

SCHULDVERSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN

für

tokenisierte Schuldverschreibungen

mit qualifiziertem Rangrücktritt

im Gesamtnennbetrag von maximal EUR 990.000,00

der

SI Vermögen 1 GmbH

Kindergarten und Wohnen in Woltmershausen

1. Emittentin; Gesamtnennbetrag; Stückelung; Begriffsbestimmungen

- 1.1 Emittentin, Gesamtnennbetrag, Stückelung, Form. Die tokenisierten Schuldverschreibungen der **SI Vermögen 1 GmbH**, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Bremen unter der Registernummer HRB 37405 HB (die „**Emittentin**“), werden im Gesamtnennbetrag von maximal EUR 990.000,00 (*in Worten: Euro neunhundertneunzigtausend*) („**Maximales Emissionsvolumen**“), eingeteilt in maximal 990.000 (*in Worten: neunhundertneunzigtausend*) untereinander gleichrangige Schuldverschreibungen zum Nennbetrag von jeweils EUR 1 begeben (die „**Schuldverschreibungen**“).
- 1.2 Rückabwicklung. Die Emittentin ist berechtigt, den Erwerb der Schuldverschreibungen nach § 346 ff. BGB rückabzuwickeln, wenn der Kaufvertrag über den Erwerb der Finanzierten Immobilie (siehe Ziffer 1.8) nicht bis spätestens zum 31.05.2022 (der „**Stichtag**“) zustande kommt, der Kaufvertrag über die Finanzierte Immobilie vor oder am Stichtag rückabgewickelt oder bis zum oder am Stichtag nicht vollzogen wird. Ein solcher Fall kann insbesondere dann eintreten, wenn die Schuldverschreibungen innerhalb des Angebotszeitraums (siehe Ziffer 1.7) nicht vollständig platziert werden konnten und/oder eine für den Erwerb der Finanzierten Immobilie erforderliche Fremdfinanzierung nicht gewährt wird.
- 1.3 Zahlstelle. „**Zahlstelle**“ für die Schuldverschreibungen ist die Emittentin.
- 1.4 Schuldverschreibungsbedingungen. „**Schuldverschreibungsbedingungen**“ bezeichnet die gegenständlichen Schuldverschreibungsbedingungen.
- 1.5 Schuldverschreibungsinhaber oder Anleger. „**Schuldverschreibungsinhaber**“ oder „**Anleger**“ bezeichnet jeden Inhaber einer Schuldverschreibung.
- 1.6 Bankarbeitstag. „**Bankarbeitstag**“ ist ein Tag, an dem Geschäftsbanken in Bremen geöffnet haben.
- 1.7 Angebotszeitraum. 15.02.2022 um 00:00 Uhr bis 31.05.2022 um 24:00 Uhr. Die Emittentin hat während des Angebotszeitraums das Recht, den Angebotszeitraum ein- oder mehrmalig zu verlängern oder zu verkürzen. Eine vorzeitige Beendigung des Angebotszeitraums wird entsprechend Ziffer 2.5 bekannt gegeben.
- 1.8 Finanzierte Immobilie. Die „**Finanzierte Immobilie**“ ist ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit (Kindergarten) in der Woltmershauser Straße 279, 281, 28197 Bremen.

2. Tokenisierung; Zuordnung; Ersatzverbriefung; Bekanntmachung

- 2.1 Repräsentation durch Kindergarten und Wohnen in „Woltmershausen“ (SWI 01) Token. Vorbehaltlich der Regelungen in Ziff. 2.3 wird die Verbriefung der Schuldverschreibungen ausgeschlossen. Jede Schuldverschreibung wird durch einen dem ERC-20 Standard entsprechenden Token (jeweils ein „**SWI 01 Token**“) in einem Smart Contract auf einer von der Finexity AG, Hamburg, als sog. Permissioned Ethereum Blockchain („**Permissioned Blockchain**“) betriebene Instanz des Ethereum-Protokolls, repräsentiert.

