

# **SCHULDVERSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN**

**für**

**tokenisierte Schuldverschreibungen**

**im Gesamtnennbetrag von EUR 993.736,00**

**der**

**neuprop 040 - 2 GmbH & Co. KG**

## 1. Emittentin; Gesamtnennbetrag; Stückelung; Begriffsbestimmungen

- 1.1 Emittentin, Gesamtnennbetrag, Stückelung, Form. Die tokenisierten Schuldverschreibungen der neuprop 040 - 2 GmbH & Co. KG, einer Kommanditgesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Registernummer HRA 125143 (die „**Emittentin**“), werden im Gesamtbetrag von EUR 993.736,00 (*in Worten: Euro neunhundertdreiundneunzigtausendsiebenhundertsechunddreizig*), eingeteilt in 993.736 (*in Worten: neunhundertdreiundneunzigtausendsiebenhundertsechunddreizig*) untereinander gleichrangige Schuldverschreibungen begeben (die „**Schuldverschreibungen**“).
- 1.2 Zahlstelle. „**Zahlstelle**“ für die Schuldverschreibungen ist die Emittentin.
- 1.3 Schuldverschreibungsbedingungen. „**Schuldverschreibungsbedingungen**“ bezeichnet die gegenständlichen Schuldverschreibungsbedingungen.
- 1.4 Schuldverschreibungsinhaber. „**Schuldverschreibungsinhaber**“ bezeichnet jeden Inhaber einer Schuldverschreibung.
- 1.5 Bankarbeitstag. „**Bankarbeitstag**“ ist ein Tag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben.

## 2. Tokenisierung; Zuordnung; Ersatzverbriefung; Bekanntmachung

- 2.1 Repräsentation durch Mien Boo (MBO) 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 „**MBO Token**“) in einem Smart Contract auf der FINEXITY Blockchain („**FinX Blockchain**“), eine von der FINEXITY AG als sog. Permissioned Ethereum Blockchain betriebene Instanz des Ethereum-Protokolls, repräsentiert.
- 2.2 Zuordnung. Die eindeutige Zuordnung eines MBO Token an einen Schuldverschreibungsinhaber erfolgt durch den öffentlichen Schlüssel des Schuldverschreibungsinhabers, durch den der Schuldverschreibungsinhaber auf der FinX Blockchain individualisiert wird („**Public Key**“), und die Transaktionshistorie. Die FinX Blockchain dient dabei als nachvollziehbare Datenbank für die Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den MBO Token.

Solange die Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den Schuldverschreibungen durch den MBO Token nachgewiesen wird, ist die Emittentin nur gegenüber den Inhabern von MBO Token zur Leistung aus den Schuldverschreibungen berechtigt und verpflichtet. Außerdem wird die Emittentin durch Leistung an die Inhaber von MBO Token von den Leistungsverpflichtungen unter diesen Schuldverschreibungsbedingungen dergestalt befreit, dass die Leistung auf die MBO Token als Leistung auf die durch den jeweiligen MBO Token repräsentierte Schuldverschreibung gilt.

- 2.3 Änderung des Nachweissystems. Die Emittentin behält sich vor, die Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den Schuldverschreibungen durch die MBO Token jederzeit durch ein anderes geeignetes Nachweissystem, das eine nachvollziehbare Zuordnung der Eigentumsverhältnisse 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 in den Schuldverschreibungsbedingungen vorzunehmen. Die Schuldverschreibungsinhaber stimmen einer entsprechenden Änderung der 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 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.
- 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 [www.finexity.com](http://www.finexity.com) bekanntgegeben.

### 3. Emission; Übertragung; Verfügung

- 3.1 Emission der Schuldverschreibungen; Ausgabe der MBO Token. Innerhalb von vierzig (40) Bankarbeitstagen nach Einzahlung des auf den jeweiligen Schuldverschreibungsinhaber entfallenden Nennbetrags auf ein noch von der Emittentin zu benennendes Konto, begibt die Emittentin die Schuldverschreibungen und überträgt die entsprechende Anzahl MBO Token an einen von dem Schuldverschreibungsinhaber zu geordneten Public Key auf der FinX Blockchain („Ausgabetag“). Die Ausgabe der MBO Token gilt als erfolgt, wenn die technische Übertragung der MBO Token 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.
- 3.2 Übertragbarkeit. Solange die Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den Schuldverschreibungen durch die MBO Token nachgewiesen wird (also keine Änderung des Nachweissystems gemäß Ziff. 2.3 der Schuldverschreibungsbedingungen erfolgt ist), können die Schuldverschreibungen ausschließlich im Wege der Vertragsübernahme (d.h. unter Einschluss sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesen Schuldverschreibungsbedingungen) und nur mit Zustimmung der Emittentin, übertragen werden. Die Emittentin stimmt hiermit vorbehaltlos jeder Vertragsübernahme zu, die zugunsten eines Vertragsübernehmers erfolgt, der eine von

