnung und Verwahrung der Token; Legitimationswirkung; Änderung des Nachweissystems**

- 3.1 Tokenisierung: Vorbehaltlich der Regelungen in Ziff. 3.4 und 3.5 ist die Verbriefung der Schuldverschreibungen in einer effektiven Urkunde ausgeschlossen. Die Emittentin generiert stattdessen auf der FINEXITY Blockchain ("**FinX Blockchain**"), einer Instanz des Ethereum-Protokolls, die von der Finexity AG als sogenannte Permissioned Ethereum Blockchain betrieben wird, über ein technisches Ausgabeprotokoll ("**Smart Contract**") eine Anzahl von ERC-20 Standard konformen Token (jeweils ein "**SOR Token**"), die dem platzierten Emissionsvolumen entspricht.

Jede Schuldverschreibung mit allen in diesen Schuldverschreibungsbedingungen festgelegten Rechten und Pflichten wird durch einen dieser SOR Token repräsentiert.

3.2 Ausgabe, Zuordnung und Verwahrung der Token: Die SOR Token werden an Anleger entsprechend der von ihnen jeweils gezeichneten Anzahl von Schuldverschreibungen ausgegeben. Erwerbsberechtigt sind ausschließlich Personen, die eine von der Emittentin zur Verfügung gestellte Prüfung entsprechend den Vorgaben des Geldwäschegesetzes erfolgreich absolviert haben (jeweils ein „**Bestätigter Erwerber**“). Die eindeutige Zuordnung eines SOR Tokens zu einem Erwerber erfolgt anhand des öffentlichen Schlüssels („**Public Key**“) einer mit der FinX Blockchain kompatiblen technischen Lösung zur digitalen Verwahrung der Token („**Wallet**“), durch den der Schuldverschreibungsinhaber auf der FinX Blockchain individualisiert wird. Solange die Zuordnung des Eigentums an den Schuldverschreibungen durch SOR Token nachgewiesen wird, wird die Emittentin gewährleisten, dass jederzeit mindestens ein Anbieter zur Verfügung steht, um jedem Bestätigten Erwerber ein mit der genutzten Blockchain kompatibles Wallet anzubieten. Dazu bedarf es des Abschlusses eines entsprechenden Nutzungsvertrages zwischen dem Wallet-Anbieter und dem jeweiligen Schuldverschreibungsinhaber. Die Kosten für die Bereitstellung des Wallets trägt der Schuldverschreibungsinhaber. Voraussichtlich wird die Finexity AG selbst ein mit der FinX Blockchain kompatibles Wallet anbieten. Auf der FinX Blockchain gilt die Emission einer Schuldverschreibung und die Ausgabe des entsprechenden SOR Tokens als erfolgt, wenn die technische Übertragung des SOR Tokens in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken auf der FinX Blockchain nach dem Block, der erstmals die Übertragung auf der FinX Blockchain ausweist, nachgewiesen werden kann.

3.3 Legitimationswirkung: Wenn die Zuordnung des Eigentums an einer Schuldverschreibung durch die Zuordnung des entsprechenden SOR Tokens nachgewiesen wird, ist die Emittentin nur gegenüber dem Inhaber des SOR Tokens zur Leistung aus den Schuldverschreibungen berechtigt und verpflichtet. Außerdem wird die Emittentin durch Leistung an den Inhaber des SOR Tokens von den Leistungsverpflichtungen unter diesen Schuldverschreibungsbedingungen dergestalt befreit, dass die Leistung an den Inhaber des SOR Tokens als Leistung an den Schuldverschreibungsinhaber gilt. Maßgeblich für den Nachweis der SOR Token-Inhaberschaft ist der sich aus der FinX Blockchain ergebene SOR Token-Bestand am Beginn (0.00 Uhr Ortszeit am Sitz der Emittentin) des zweiten (2.) Bankarbeitstages vor dem Zinszahlungstag („**Nachweistichtag**“).