- 2.2 Zuordnung. Die eindeutige Zuordnung eines SWI 01 Token an einen Schuldverschreibungsinhaber erfolgt durch den öffentlichen Schlüssel des Schuldverschreibungsinhabers, durch den der Schuldverschreibungsinhaber auf der Permissioned Blockchain individualisiert wird („**Public Key**“), und die Transaktionshistorie. Die Permissioned Blockchain dient dabei als nachvollziehbare Datenbank für die Zuordnung der Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen, die durch die SWI 01 Token repräsentiert sind. Die Finexity AG führt ein Register, aus dem die Inhaber der Public Keys ersichtlich sind. Solange die Zuordnung der Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen durch den SWI 01 Token nachgewiesen wird, ist die Emittentin nur gegenüber den Inhabern von SWI 01 Token zur Leistung aus den Schuldverschreibungen berechtigt und verpflichtet. Außerdem wird die Emittentin durch Leistung an die Inhaber von SWI 01 Token von den Leistungsverpflichtungen unter diesen Schuldverschreibungsbedingungen dergestalt befreit, dass die Leistung auf die SWI 01 Token als Leistung auf die durch den jeweiligen SWI 01 Token repräsentierte Schuldverschreibung gilt; das gilt auch dann, wenn der Inhaber der betreffenden SWI 01 Token nicht zugleich Inhaber der Schuldverschreibungen ist, die durch diese Token repräsentiert werden.
- 2.3 Änderung des Nachweissystems. Die Emittentin behält sich vor, die Zuordnung der Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen durch die SWI 01 Token jederzeit durch ein anderes geeignetes Nachweissystem, das eine nachvollziehbare Zuordnung der Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen erlaubt, zu ersetzen. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass das Protokoll der Permissioned 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 von Schuldverschreibungsbedingungen, die die schuldbefreiende Leistung durch die Emittentin oder die Übertragung der Schuldverschreibungen betreffen. Die Schuldverschreibungsinhaber stimmen einer entsprechenden Änderung an den Schuldverschreibungsbedingungen hiermit zu.
- 2.4 Konventionelle Verbriefung. 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 Sammelurkunde gemäß § 9a Depotgesetz (die „**Sammelurkunde**“) verbrieft. Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Jedem Anleger 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.
- 2.5 Bekanntmachungen. Eine Änderung des Nachweissystems sowie die entsprechenden Anpassungen an den Schuldverschreibungsbedingungen werden den Schuldverschreibungsinhabern schriftlich, per E-Mail oder durch Veröffentlichung auf der Website <https://dashboard.sachwertinvest.de/si-vermoegen1> bekanntgegeben.

3. **Emission; Übertragung; Private Key; Verwahrung**

- 3.1 Emission der Schuldverschreibungen; Ausgabe der SWI 01 Token. Die Emittentin gibt nach Ablauf des Angebotszeitraums die Schuldverschreibungen aus und überträgt die entsprechende Anzahl SWI 01 Token innerhalb von zwanzig (20) Bankarbeitstagen an den dem Schuldverschreibungsinhaber zugeordneten Public Key auf der Permissioned

Blockchain, vorausgesetzt, die Emittentin hat den Zeichnungsvertrag nicht zuvor entsprechend den Regelungen des Zeichnungsvertrages gekündigt. Die Ausgabe der SWI 01 Token gilt als erfolgt, wenn die technische Übertragung der SWI 01 Token in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken auf der Permissioned Blockchain nach dem Block, der erstmals die Übertragung auf der Permissioned Blockchain ausweist, nachgewiesen werden kann.

3.2 Übertragbarkeit.

