

# **SCHULDVERSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN**

**für**

**tokenisierte Schuldverschreibungen**

**mit qualifiziertem Rangrücktritt**

**im Gesamtnennbetrag von maximal EUR 580.000,00**

**der**

**neuprop 040 - 8 GmbH & Co. KG**

**Börnstraße II! Eilbek**

## 1. Emittentin; Gesamtnennbetrag; Stückelung; Finanzierungsschwelle; Begriffsbestimmungen

1.1 Emittentin, Gesamtnennbetrag, Stückelung, Form. Die tokenisierten Schuldverschreibungen der neuprop 040 - 8 GmbH & Co. KG, einer Kommanditgesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Registernummer HRA 127566 (die „**Emittentin**“), werden im Gesamtbetrag von maximal EUR 580.000,00 (*in Worten: Euro fünfhundertachtzigtausend*), eingeteilt in maximal 580.000 (*in Worten: fünfhundertachtzigtausend*) untereinander gleichrangige Schuldverschreibungen begeben (die „**Schuldverschreibungen**“).

1.2 Finanzierungsschwelle, Auflösende Bedingungen. Der Erwerb der BOZ-Schuldverschreibungen steht unter den folgenden auflösenden Bedingungen:

1.2.1 Die kumulierten Zeichnungsbeträge von allen bis zum Ende des Angebotszeitraums erworbenen Schuldverschreibungen erreichen nicht eine Finanzierungsschwelle von EUR 550.000,00 („**Finanzierungsschwelle**“) (oder die Finanzierungsschwelle wird nach Ende des Angebotszeitraums durch den Widerruf einer oder mehrerer Vertragserklärung(en) für den Erwerb einer Schuldverschreibung nachträglich unterschritten ohne Ausgleich durch einen anderen Schuldverschreibungsinhaber binnen fünf (5) Bankarbeitstagen), oder

1.2.2 (im Falle des nachträglichen Unterschreitens der Finanzierungsschwelle), wenn die aufgrund des Erwerbs von Schuldverschreibungen zu zahlenden Zeichnungsbeträge nicht spätestens bis zum Ende des Angebotszeitraums zuzüglich einer zweiwöchigen Abrechnungsphase auf das im Zeichnungsschein angegebene Konto der Zahlstelle eingegangen sind, oder

1.2.3 der Erwerb der Immobilie(n), den die Emittentin beabsichtigt, mit den BOZ-Schuldverschreibungen zu finanzieren, kommt wider Erwarten nicht zustande.

Tritt eine der auflösenden Bedingungen ein, gelten die gesetzlichen Regeln zur Rückabwicklung.

1.3 Zahlstelle. „**Zahlstelle**“ für die Schuldverschreibungen ist die Emittentin.

1.4 Schuldverschreibungsbedingungen. „**Schuldverschreibungsbedingungen**“ bezeichnet die gegenständlichen Schuldverschreibungsbedingungen.

1.5 Schuldverschreibungsinhaber. „**Schuldverschreibungsinhaber**“ bezeichnet jeden Inhaber einer Schuldverschreibung.

1.6 Bankarbeitstag. „**Bankarbeitstag**“ ist ein Tag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben.

1.7 Angebots-Zeitraum. 14.01.2022 um 00:00 Uhr bis 31.07.2022 um 24:00 Uhr. Die Emittentin hat während des Angebots-Zeitraums das Recht, den Angebots-Zeitraum ein- oder mehrmalig zu verlängern als auch zu verkürzen. Der Angebots-Zeitraum kann vorzeitig enden, wenn die Finanzierungsschwelle oder das in Ziff. 1.1 genannte

maximale Emissionsvolumen gemäß diesen Schuldverschreibungsbedingungen bereits vor diesem – ggf. verlängerten – Zeitpunkt erreicht wird.

- 1.8 Finanzierte Immobilie. Die **“Finanzierte Immobilie”** sind zwei Wohneinheiten (WE 2 und WE 8) aus dem Neubauprojekt Börnerstraße 26, 22089 Hamburg.

## 2. **Tokenisierung; Zuordnung; Ersatzverbriefung; Bekanntmachung**

- 2.1 Repräsentation durch Börnerstraße II! Eilbek (BOZ) 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 „**BOZ Token**“) in einem Smart Contract auf der FINEXITY Blockchain („**FinX Blockchain**“), eine von der Finexity AG (nachfolgend als „FINEXITY“ bezeichnet) als sog. Permissioned Ethereum Blockchain betriebene Instanz des Ethereum-Protokolls, repräsentiert.

- 2.2 Zuordnung. Die eindeutige Zuordnung eines BOZ 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 BOZ Token.

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

- 2.3 Änderung des Nachweissystems. Die Emittentin behält sich vor, die Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den Schuldverschreibungen durch die BOZ 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 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.
- 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; Private Key; Verwahrung