- 3.4 Änderung des Nachweissystems: Die Emittentin behält sich vor, die Zuordnung des Eigentums an den Schuldverschreibungen jederzeit durch ein anderes geeignetes Nachweissystem, das eine nachvollziehbare Zuordnung des Eigentums an den Schuldverschreibungen erlaubt, zu ersetzen. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass das Protokoll der FinX Blockchain weiterentwickelt wird und in der Folge unterschiedliche Versionen des Protokolls parallel existieren. Die Emittentin ist berechtigt, die dafür notwendigen und zweckmäßigen Änderungen an den Schuldverschreibungsbedingungen vorzunehmen. Dies bezieht sich insbesondere auf Änderungen, die in Bezug auf die schuldbefreiende Leistung durch die Emittentin sowie die Übertragung der Schuldverschreibungen eine nachvollziehbare Zuordnung der Eigentumsverhältnisse sicherstellen sollen. Die Schuldverschreibungsinhaber stimmen einer entsprechenden Änderung an den Schuldverschreibungsbedingungen hiermit zu.
- 3.5 Ersatzverbriefung: Als alternatives Nachweissystem kommt insbesondere auch die konventionelle Verbriefung und Verwahrung der Schuldverschreibungen in Betracht („**Ersatzverbriefung**“). In diesem Fall werden die Schuldverschreibungen zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 9a Depotgesetz (die „**Sammelurkunde**“) verbrieft. Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Die Sammelurkunde ist daher eine Dauer-Globalurkunde gemäß § 9a Abs. 3 S. 2 1. HS Depotgesetz. Den Anlegern stehen bei einer Ersatzverbriefung Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu. Die Sammelurkunde wird im Falle einer Ersatzverbriefung für die Dauer der Laufzeit der Schuldverschreibungen von der Clearstream Banking AG verwahrt.
- 3.6 Bekanntmachung einer Änderung des Nachweissystems: Eine Änderung des Nachweissystems sowie die entsprechenden Anpassungen an den Schuldverschreibungsbedingungen werden den Schuldverschreibungsinhabern schriftlich, per E-Mail oder durch Veröffentlichung auf der Website [[www.finexity.com](http://www.finexity.com)] bekanntgegeben.

#### 4. Übertragung der Schuldverschreibungen; Transaktionshistorie

- 4.1 Übertragbarkeit: Die Schuldverschreibungen sind übertragbar.

- 4.2 Form der Übertragung: Die Übertragung der Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Übertragenden und dem Empfänger über die Abtretung der sich aus der Schuldverschreibung ergebenden Rechte (§ 398 BGB) sowie eine Übertragung gemäß Ziff. 4.3 oder Ziff. 4.4 der Schuldverschreibungsbedingungen voraus. Die teilweise Übertragung von Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen ist nicht zulässig.
- 4.3 Übertragung der Token: Solange die Zuordnung des Eigentums an den Schuldverschreibungen durch SOR Token nachgewiesen wird (also keine Änderung des Nachweissystems gemäß Ziff. 3.4 und 3.5 der Schuldverschreibungsbedingungen erfolgt ist), gilt außerdem:
- a) Die Schuldverschreibungen können ausschließlich zugunsten eines Bestätigten Erwerbers übertragen werden.
  - b) Eine Übertragung ist zudem nur dann wirksam, wenn auch die technische Übertragung des SOR Tokens vom Wallet des Übertragenden in das Wallet des Empfängers erfolgt ist. Auf der FinX Blockchain gilt die Übertragung als erfolgt, wenn die technische Übertragung des SOR Tokens in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken nach dem Block, der erstmals die Übertragung des betreffenden SOR Token ausweist, nachgewiesen werden kann.
  - c) Die materielle Berechtigung des Schuldverschreibungsinhabers an der zu übertragenden Schuldverschreibung und dem zugehörigen SOR Token sowie die Befugnis zu ihrer Übertragung wird durch einen geheimen Zugangsschlüssel zum Wallet („**Private Key**“) nachgewiesen. In Zweifelsfällen kann der Nachweis der materiellen Berechtigung der Schuldverschreibungsinhaber an der betreffenden Schuldverschreibung ausnahmsweise auch auf andere geeignete Weise erbracht werden.
  - d) Dem Smart Contract der Schuldverschreibung ist auf der FinX Blockchain eine Transaktionshistorie („**Transaktionshistorie**“) zugeordnet, der sämtliche Übertragungen der Token und eine Liste mit den Public-Keys der Wallets, in denen sich die Token aktuell befinden, entnommen werden können.