der Emittentin zur Verfügung gestellte KYC/AML-Prüfung erfolgreich absolviert hat (jeweils ein „**Bestätigter Erwerber**“). Die teilweise Übertragung von Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen ist nicht zulässig. Eine Vertragsübernahme ist zudem nur dann wirksam, wenn die technische Übertragung des MBO Token an den jeweiligen Bestätigten Erwerber erfolgt ist und in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken auf der FinX Blockchain nach dem Block, der erstmals die Übertragung des betreffenden MBO Token ausweist, nachgewiesen werden kann. 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 MBO Token und die durch diese repräsentierten Schuldverschreibungen nicht übertragen werden (vgl. Ziff. 4.7 der Schuldverschreibungsbedingungen).

Für den Fall einer Ersatzverbriefung erfolgt die Übertragung des Eigentumsrechts an den verbrieften Schuldverschreibungen durch deren Übergabe im rechtlichen Sinne, d.h. durch Besitzanweisung an den Verwahrer der Sammelurkunde. Die Besitzanweisungen treten nach außen durch Depotbuchungen in Erscheinung.

- 3.3 Verfügung. Schuldverschreibungsinhaber können Verfügungen über MBO Token durch ihren geheimen Zugangsschlüssel („**Private Key**“) freigeben. Schuldverschreibungsinhaber, die aufgrund des Verlustes ihres Private Key nicht mehr über ihre Wallet und darin verwahrten MBO Token verfügen können, sind berechtigt, von der Emittentin die Wiederherstellung ihrer Wallet innerhalb der FinX Blockchain zu verlangen um wieder über die MBO Token verfügen zu können, sofern sie ihre materielle Berechtigung an der betreffenden Schuldverschreibung auf andere Weise als durch MBO Token nachweisen.

## 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 teilfinanzierten Immobilie. An einem Verlust nehmen die Schuldverschreibungsinhaber nicht teil.

- 4.2 Laufender Zins. Den Schuldverschreibungsinhabern stehen 94,9 % des jährlichen „**Mietverwaltungsüberschusses**“ als laufender Zins zu. Der Mietverwaltungsüberschuss entspricht den kalenderjährlichen Netto-Kaltemieteinnahmen aus der Bewirtschaftung der durch die Schuldverschreibungen teilfinanzierten 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 Verwaltungsaufwand der Emittentin aus der Beauftragung Dritter; hierunter können insbesondere fallen:
    - 4.2.2.1 Kosten für die Erstellung der vierteljährlichen Objektgutachten, die Grundlage eines regelmäßigen Investorenreportings sind;
    - 4.2.2.2 Steuerberatungs- und Buchhaltungskosten;
    - 4.2.2.3 Kosten der Anlegerbetreuung und -verwaltung;
    - 4.2.2.4 Sonstige von Dritten in Rechnung gestellte Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Verwaltung der Emittentin (z.B. Bankgebühren);
  - 4.2.3 die Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung für den geschäftsführenden Gesellschafter (Komplementär) 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; und
  - 4.2.7 vorbehaltlich der Ziff. 4.3.2: des Betrages, der erforderlich ist, um eine Liquiditätsrücklage der Emittentin (d.h. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks i.S.d. § 266 Abs. 2 Buchst. B. Ziff. IV. des Handelsgesetzbuchs (HGB)) in Höhe von 2 % bezogen auf den Kaufpreis der Immobilie sicherzustellen.
- Der den Anlegern hiernach zustehende Betrag in Höhe von 94,9 % des Mietverwaltungsüberschusses ist der „**Anleger-Mietverwaltungsüberschuss**“. Die restlichen 5,1% des Mietverwaltungsüberschusses dienen der Emittentin als Liquiditätspuffer.
- 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:

- 4.3.1 Die Beträge, 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;
- 4.3.2 Abweichend von Ziff. 4.2.7 ist die gebildete Liquiditätsrücklage vollständig aufzulösen und den Netto-Kaltemieteinnahmen hinzuzurechnen;
- 4.3.3 In Ergänzung zu Ziff. 4.2.1 bis 4.2.7 ist ein Betrag in Höhe der in der Liquidationseröffnungsbilanz der Emittentin für die Liquidation und Löschung der Emittentin ausgewiesenen Rückstellung von den Netto-Kaltemieteinnahmen (zuzüglich der aufgelösten Liquiditätsrücklage) abzuziehen.
- 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.
- 4.4.3 Beträgt die Liquiditätsrücklage der Emittentin i.S.d. Ziff. 4.2.7 2 % oder mehr des Kaufpreises der Immobilie, wird die Liquiditätsrücklage vorgetragen und erst im Veräußerungsfall nach Maßgabe der Ziff. 4.3.1 aufgelöst. Durch gesellschaftsrechtlich veranlasste Entnahmen der Gesellschafter der Emittentin verursachte Liquiditätsabflüsse bei der Emittentin gelten gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern als nicht erfolgt.
- 4.5 Verteilung des Anleger-Mietverwaltungsüberschusses an Schuldverschreibungsinhaber. Der auf eine Schuldverschreibung entfallende Anteil an dem Anleger-Mietverwaltungsüberschuss 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.
- 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 40 Bankarbeitstage nachdem die Emittentin den Kaufpreis aus einer Veräußerung vollständig und vorbehaltlos vereinnahmt hat zur Zahlung fällig.

4.7 Nachweis durch MBO Token. Solange der Nachweis der Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den Schuldverschreibungen durch den MBO Token erfolgt (also keine Änderung des Nachweissystems gemäß Ziff. 2.3 der Schuldverschreibungsbedingungen erfolgt ist), ist die Emittentin nur gegen Nachweis der MBO Token-Inhaberschaft zur Leistung gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern verpflichtet. Ungeachtet der materiellen Berechtigung wird die Emittentin in jedem Fall durch Leistung an die jeweiligen Schuldverschreibungsinhaber eines MBO Token von ihrer Leistungsverpflichtung dergestalt befreit, dass die Leistung auf die MBO Token als Leistung auf die durch den jeweiligen MBO Token repräsentierte Schuldverschreibung gilt. Maßgeblich für den Nachweis der MBO Token-Inhaberschaft ist der sich aus der FinX Blockchain ergebene MBO 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 MBO Token und die durch diese repräsentierten Schuldverschreibungen nicht übertragen werden.

## 5. Laufzeit; Kündigung

5.1 Laufzeit. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01.01.2020 (der „**Laufzeitbeginn**“) und endet mit vollständiger Veräußerung der von der Emittentin erworbenen und aus diesen Schuldverschreibungen finanzierten Immobilie(n) (das „**Laufzeitende**“), ohne dass es einer Kündigung oder sonstigen Auflösungserklärung der Emittentin bedarf. „**Veräußerung**“ meint die vollständige oder teilweise Übertragung des Eigentums an einer Immobilie.

5.2 Kündigungsrecht der Schuldverschreibungsinhaber. Jeder Schuldverschreibungsinhaber ist berechtigt, seine Schuldverschreibung mit einer Frist von sechs (6) Monaten zum Ablauf eines Kalenderjahres zu kündigen, jedoch frühestens zum Ablauf des 15. vollen Kalenderjahres nach Laufzeitbeginn. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon 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; ein Kündigungsrecht besteht in diesem Fall allerdings nicht, wenn und soweit die Emittentin aufgrund des Rangrücktritts gemäß Ziff. 7 nicht zur Zahlung verpflichtet ist bzw. die Schuldverschreibungsinhaber ihre Ansprüche nicht geltend machen dürfen;

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;
- 5.2.4 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; oder
- 5.2.5 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 von oder 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 allfälliger bis zu dem von der Emittentin für die Rückzahlung festgesetzten Tag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