- 3.2.1 Solange die Zuordnung der Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen durch die SWI 01 Token nachgewiesen wird (also keine Änderung des Nachweissystems gemäß Ziff. 2.3 der Schuldverschreibungsbedingungen erfolgt ist), kann eine Schuldverschreibung ausschließlich im Wege der Abtretung (d.h. unter Einschluss sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesen Schuldverschreibungsbedingungen zum Zeitpunkt der Übertragung) und nur mit Zustimmung der Emittentin, übertragen werden.
- 3.2.2 Eine Übertragung ist jedoch unzulässig, wenn ein Schuldverschreibungsinhaber weniger als 500 Schuldverschreibungen übertragen will oder wenn er in Folge einer Übertragung weniger als 500 Schuldverschreibungen hält, es sei denn, er hält in Folge der Übertragung gar keine Schuldverschreibungen mehr. Die teilweise Übertragung von Rechten und/oder Pflichten aus einer Schuldverschreibung ist nicht zulässig. Die Emittentin stimmt hiermit vorbehaltlos jeder Abtretung zu, die nicht unzulässig im Sinne dieser Ziff. 3.2.2 ist und die zugunsten eines Abtretungsempfängers erfolgt, der eine von der Emittentin zur Verfügung gestellte KYC/AML-Prüfung erfolgreich absolviert hat (jeweils ein „**Bestätigter Erwerber**“).
- 3.2.3 Eine Abtretung ist, ungeachtet einer Zustimmung der Emittentin, nur dann wirksam, wenn die technische Übertragung des SWI 01 Token an den jeweiligen Bestätigten Erwerber erfolgt ist und in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken auf der Permissioned Blockchain nach dem Block, der erstmals die Übertragung des betreffenden SWI 01 Token ausweist, nachgewiesen werden kann.
- 3.2.4 Mit erfolgter Abtretung sind diese Schuldverschreibungsbedingungen für den Empfänger der Abtretung verbindlich. Der bisherige Inhaber der abgetretenen Schuldverschreibung verliert seine Rechte aus der abgetretenen Schuldverschreibung und wird von seinen Verpflichtungen frei. Zwischen dem Beginn (0.00 Uhr Ortszeit am Sitz der Emittentin) des Nachweistichtages und dem Ende (24.00 Uhr Ortszeit am Sitz der Emittentin) des Zinszahlungstages können die SWI 01 Token und die durch diese repräsentierten Schuldverschreibungen nicht übertragen werden (vgl. Ziff. 4.74.77 der Schuldverschreibungsbedingungen).
- 3.2.5 Für den Fall einer Ersatzverbriefung erfolgt die Übertragung der Inhaberschaft an den verbrieften Schuldverschreibungen durch deren Übergabe oder Durchführung von Maßnahmen, die das Bürgerliche Gesetzbuch als Ersatz für eine Übergabe betrachtet, d.h. insbesondere durch Erteilung einer Besitzeinweisung an den Verwahrer der Sammelurkunde. Die Besitzeinweisungen treten nach außen durch Depotbuchungen in Erscheinung.
- 3.3 Private Key. Die materielle Berechtigung der Schuldverschreibungsinhaber an der betreffenden Schuldverschreibung wird durch die Zuordnung eines geheimen Zugangs-

schlüssels („**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.

- 3.4 Verwahrung des SWI 01 Token. Es ist beabsichtigt, dass die Finexity AG den Schuldverschreibungsinhabern eine technische Lösung zur Eigenverwahrung bzw. -sicherung der SWI 01 Token zur Verfügung stellt. Dazu bedarf es des Abschlusses eines entsprechenden Nutzungsvertrages zwischen der Finexity AG und den jeweiligen Schuldverschreibungsinhabern.

4. Zinsen

- 4.1 Grundsatz. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen ist variabel und erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen in Abhängigkeit von den erzielten Netto-Mieteinnahmen der Emittentin aus der Verwaltung der durch die Schuldverschreibungen finanzierten Immobilie.

- 4.2 Laufender Zins.

Der laufende Zins, der den Schuldverschreibungsinhabern während der Laufzeit gezahlt wird, wird aus dem Anleger-Mietverwaltungsüberschuss gezahlt.

Der „**Anleger-Mietverwaltungsüberschuss**“ entspricht 84,90 % des jährlichen Mietverwaltungsüberschusses.