- 4.4 Übertragung nach Ersatzverbriefung: Für den Fall einer Ersatzverbriefung erfolgt die Übertragung des Eigentumsrechts an den verbrieften Schuldverschreibungen nach den anwendbaren Regelungen z.B. von Clearstream.
- 4.5 Keine Übertragung zwischen Beginn des Nachweisstichtages und Ende des Zinszahlungstages: Zwischen dem Beginn (0.00 Uhr Ortszeit am Sitz der Emittentin) des Nachweisstichtages und dem Ende (24.00 Uhr Ortszeit am Sitz der Emittentin) des Zinszahlungstages können die SOR Token und die durch diese repräsentierten Schuldverschreibungen nicht übertragen werden (vgl. Ziff. 3.3 der Schuldverschreibungsbedingungen).

## 5. Laufzeit; Endfälligkeit

- 5.1 Laufzeit: Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 02.08.2024 (der „**Laufzeitbeginn**“). Die Laufzeit endet am 40. Bankarbeitstag, nachdem die Emittentin den Kaufpreis aus dem Verkauf der durch die Schuldverschreibungen mitfinanzierten Immobilie vollständig und vorbehaltlos vereinnahmt hat (das „**Laufzeitende**“), ohne dass es einer Kündigung oder sonstigen Auflösungserklärung der Emittentin bedarf. „Veräußerung“ meint die vollständige Übertragung des Eigentums an der finanzierten Immobilie.
- 5.2 Fälligkeit der Rückzahlung: Die Schuldverschreibungen werden am Endfälligkeitstag zu 100 % ihres ausstehenden Nennbetrags zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind oder sich aus diesen Anleihebedingungen etwas Abweichendes ergibt. Der Endfälligkeitstag ist der 40. Bankarbeitstag, nachdem die Emittentin den Kaufpreis aus dem Verkauf der durch die Schuldverschreibungen mitfinanzierten Immobilie vollständig und vorbehaltlos vereinnahmt hat (der „**Endfälligkeitstag**“).

## 6. Zinsen, Erfolgsbeteiligung, Rückzahlung

- 6.1 Grundsatz: Die Schuldverschreibungen werden mit einem Festzins gemäß Ziff. 6.2 („**Festzins**“) und ggf. einer Erfolgsbeteiligung gemäß Ziff. 6.6 („**Erfolgsbeteiligung**“) verzinst. Letztere ist abhängig von dem Netto-Verkaufserlös, den die Emittentin aus

dem Verkauf der durch die Schuldverschreibungen mitfinanzierten Immobilie erzielt. An einem Verlust nehmen die Schuldverschreibungsinhaber nicht teil.

- 6.2 Festzins: Die Schuldverschreibungen werden ab dem Laufzeitbeginn bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) mit 5,00 % p.a. auf ihren ausstehenden Nennbetrag verzinst. Zur Zinszahlung bei vorzeitiger Beendigung vgl. Ziff. 6.10.
- 6.3 Verteilung des festen Zinses an Schuldverschreibungsinhaber: Der auf eine Schuldverschreibung entfallende Anteil an dem Festzins entspricht dem Verhältnis des Nennbetrags der Schuldverschreibung zu der Summe der Nennbeträge aller von der Emittentin ausgegebenen und nicht (i) für kraftlos erklärten, (ii) an die Emittentin zurück gegebenen oder (iii) gekündigten Schuldverschreibungen; der sich hieraus ergebende Betrag ist der „Zins“. Die Berechnung der Zinsen erfolgt durch die Emittentin.
- 6.4 Fälligkeit des Festzinses: Der Festzins wird am Endfälligkeitstag zur Zahlung fällig.
- 6.5 Grundsatz der Erfolgsbeteiligung am Laufzeitende: Sofern die Emittentin beim Verkauf der durch die Schuldverschreibungen mitfinanzierten Immobilie einen Netto-Verkaufserlös von EUR 7.650.000,00 oder mehr erzielt, steht den Schuldverschreibungsinhabern eine Erfolgsbeteiligung in Form einer zusätzlichen endfälligen Verzinsung vom Laufzeitbeginn bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) zu, deren Höhe von der Höhe des erzielten Netto-Verkaufserlöses der finanzierten Immobilie abhängt.
- 6.6 Rückzahlung, Erfolgsbeteiligung:
- 6.6.1 Aus dem Netto-Verkaufserlös wird zunächst die Rückzahlung aller Finanzierungen gemäß Ziff. 2.1.2 zzgl. bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) aufgelaufener und noch nicht ausgezahlter Festzinsen vorgenommen.
- 6.6.2 Aus dem Netto-Verkaufserlös abzüglich vorrangig erfolgter Rückzahlungen gemäß Ziff. 6.6.1 („**Netto-Verkaufserfolg**“) wird anschließend die Rückzahlung aller Finanzierungen gemäß Ziff. 2.1.1 zzgl. bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich)