## 6. Beteiligung an Veräußerungsgewinnen; Rückzahlung

- 6.1 Grundsatz der Beteiligung an Veräußerungsgewinnen am Laufzeitende. Im Falle einer Veräußerung der Immobilie sind die Schuldverschreibungsinhaber an den Veräußerungsgewinnen nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beteiligt.
- 6.2 Veräußerungsgewinn. „**Veräußerungsgewinn**“ ist der aus der Veräußerung der Immobilie erzielte Kaufpreis, abzüglich
- 6.2.1 Tilgungszahlungen und die 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 sonstigen 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 der nach einer etwaigen Gesetzesänderung ggf. anfallenden, voraussichtlichen Gewerbesteuerbelastung der Emittentin aus der Veräußerung der Immobilie.
- 6.3 Berechnungsgrundsätze. Für die Berechnung des Veräußerungsgewinns gelten die Ziff. 4.4.1 und 4.4.2 entsprechend. Es wird klargestellt, dass nach Ziff. 6.2.1 bis 6.2.3 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).
- 6.4 Rückzahlung, Vorzugsrendite und Anleger-Veräußerungsgewinn. Der Veräußerungsgewinn wird, vorbehaltlich der Ziff. 6.5, wie folgt an die Schuldverschreibungsinhaber verteilt:
- 6.4.1 Jeder Schuldverschreibungsinhaber erhält in Bezug auf jede Schuldverschreibung eine Zahlung aus dem Veräußerungsgewinn in Höhe des Nennbetrags der jeweiligen Schuldverschreibung (der „**Rückzahlungsbetrag**“) zuzüglich einer „**Vorzugsrendite**“ von 10 % auf den Rückzahlungsbetrag.
- 6.4.2 Von dem danach verbleibenden Restbetrag des Veräußerungsgewinns (soweit vorhanden) stehen den Schuldverschreibungsinhabern 80 % zu (der „**Anleger-Veräußerungsgewinn**“). 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.
- 6.5 Maximalrückzahlung. Die Summe aller Zahlungen nach Ziff. 6.4.1 und 6.4.2 an alle Schuldverschreibungsinhaber ist auf den Betrag beschränkt, der 94,9 % des aus der Veräußerung der Immobilie resultierenden handelsrechtlichen Gewinns der Emittentin entspricht.
- 6.6 Fälligkeit. Der Rückzahlungsbetrag, die Vorzugsrendite und ein Anleger-Veräußerungsgewinn werden (soweit vorhanden) 40 Bankarbeitstage nachdem die Emittentin den Kaufpreis aus einer Veräußerung vollständig und vorbehaltlos vereinnahmt hat, zur Zahlung fällig.
- 6.7 Rückzahlung bei vorzeitiger Beendigung. Im Fall der Beendigung einer Schuldverschreibung vor Laufzeitende (wie in Ziff. 5.1 definiert) 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. Kündigt ein Schuldverschreibungsinhaber seine Schuldverschreibung vor dem Laufzeitende, wird die Kündigung jedoch erst nach Laufzeitende wirksam, beschränkt sich der Rückzahlungsanspruch des betreffenden Schuldverschreibungsinhabers auf den Rückzahlungsbetrag; an der Verteilung des Anleger-Veräußerungsgewinns nimmt der betreffende Schuldverschreibungsinhaber nicht teil.

6.8 Nachweis durch MBO Token. Solange der Nachweis der Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den Schuldverschreibungen durch den MBO Token erfolgt, ist die Emittentin gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern nur gegen Übertragung der MBO Token auf eine von der Emittentin zu benennende Adresse auf der FinX Blockchain zur Rückzahlung nach den Bestimmungen dieser Schuldverschreibungsbedingungen verpflichtet. Die Rückgabe der MBO Token gilt als erfolgt, wenn die technische Übertragung der MBO Token in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken auf der FinX Blockchain nach dem Block, der erstmals die Übertragung der betreffenden MBO Token ausweist, nachgewiesen werden kann. Ungeachtet der materiellen Berechtigung wird die Emittentin in jedem Fall durch Leistung an die jeweiligen Schuldverschreibungsinhaber, die MBO Token inne haben, von Rückzahlungsverpflichtungen dergestalt befreit, dass die Leistung auf die MBO Token als Leistung auf die durch den jeweiligen MBO Token repräsentierte Schuldverschreibung gilt.

## 7. Nachrangigkeit; Qualifizierter Rangrücktritt

7.1 Rangrücktritt. Zur Vermeidung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung der Emittentin im Sinne von § 19 Abs. 2 InsO treten die Schuldverschreibungsinhaber gemäß § 39 Abs. 2 InsO hinsichtlich sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Ansprüche der Schuldverschreibungsinhaber gegen die Emittentin aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen und diesen Schuldverschreibungsbedingungen, insbesondere hinsichtlich ihrer Ansprüche auf Zinsen gemäß Ziff. 4 oder auf Rückzahlung gemäß Ziff. 6, im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern und gleichrangigen Gläubigern) und im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO zurück.

7.2 Zahlungsverbot. Die Schuldverschreibungsinhaber verpflichten sich, ihre nachrangigen Forderungen solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die Befriedigung dieser Forderungen einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde, also zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne von § 17 InsO, zu einer drohenden Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne von § 18 InsO oder zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne von § 19 InsO (in der im jeweiligen Zeitpunkt geltenden Fassung) führen würde.

7.3 Zulässige Zahlungen. Die nachrangigen Forderungen der Schuldverschreibungsinhaber können nur aus bestehenden oder künftigen Jahresüberschüssen, einem etwaigen bestehenden oder künftigen Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freiem Vermögen der Emittentin beglichen werden.

## 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 fünf (5) Monaten nach Ablauf des 14. vollen Kalenderjahres seit Laufzeitbeginn und anschließend alle fünf (5) Jahre über die Veräußerungsplanungen hinsichtlich der durch die Schuldverschreibungen 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 Hamburg ausschließlich zuständig.
- 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.

\*\*\*