Der „**Mietverwaltungsüberschuss**“ entspricht den kalenderjährlichen Netto-Kaltmieteinnahmen aus der Bewirtschaftung der finanzierten Immobilie, abzüglich

- 4.2.1 der Hausverwaltungskosten, soweit diese nicht von den Mietern der Immobilie getragen werden; hierunter können insbesondere fallen:
- 4.2.1.1 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu tragende Kosten (mit Ausnahme der Garagenkosten);
 - 4.2.1.2 Kosten der Garagenstellplatzverwaltung;
 - 4.2.1.3 Kosten für die Miet- und Objektverwaltung;
 - 4.2.1.4 Kosten der Sondereigentumsverwaltung;
 - 4.2.1.5 Kosten im Zusammenhang mit Mieterwechseln, insbesondere Maklerkosten;
 - 4.2.1.6 der Betrag, der nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage gezahlt werden musste;
- 4.2.2 des Verwaltungsaufwands der Emittentin aus der Beauftragung Dritter; hierunter können insbesondere fallen:
- 4.2.2.1 Kosten für die Erstellung der vierteljährlichen Marktwerteinschätzungen, die Grundlage eines regelmäßigen Investorenreportings sind;

- 4.2.2.2 die Dienstleistungsgebühr, die die Emittentin an die Sachwert Invest GmbH für die gesamte Verwaltung einschließlich der Anlegerbetreuung und -verwaltung in Höhe von bis zu 9.186,80 € je angefangenes Kalenderjahr zahlt;
- 4.2.2.3 sonstige der Emittentin von Dritten in Rechnung gestellte Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Verwaltung der Emittentin, sofern diese nicht auf der Grundlage des Dienstleistungsvertrags mit der Sachwert Invest GmbH von dieser getragen werden (z.B. Bankgebühren);
- 4.2.3 die Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung für die Geschäftsführung der Emittentin;
- 4.2.4 Instandhaltungskosten für die Immobilie;
- 4.2.5 Kosten für Investitionen in Anlagegüter (Küche, Ausstattung, etc.);
- 4.2.6 Zins- und Tilgungszahlungen an die finanzierende Bank aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilie;
- 4.2.7 Zahlungen, die an eine stille Gesellschafterin der Emittentin auf die in einem Vertrag über die stille Gesellschaft vereinbarte Mindestvergütung zu leisten sind, wenn eine solche stille Beteiligung vereinbart ist; die Mindestvergütung beträgt 2% auf die von der stillen Gesellschaft geleistete Einlage; die geleistete Einlage entspricht der Differenz zwischen dem Maximalen Investitionsvolumen und dem tatsächlich durch die Platzierung der Schuldverschreibungen von der Emittentin vereinnahmten Betrag. Die Höhe der von der stillen Gesellschaft geleisteten Einlage hängt daher davon ab, in welcher Höhe die Schuldverschreibungen tatsächlich platziert werden.
- 4.3 Letzte Zinsberechnung nach Veräußerung der Immobilie. Im Falle der Veräußerung der Immobilie gilt bei der Ermittlung des Mietverwaltungsüberschusses für das Kalenderjahr der Veräußerung folgendes:

Die Beträge, die gemäß Ziff. 4.2.1.4. als Vorschuss für Kosten der Sondereigentumsverwaltung gezahlt und nicht vollständig genutzt wurden, und solche, die gemäß Ziff. 4.2.1.6 in den Vorjahren zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage gezahlt wurden, sind, soweit sie an die Emittentin zurückgezahlt wurden, den Netto-Kaltemieteinnahmen hinzuzurechnen;
- 4.4 Berechnungsgrundsätze. Für die Berechnung des Anleger-Mietverwaltungsüberschusses gilt folgendes:
 - 4.4.1 Die Netto-Kaltemieteinnahmen sowie die Abzugsposten gemäß Ziff. 4.2.1 bis 4.2.7 sind aus der laufenden Buchhaltung und dem Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12. eines Kalenderjahres in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung unter Wahrung der Bewertungs- und Bilanzkontinuität kalenderjährlich zu ermitteln.
 - 4.4.2 Bei den Abzugsposten gemäß Ziff. 4.2.1 bis 4.2.7 sind jeweils die Bruttobeträge (einschließlich etwaiger Umsatzsteuer) maßgeblich, soweit die Emittentin nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

4.5 Verteilung des Anleger-Mietverwaltungsüberschusses an Schuldverschreibungsinhaber. Der Anleger-Mietverwaltungsüberschuss wird wie folgt auf die Schuldverschreibungsinhaber verteilt:

4.5.1 Zunächst erhält jeder Schuldverschreibungsinhaber aus dem Anleger-Mietverwaltungsüberschuss Zahlungen in Höhe von 2 % des Nominalbetrags der von ihm gezeichneten Schuldverschreibungen („**Basisbetrag**“). Reicht der Anleger-Mietverwaltungsüberschuss nicht aus, um jedem Anleger 2 % auf den Nominalbetrag der von ihm gezeichneten Schuldverschreibungen zu zahlen, wird der Anleger-Mietverwaltungsüberschuss im Verhältnis des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, die der betreffende Anleger gezeichnet hat, 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 auf die Anleger verteilt.