aufgelaufener und noch nicht ausgezahlter Festzinsen vorgenommen. Reicht der Netto-Verkaufserfolg nicht aus, um alle Finanzierungen gemäß Ziff. 2.1.1 am Endfälligkeitstag zzgl. ausstehender Festzinsen zurückzuzahlen, wird die Rückzahlung sowie die Auszahlung bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) aufgelaufener und noch nicht ausgezahlter Festzinsen für alle Finanzierungen gemäß Ziff. 2.1.1 jeweils anteilig im Verhältnis der ausstehenden Beträge gekürzt.

6.6.3 Im dritten Schritt wird aus dem Netto-Verkaufserfolg die Erfolgsbeteiligung aller Finanzierungen gemäß Ziff. 2.1.1 ausgezahlt. Reicht der Netto-Verkaufserfolg nicht aus, um die Erfolgsbeteiligung aller Finanzierungen gemäß Ziff. 2.1.1 am Endfälligkeitstag auszuzahlen, werden die Erfolgsbeteiligungsbeträge für alle Finanzierungen im Verhältnis der jeweiligen Gesamtnennbeträge der Finanzierungen gekürzt. Die Nennbeträge nach Laufzeitbeginn ausgegebener oder vor dem Endfälligkeitstag bereits zurückgezahlter Finanzierungen werden dabei nur zeitanteilig berücksichtigt.

6.6.4 Rückzahlung und Verzinsung sonstiger Finanzverbindlichkeiten nach Ziff. 2.1.3 erfolgen erst danach.

6.7 Staffelung der Erfolgsbeteiligung:

6.7.1 Sofern der Netto-Verkaufserlös mindestens EUR 7.650.000 aber weniger als EUR 8.500.000 beträgt, beläuft sich die Erfolgsbeteiligung auf einen Betrag, der einer zusätzlichen Verzinsung von 0,00 % p.a. auf den Nennbetrag der Schuldverschreibung vom Laufzeitbeginn bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) entspricht.

6.7.2 Sofern der Netto-Verkaufserlös EUR 8.500.000 oder mehr, aber weniger als EUR 9.350.000 beträgt, beläuft sich die Erfolgsbeteiligung auf einen Betrag, der einer zusätzlichen Verzinsung von 2,00 % p.a. auf den Nennbetrag der Schuldverschreibung vom Laufzeitbeginn bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) entspricht.

6.7.3 Sofern der Netto-Verkaufserlös EUR 9.350.000 oder mehr beträgt, beläuft sich die Erfolgsbeteiligung auf einen Betrag, der einer zusätzlichen Verzinsung von 4,00 %

p.a. auf den Nennbetrag der Schuldverschreibung vom Laufzeitbeginn bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) entspricht.

- 6.8 Fälligkeit: Die mögliche Erfolgsbeteiligung wird (ebenso wie der etwaige Rückzahlungsbetrag, vgl. Ziffer 5.2) am Endfälligkeitstag zur Zahlung fällig.
- 6.9 Erfolgsbeteiligung bei vorzeitiger Beendigung: Im Falle einer ordentlichen (Teil-)Kündigung durch die Emittentin oder einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund richten sich die Regelung zur Höhe und Fälligkeit der Erfolgsbeteiligung nach Ziffer 7.
- 6.10 Beschränkung von Rückzahlung und Verzinsung: Die Emittentin ist zur Rückzahlung und Verzinsung der Schuldverschreibungen nur verpflichtet, soweit der Netto-Verkaufserfolg aus der Veräußerung der finanzierten Immobilie hierzu ausreicht.