4.5.2 Ist mit der Zahlung nach Ziffer 4.5.1 der Anleger-Mietverwaltungsüberschuss nicht aufgebraucht, erhält zunächst die Stille Beteiligte eine Zahlung von bis zu 2 % auf ihre Einlage, soweit eine Einlage geleistet wurde.

4.5.3 Ist auch mit der Zahlung nach Ziffer 4.5.2 der Anleger- Mietverwaltungsüberschuss nicht aufgebraucht, wird der verbleibende Betrag quotal auf die Schuldverschreibungen verteilt („**Ergänzungsbetrag**“). Für die Verteilung gilt Ziffer 4.5.1 Satz 2 entsprechend.

Der Basisbetrag sowie der Ergänzungsbetrag sind zusammen der „**Zins**“. Die Berechnung der Zinsen erfolgt durch die Emittentin.

4.6 Fälligkeit der Zinsen. Der Anspruch auf Zinsen wird am zehnten Bankarbeitstag des Monats April, der auf das Kalenderjahr folgt, für den der Zins berechnet wurde, zur Zahlung fällig (der „**Zinszahlungstag**“). Abweichend von Satz 1 wird die letzte Zinszahlung für das Kalenderjahr der Veräußerung der Immobilie 90 Bankarbeitstage, nachdem die Emittentin den Kaufpreis aus einer Veräußerung vollständig und vorbehaltlos vereinnahmt hat, zur Zahlung fällig.

4.7 Nachweis durch SWI 01 Token. Solange der Nachweis der Zuordnung der Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen durch den SWI 01 Token erfolgt (also keine Änderung des Nachweissystems gemäß Ziff. 2.3 der Schuldverschreibungsbedingungen erfolgt ist), ist die Emittentin nur gegen Nachweis der SWI 01 Token-Inhaberschaft zur Leistung gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern verpflichtet. Ungeachtet der materiellen Berechtigung wird die Emittentin in jedem Fall durch Leistung an die jeweiligen Inhaber eines SWI 01 Token von ihrer Leistungsverpflichtung dergestalt befreit, dass die Leistung auf die SWI 01 Token als Leistung auf die durch den jeweiligen SWI 01 Token repräsentierte Schuldverschreibung gilt; das gilt auch dann, wenn der Inhaber der betreffenden SWI 01 Token nicht zugleich Inhaber der Schuldverschreibungen ist, die durch diese Token repräsentiert werden. Maßgeblich für den Nachweis der SWI 01 Token-Inhaberschaft ist der sich aus der Permissioned Blockchain ergebene SWI 01 Token-Bestand am Beginn (0.00 Uhr Ortszeit am Sitz der Emittentin) des zweiten (2.) Bankarbeitstages vor dem Zinszahlungstag („**Nachweisstichtag**“). 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 SWI 01 Token und die durch diese repräsentierten Schuldverschreibungen nicht übertragen werden.