## 7. Kündigung und vorzeitige Rückzahlung

- 7.1 Ordentliche Kündigung durch die Schuldverschreibungsinhaber: Eine ordentliche Kündigung der Schuldverschreibung durch die Schuldverschreibungsinhaber ist ausgeschlossen soweit nicht in diesen Bedingungen etwas anderes geregelt ist.
- 7.2 Außerordentliche Kündigung durch die Schuldverschreibungsinhaber: Das Recht der Schuldverschreibungsinhaber zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Schuldverschreibungsinhaber sind insbesondere dann berechtigt, ihre Schuldverschreibungen durch Mitteilung gemäß Ziff. 11.2 außerordentlich mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn einer der folgenden Kündigungsgründe vorliegt, nämlich wenn:
- a) die Emittentin mit der Zahlung von Zinsen bzw. Erfolgsbeteiligung oder Kapital länger als 30 Bankarbeitstage nach Fälligkeit in Verzug ist; ein Kündigungsrecht besteht in diesem Fall allerdings nicht, wenn und soweit die Emittentin aufgrund des Rangrücktritts gemäß Ziff. 8 nicht zur Zahlung verpflichtet ist bzw. die Schuldverschreibungsinhaber ihre Ansprüche nicht geltend machen dürfen;

- b) die Emittentin die Erfüllung einer anderen wesentlichen Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen schuldhaft nicht oder nicht vollständig erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Bankarbeitstage fortdauert, nachdem die Emittentin hierüber eine Benachrichtigung von einem Schuldverschreibungsinhaber erhalten hat;
- c) die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet;
- d) der gegenwärtige Kommanditist der Emittentin oder ein mit ihm im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen nicht länger mehr als 50 % der Kommanditanteile, der Stimmrechte, des wirtschaftlichen Eigentums oder jedweder Form von Kontrolle über Emittentin innehat, es sei denn dass die Kontrolle (i) an einen anderen Gesellschafter oder (ii) an eine mit dem bisherigen Kommanditisten verbundene Gesellschaft i.S.d. §§ 15 ff. AktG übergeht; oder
- e) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung erlischt, sofern der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde

7.3 Ordentliche Kündigung durch die Emittentin: Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen durch Bekanntmachung gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern gemäß Ziff. 11.1 und unter Wahrung einer Frist von 30 Kalendertagen zum Ablauf eines Bankarbeitstages im Wege der Reduzierung des (ausstehenden) Nennbetrags ganz oder teilweise zu kündigen. Im Fall einer teilweisen Kündigung erfolgt eine Rückzahlung und Reduzierung des (ausstehenden) Nennbetrags aller Schuldverschreibungen pro rata. Voraussetzung der ordentlichen (Teil-)Kündigung ist, dass alle Finanzierungen gemäß Ziff. 2.1 in gleicher Weise und im gleichen Umfang gekündigt und pro rata zurückgezahlt werden.

- 7.4 Außerordentliche Kündigung durch die Emittentin: Das Recht der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt ebenfalls unberührt.

Die Emittentin ist insbesondere dann berechtigt, die Schuldverschreibungen durch Bekanntmachung gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern gemäß Ziff. 11.1 mit sofortiger Wirkung zu kündigen und deren unverzügliche Rückzahlung zum ausstehenden Nennbetrag vorzunehmen, wenn die Emittentin als Folge einer Änderung oder Ergänzung der steuerrechtlichen oder aufsichtsrechtlichen Vorschriften von oder in der Bundesrepublik Deutschland und/oder Spanien oder als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der offiziellen Auslegung dieser Vorschriften am nächstfolgenden Zinszahlungstag zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen verpflichtet ist, und die Emittentin diese Verpflichtung nicht durch ihr zumutbare Maßnahmen vermeiden kann. Die Emittentin ist in diesem Fall berechtigt, die Schuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, vorzeitig zu kündigen.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung erlischt, sofern der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

- 7.6 Rückzahlung im Fall der Kündigung: Die (Teil-)Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu 100 % (bzw. des gekündigten Teils) ihres ausstehenden Nennbetrags erfolgt im Falle einer ordentlichen Kündigung am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf der Kündigungsfrist, im Fall einer außerordentlichen Kündigung unverzüglich, jeweils soweit die Schuldverschreibung nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt, angekauft oder entwertet wurde.

- 7.7 Zinsen und Erfolgsbeteiligung im Fall der Kündigung: Im Falle einer (Teil-)Kündigung werden Festzins und Erfolgsbeteiligung zeitanteilig bis zum Tag des Ablaufs der Kündigungsfrist für die ordentliche Kündigung bzw. bis zum Tag des Wirksamwerdens der außerordentlichen Kündigung gezahlt. Der zeitanteilige Festzins wird gemeinsam mit der (Teil-)Rückzahlung zur Zahlung fällig. Die zeitanteilige Erfolgsbeteiligung wird dagegen am ursprünglichen Endfälligkeitstag zur Zahlung fällig, da ihre Höhe vorher nicht sinnvoll bestimmt werden kann.

## 8. Nachrangigkeit; Qualifizierter Rangrücktritt

- 8.1 Rangrücktritt: Zur Vermeidung einer Überschuldung nach § 19 InsO, einer Zahlungsunfähigkeit nach § 17 InsO und/oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit nach § 18 InsO bei der Emittentin treten die Schuldverschreibungsinhaber mit ihren sämtlichen bestehenden und zukünftigen Forderungen aus den Schuldverschreibungen einschließlich hiermit verbundener Zinsen und sonstiger Nebenforderungen („**Nachrangforderungen**“) gegenüber der Emittentin nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen hinter sämtliche Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO aller gegenwärtigen und künftigen Gläubiger der Emittentin im Range zurück. Der vorstehende Rangrücktritt gilt hinsichtlich der Nachrangforderungen auch nach Eintritt der Insolvenz und Eröffnung eines Insolvenzverfahrens sowie im Fall einer Liquidation der Emittentin.
- 8.2 Verhältnis zu anderen Gläubigern: Im Verhältnis zu anderen Forderungen von Gläubigern, die ebenso mit ihren Forderungen in den unter Ziff. 8.1 genannten Rang zurückgetreten sind oder zurücktreten, insbesondere den Forderungen aus den Finanzierungen gemäß 2.1, besteht Gleichrang.
- 8.3 Zulässige Zahlungen: Die Nachrangforderungen können nur aus einem frei verfügbaren künftigen Jahres- oder Liquidationsüberschuss oder aus einem sonstigen, die Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen getilgt werden. Die Emittentin hat den Schuldverschreibungsinhabern auf deren Aufforderung hin darzulegen und nachzuweisen, ob und in welchem Umfang ihr die Erfüllung der Nachrangforderungen nach Maßgabe des vorstehenden Satzes möglich ist.
- 8.4 Zahlungsverbot: Die Schuldverschreibungsinhaber verpflichten sich, ihre Nachrangforderungen außerhalb eines Insolvenzverfahrens solange und soweit nicht gegenüber der Emittentin geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung der Nachrangforderungen einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde, d.h. zu einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO und/oder zu einer Zahlungsunfähigkeit oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne der §§ 17, 18 InsO führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).

- 8.5 Zweifelsregelung: Die Schuldverschreibungsinhaber und die Emittentin stellen vorsorglich klar, dass mit dem vorstehenden Rangrücktritt weder ein Verzicht der Schuldverschreibungsinhaber auf die Nachrangforderungen noch eine Änderung des Inhalts der Nachrangforderungen in der Weise bezweckt ist, dass diese im Sinne von § 5 Abs. 2a EStG künftig nur noch aus künftigen Einnahmen oder Gewinnen der Emittentin zu erfüllen sein sollen.
- 8.6 Aufklärung über Risiko: Die Schuldverschreibungsinhaber und die Emittentin sind sich einig und die Schuldverschreibungsinhaber erkennen an, dass durch diese Ziff. 8 die Nachrangforderungen bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens möglicherweise dauerhaft und in voller Höhe nicht durchgesetzt werden können. Zugleich wird eine Wesensänderung der Geldhingabe hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion bewirkt. Den Schuldverschreibungsinhabern wird ein über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgehendes unternehmerisches Risiko (Verlustrisiko) auferlegt, das an sich nur das Eigenkapital trifft, ohne dass den Schuldverschreibungsinhabern zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden, die es ihnen ermöglichen, Einfluss auf die Realisierung dieses Risikos zu nehmen.

## 9. Steuern

- 9.1 Steuerbescheinigung: Für Nicht-Residenten besteht in Spanien eine Befreiung vom Steuereinbehalt auf Zinserträge. Die Emittentin entrichtet daher sämtliche Zinszahlungen und Anleger-Erfolgsbeteiligungen ohne steuerliche Abzüge. Der Schuldverschreibungsinhaber ist für die Versteuerung des Zinsertrags verantwortlich; er hat die Kapitalerträge, die nicht dem Kapitalertragsteuerabzug unterlagen, in seiner Steuererklärung anzugeben. Die Emittentin ist nicht für die Einbehaltung oder Abführung von Steuern in Bezug auf die Schuldverschreibungen verantwortlich.
- 9.2 Steuerbescheinigung: Die Emittentin kann auf schriftliches Verlangen des Schuldverschreibungsinhabers eine Bescheinigung über die ausgeschütteten Zinszahlungen und Anleger-Erfolgsbeteiligungen ausstellen. Diese Bescheinigung dient lediglich zur Information der Anleger und bestätigt die tatsächlichen geleisteten Zahlungen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen. Sie stellt keine Garantie oder Verpflichtung seitens der Emittentin zur Erfüllung der individuellen steuerlichen Pflichten der Anleger dar.