5. Laufzeit; Kündigung

- 5.1 Laufzeit. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01.06.2022 (der „**Laufzeitbeginn**“) und endet mit vollständiger Veräußerung der von der Emittentin erworbenen Finanzierten Immobilie, spätestens aber - vorbehaltlich einer Verlängerung der Laufzeit nach S. 2 und S. 3 dieser Ziffer - nach Ablauf von 10 Jahren nach Laufzeitbeginn (das „**Laufzeitende**“), ohne dass es einer Kündigung oder sonstigen Auflösungs-erklärung der Emittentin bedarf. Die Laufzeit verlängert sich um weitere 5 Jahre, wenn die Veräußerung der Immobilie nach Ablauf von 10 Jahren nach Laufzeitbeginn nicht erfolgt ist. Ist die Veräußerung auch nach Ablauf der weiteren 5 Jahre nicht erfolgt, verlängert sich die Laufzeit letztmalig um weitere 5 Jahre. Auch während der Verlängerungszeiträume endet die Laufzeit in jedem Falle mit vollständiger Veräußerung der von der Emittentin erworbenen Finanzierten Immobilie. „**Veräußerung**“ meint die vollständige Übertragung des Eigentums an der Immobilie.
- 5.2 Kündigungsrecht der Schuldverschreibungsinhaber. Die Schuldverschreibungsinhaber haben nicht das Recht, Schuldverschreibungen ordentlich zu kündigen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jedoch unberührt. Ein wichtiger Grund liegt für einen Schuldverschreibungsinhaber insbesondere vor, wenn
- 5.2.1 die Emittentin mit der Zahlung von Zinsen oder Kapital länger als 30 Bankarbeitstage nach Fälligkeit in Verzug ist;
- 5.2.2 die Emittentin die Erfüllung einer anderen wesentlichen Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen schuldhaft nicht oder nicht vollständig erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Bankarbeitstage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber eine Benachrichtigung von einem Schuldverschreibungsinhaber erhalten hat;
- 5.2.3 die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet; oder
- 5.2.4 ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird.
- 5.3 Kündigungsrecht der Emittentin. Falls die Emittentin als Folge einer Änderung oder Ergänzung der steuerrechtlichen oder aufsichtsrechtlichen Vorschriften in der Bundesrepublik Deutschland 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, ist die Emittentin berechtigt, die Schuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, vorzeitig zu kündigen und zum Nennwert zuzüglich der bis zu dem von der Emittentin für die Rückzahlung festgesetzten Tag aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen.

6. Beteiligung am Veräußerungsgewinn; Rückzahlung

- 6.1 Grundsatz der Beteiligung am Veräußerungsgewinn am Laufzeitende. Im Falle einer Veräußerung der Immobilie, die – wenn sich die Laufzeit der Schuldverschreibungen entsprechend verlängert - spätestens am Ende des 20. Jahres nach Laufzeitbeginn erfolgen wird, sind die Schuldverschreibungsinhaber an dem Veräußerungsgewinn nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beteiligt.

- 6.2 Veräußerungsüberschuss. „**Veräußerungsüberschuss**“ ist der aus der Veräußerung der Immobilie erzielte Kaufpreis, abzüglich
- 6.2.1 Tilgungszahlungen und der Zahlung einer (etwaigen) Vorfälligkeitsentschädigung an die die Immobilie teilfinanzierende Bank;
 - 6.2.2 die von der Emittentin zu tragenden Veräußerungskosten, d.h. Kosten, Gebühren oder sonstige Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie entstanden sind; hierunter können insbesondere fallen:
 - 6.2.2.1 Steuern und öffentliche Abgaben, z.B. die Grunderwerbsteuer und Grundbuchkosten;
 - 6.2.2.2 Provisionen, Courtage und Maklergebühren;
 - 6.2.2.3 Kosten für die Beauftragung externer Berater, z.B. Rechtsanwälte, Gutachter, Steuerberater;
 - 6.2.3 eines Betrags in Höhe von bis zu EUR 5.000,00 für eine anstehende bzw. zukünftige Liquidation und Löschung der Emittentin;
 - 6.2.4 der ggf. anfallenden, voraussichtlichen Gewerbesteuerbelastung der Emittentin aus der Veräußerung der Immobilie.
- 6.3 Rückzahlung, Veräußerungsgewinn. Aus dem Veräußerungsüberschuss erhält jeder Schuldverschreibungsinhaber in Bezug auf jede Schuldverschreibung eine Zahlung in Höhe des Nennbetrags der jeweiligen Schuldverschreibung (der „**Rückzahlungsbetrag**“). Der verbleibende Betrag ist der „**Veräußerungsgewinn**“.
- 6.4 Berechnungsgrundsätze. Für die Berechnung des Veräußerungsüberschusses und des Veräußerungsgewinns gelten die Ziff. 4.4.1 und 4.4.2 entsprechend. Es wird klargestellt, dass nach Ziff. 6.2.1 6.2.1bis 6.2.4 abzugsfähigen Kosten oder Aufwendungen nicht doppelt als Abzugsposten berücksichtigt werden dürfen, d.h. sie dürfen insbesondere dann nicht abgezogen werden, wenn und soweit sie bereits bei der Ermittlung des letzten Mietverwaltungsüberschusses für das Veräußerungsjahr und der letzten Zinsberechnung als Abzugsposten berücksichtigt werden (Ausschluss doppelter Berücksichtigung).
- 6.5 Anleger-Veräußerungsgewinn. Der Veräußerungsgewinn wird wie folgt an die Schuldverschreibungsinhaber verteilt:
- Den Schuldverschreibungsinhabern stehen 80 % des Veräußerungsgewinns zu. Der den Anlegern hiernach zustehende Betrag wird als „**Anleger-Veräußerungsgewinn**“ bezeichnet. Der auf eine Schuldverschreibung entfallende Anteil an dem Anleger-Veräußerungsgewinn 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. Die Berechnung des Anleger-Veräußerungsgewinns obliegt der Emittentin.
- 6.6 Fälligkeit. Der Rückzahlungsbetrag und ein Anleger-Veräußerungsgewinn werden (soweit vorhanden) 90 Bankarbeitstage nachdem die Emittentin den Kaufpreis aus einer Veräußerung vollständig und vorbehaltlos vereinnahmt hat, zur Zahlung fällig.

- 6.7 Rückzahlung bei vorzeitiger Beendigung/Kündigung. Im Fall der Beendigung/Kündigung einer Schuldverschreibung vor dem in Ziffer 5.1 definierten Laufzeitende hat die Emittentin dem betreffenden Schuldverschreibungsinhaber die Schuldverschreibung zu dem Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen, soweit die Schuldverschreibung nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt, angekauft oder entwertet wurde.
- 6.8 Beschränkung der Rückzahlung: Die Emittentin ist zur Zahlung des Rückzahlungsbetrags nur aus Mitteln aus der Veräußerung der Finanzierten Immobilie verpflichtet. Reicht der Veräußerungsüberschuss nicht für die Zahlung aller Rückzahlungsbeträge im Sinne der Ziff. 6.3 aus, so entspricht der auf eine Schuldverschreibung entfallende Rückzahlungsbetrag dem Anteil am Veräußerungsüberschuss im Verhältnis des Nennbetrags der Schuldverschreibung zu der Summe der Nennbeträge aller von der Emittentin ausgegebenen und nicht (i) für kraftlos erklärt, (ii) an die Emittentin zurück gegebenen oder (iii) gekündigten Schuldverschreibungen.
- 6.9 Nachweis durch SWI 01 Token. Solange der Nachweis der Zuordnung der Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen durch den SWI 01 Token erfolgt, ist die Emittentin gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern nur gegen Übertragung der SWI 01 Token auf eine von der Emittentin zu benennende Adresse auf der genutzten Blockchain zur Rückzahlung nach den Bestimmungen dieser Schuldverschreibungsbedingungen verpflichtet. Die Rückgabe der SWI 01 Token gilt als erfolgt, wenn die technische Übertragung der SWI 01 Token in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken auf der Permissioned Blockchain nach dem Block, der erstmals die Übertragung der betreffenden SWI 01 Token ausweist, nachgewiesen werden kann. Ungeachtet der materiellen Berechtigung wird die Emittentin in jedem Fall durch Leistung an die jeweiligen Schuldverschreibungsinhaber, die SWI 01 Token innehaben, von Rückzahlungsverpflichtungen dergestalt befreit, dass die Leistung auf die SWI 01 Token als Leistung auf die durch den jeweiligen SWI 01 Token repräsentierte Schuldverschreibung gilt.