- 9.3 Erfüllungswirkung: Die Auszahlung von Zinsen und Anleger-Erfolgsbeteiligungen durch die Emittentin erfolgt unabhängig von den individuellen steuerlichen Verpflichtungen der Anleger. Die Emittentin erfüllt hiermit ihre Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Schuldverschreibungsinhaber und übernimmt keine Verantwortung für die Erfüllung der steuerlichen Pflichten der Schuldverschreibungsinhaber in Bezug auf die Schuldverschreibungen.

## 10. Änderungen der Schuldverschreibungsbedingungen

- 10.1 Änderung der Schuldverschreibungsbedingungen: §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) finden auf die Schuldverschreibung und diese Schuldverschreibungsbedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Schuldverschreibungsinhaber Änderungen der Schuldverschreibungsbedingungen - einschließlich der einzelnen oder aller Maßnahmen nach § 5 Abs. 3 des Schuldverschreibungsgesetzes - durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
- 10.2 Abstimmungen ohne Versammlungen: Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 des Schuldverschreibungsgesetzes einberuft.
- 10.3 Stimmrechtsausübung: Zur Teilnahme an einer Gläubigerversammlung und Ausübung der Stimmrechte in der Gläubigerversammlung sind nur diejenigen Schuldverschreibungsinhaber berechtigt, die sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der in der Einberufung bezeichneten Stelle in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache angemeldet haben. Bei einer Abstimmung ohne Versammlung ist keine Anmeldung notwendig. In der Einberufung einer Gläubigerversammlung oder Abstimmung ohne Versammlung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Stimmrechte bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung durch die Emittentin geregelt werden, insbesondere das Erbringen eines Identitätsnachweises und/oder eines geeigneten Nachweises der Schuldverschreibungsinhaberschaft mittels des sich aus der FinX Blockchain

ergebenden SOR Token-Bestands oder - im Falle einer Änderung des Nachweissystems gemäß Ziff. 3.4 – mittels einer Bescheinigung des depotführenden Instituts und/oder die Festlegung eines Stichtags für diesen Nachweis, der auch bis zu 14 Tage vor dem Tag der Versammlung bzw. dem Beginn der Abstimmung ohne Versammlung liegen darf (record date in Anlehnung an §§ 121, 123 AktG).

## 11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Bekanntmachungen: Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden auf der Internetseite der Emittentin und/oder gemäß den Bestimmungen gesetzlicher Regularien veröffentlicht. Eine Bekanntmachung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.
- 11.2 Mitteilungen: Alle Mitteilungen der Schuldverschreibungsinhaber an die Zahlstelle, insbesondere eine Kündigung der Schuldverschreibungen, sind schriftlich in deutscher Sprache an die Zahlstelle zu übermitteln. Der Mitteilung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Schuldverschreibungsinhaber zum Zeitpunkt der Abgabe der Mitteilung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung ist. Der Nachweis kann durch die Angabe des Public Keys samt Identifizierungsdokument oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.
- 11.3 Anwendbares Recht: Die Schuldverschreibungen und diese Schuldverschreibungsbedingungen unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, unter Ausschluss des deutschen internationalen Privatrechts.
- 11.4 Ausschließlicher Gerichtsstand: Für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungsbedingungen ist – soweit gesetzlich zulässig – das Landgericht Hamburg ausschließlich zuständig.
- 11.5 Teilnichtigkeit: Sollten einzelne Bestimmungen dieser Schuldverschreibungsbedingungen unwirksam oder nicht durchsetzbar sein, wird die Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieser Schuldverschreibungsbedingungen dadurch nicht berührt. Die unwirksame oder nicht durchsetzbare Bestimmung gilt durch eine wirksame Regelung ersetzt, die dem am

nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieser Schuldverschreibungsbedingungen gewollt hätten, falls sie den Punkt bedacht hätten. Dies gilt im Falle von Regelungslücken entsprechend.

\*\*\*