7. **Nachrangigkeit; Qualifizierter Rangrücktritt**

- 7.1 Rangrücktritt. Zur Vermeidung einer Insolvenz treten die Schuldverschreibungsinhaber mit ihren sämtlichen bestehenden und zukünftigen Forderungen aus den Schuldverschreibungen einschließlich hiermit verbundener Zinsen, Kosten und sonstiger Nebenforderungen („**Nachrangforderungen**“) gegenüber der Emittentin nach Maßgabe der Ziff. 7.1 bis 7.5 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.
- 7.2 Verhältnis zu anderen Gläubigern. Im Verhältnis zu anderen Forderungen von Gläubigern, die ebenso mit ihren Forderungen in den unter Ziff. 7.1 genannten Rang zurückgetreten sind oder zurücktreten, besteht Gleichrang, soweit mit solchen Gläubigern nicht ausdrücklich ein weiterer Nachrang vereinbart wurde. Das heißt, dass die Schuldverschreibungsinhaber im Verhältnis zu vergleichbar im Rang zurückgetretenen oder zurücktretenden Gläubigern, mit denen kein weiterer Nachrang vereinbart wurde, im Verhältnis der Nominalbeträge der Forderungen anteilmäßige Befriedigung von der Emittentin verlangen können, wenn die Ansprüche der Schuldverschreibungsinhaber fällig und zahlbar sind.

- 7.3 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.
- 7.4 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 drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne der §§ 17, 18 InsO führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).
- 7.5 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. Steuern

- 8.1 Abzug von Kapitalertragsteuer. Die Emittentin wird auf die während der Laufzeit fälligen Zinszahlungen sowie auf einen etwaigen Anleger-Veräußerungsgewinn Kapitalertragsteuern in Höhe der zum jeweiligen Zeitpunkt anwendbaren Steuersätze einbehalten und an das Finanzamt abführen. Zu diesem Zweck wird die Emittentin im Auftrag des Schuldverschreibungsinhabers, der hiermit erteilt wird, den Teil des Zinszahlungsanspruchs bzw. Anleger-Veräußerungsgewinns des Schuldverschreibungsinhabers, welcher prozentual dem jeweils gültigen Abzugsteuersatz (Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlags sowie ggf. Kirchensteuer) entspricht, einbehalten und an das Finanzamt abführen.
- 8.2 Steuerbescheinigung. Die Emittentin erteilt dem Schuldverschreibungsinhaber auf dessen Verlangen eine Bescheinigung der für ihn einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer.
- 8.3 Erfüllungswirkung. Durch den Steuerabzug gemäß Ziff. 8.1 erfüllt die Emittentin den Zahlungsanspruch des Gläubigers betragsmäßig in Höhe der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuern nebst Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer, unabhängig davon, ob die Emittentin gesetzlich zu Einbehalt und Abführung von Kapitalertragsteuern verpflichtet ist.

9. Informationspflicht der Emittentin

Die Emittentin wird die Schuldverschreibungsinhaber erstmalig innerhalb von vier (4) Monaten nach Ablauf des 10. vollen Kalenderjahres seit Laufzeitbeginn und anschließend alle fünf (5) Jahre über die Veräußerungsplanungen hinsichtlich der Finanzierten Immobilie, den Stand von Verkaufsverhandlungen und den voraussichtlichen Erlös aus

einer Veräußerung in geeigneter Form informieren, soweit Geheimhaltungsinteressen der Emittentin oder potenzieller Kaufinteressenten dem nicht entgegenstehen. Die Schuldverschreibungsinhaber sind verpflichtet, sämtliche hiernach erhaltenen Informationen vertraulich zu behandeln.

10. Schlussbestimmungen

- 10.1 Mitteilungen. Alle Mitteilungen der Schuldverschreibungsinhaber an die Zahlstelle, insbesondere eine Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 5.2 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.
- 10.2 Anwendbares Recht. Die Schuldverschreibungen und diese Schuldverschreibungsbedingungen unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, unter Ausschluss des deutschen internationalen Privatrechts.
- 10.3 Ausschließlicher Gerichtsstand. Für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungsbedingungen ist – soweit gesetzlich zulässig – das Landgericht Bremen ausschließlich zuständig. Sofern der Schuldverschreibungsinhaber Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben.
- 10.4 Teilnichtigkeit. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Schuldverschreibungsbedingungen unwirksam oder undurchsetzbar 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.