- 3.1 Emission der Schuldverschreibungen; Ausgabe der BOZ Token. Vorbehaltlich von Ziff. 1.2 begibt die Emittentin nach Ablauf des Angebots-Zeitraums die Schuldverschreibungen, für die der jeweilige Schuldverschreibungsinhaber den auf ihn entfallenden Nennbetrag auf ein von der Emittentin benanntes Konto eingezahlt hat, und überträgt die entsprechende Anzahl BOZ Token innerhalb von zwanzig (20) Bankarbeitstagen an den dem Schuldverschreibungsinhaber zugeordneten Public Key auf der FinX Blockchain. Die Ausgabe der BOZ Token gilt als erfolgt, wenn die technische Übertragung der BOZ 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 BOZ 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 BOZ 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 BOZ 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 BOZ 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 Besitzzanweisung an den Verwahrer der Sammelurkunde. Die Besitzzanweisungen 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 Zugangsschlüssels („**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 BOZ Token. Es ist beabsichtigt, dass die Finexity AG den Schuldverschreibungsinhabern eine technische Lösung zur Eigenverwahrung bzw. -sicherung der BOZ Token zur Verfügung stellt. Dazu bedarf es des Abschlusses eines entsprechenden Nutzungsvertrages zwischen der Finexity AG und den jeweiligen Schuldverschreibungsinhabern.
- 3.5 Beendigung des auf die Verwahrung bezogenen Nutzungsvertrages.
- 3.5.1 Die Beendigung des Nutzungsvertrages zwischen den Schuldverschreibungsinhabern und der Finexity AG lässt die Schuldverschreibungsbedingungen unberührt.
- 3.5.2 Bei Beendigung des Nutzungsvertrages kann die auf der Nutzung der FinX Blockchain beruhende Übertragbarkeit und Handelbarkeit der BOZ Token zeitweise eingeschränkt oder nicht möglich sein.
- 3.5.3 In Bezug auf die Beendigung des Nutzungsvertrages gelten die Ziff. 2.3 und 2.5 entsprechend.

#### 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(n). An einem Verlust nehmen die Schuldverschreibungsinhaber nicht teil.
- 4.2 Laufender Zins. Den Schuldverschreibungsinhabern stehen 89,90 % des jährlichen „**Mietverwaltungsüberschusses**“ als laufender Zins zu. Der Mietverwaltungsüberschuss entspricht den kalenderjährlichen Netto-Kaltemieteinnahmen aus der Bewirtschaftung der durch die Schuldverschreibungen finanzierten Immobilie(n), abzüglich
- 4.2.1 der Hausverwaltungskosten, soweit diese nicht von den Mietern der Immobilie(n) 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 Marktwerteinschätzungen, die Grundlage eines regelmäßigen Investorenreportings sind;
  - 4.2.2.2 die Dienstleistungsgebühr, die die Emittentin an die Finexity AG für die gesamte Verwaltung einschließlich der Anlegerbetreuung und -verwaltung in Höhe von bis zu 2.000,00 € p.a. 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 Finexity AG von dieser getragen werden (z.B. Bankgebühren);
- 4.2.3 die Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung für den geschäftsführenden Gesellschafter (Komplementär) der Emittentin;
- 4.2.4 Instandhaltungskosten für die Immobilie(n);
- 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 finanzierten Immobilie(n); und
- 4.2.7 vorbehaltlich der Ziff. 1.1 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 höchstens 0,75 % bezogen auf den Kaufpreis der Immobilie(n) sicherzustellen.

Der den Anlegern hiernach zustehende Betrag in Höhe von 89,90 % des Mietverwaltungsüberschusses ist der „**Anleger-Mietverwaltungsüberschuss**“.

- 4.3 Letzte Zinsberechnung nach Veräußerung der Immobilie(n). Im Falle der Veräußerung der Immobilie(n) gilt bei der Ermittlung des Mietverwaltungsüberschusses für das Kalenderjahr der Veräußerung folgendes:

- 4.3.1 Die Beträge, die gemäß Ziff. 4.2.1.3 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;
- 4.3.2 Abweichend von Ziff. 0 ist die gebildete Liquiditätsrücklage vollständig aufzulösen und 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 4.2.6 sind jeweils die Bruttobeträge (einschließlich etwaiger Umsatzsteuer) maßgeblich, soweit die Emittentin nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.
- 4.4.3 Die Liquiditätsrücklage der Emittentin wird i.S.d. Ziff. 0 vorgetragen und erst im Veräußerungsfall nach Maßgabe der Ziff. 4.3.2 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(n) 40 Bankarbeitstage, nachdem die Emittentin den Kaufpreis aus einer Veräußerung vollständig und vorbehaltlos vereinnahmt hat, zur Zahlung fällig.
- 4.7 Nachweis durch BOZ Token. Solange der Nachweis der Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den Schuldverschreibungen durch den BOZ Token erfolgt (also keine Änderung des Nachweissystems gemäß Ziff. 2.3 der Schuldverschreibungsbedingungen erfolgt ist), ist die Emittentin nur gegen Nachweis der BOZ 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 BOZ Token von ihrer Leistungsverpflichtung dergestalt befreit, dass die Leistung auf die BOZ Token als Leistung auf die durch den jeweiligen BOZ Token repräsentierte Schuldverschreibung gilt. Maßgeblich für den Nachweis der BOZ Token-Inhaberschaft ist der sich aus der FinX Blockchain ergebene BOZ 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 BOZ Token und die durch diese repräsentierten Schuldverschreibungen nicht übertragen werden.

## 5. Laufzeit; Kündigung

5.1 Laufzeit. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01.02.2022 (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 14. 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(n) sind die Schuldverschreibungsinhaber an den Veräußerungsgewinnen nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beteiligt.
- 6.2 Veräußerungsgewinn. „**Veräußerungsüberschuss**“ ist der aus der Veräußerung der Immobilie(n) erzielte Kaufpreis, abzüglich
- 6.2.1 Tilgungszahlungen und die Zahlung einer (etwaigen) Vorfälligkeitsentschädigung an die die Immobilien 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(n) 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(n);
- 6.2.4 zusätzlich ist ein Betrag in Höhe von bis zu EUR 3.000,00 für eine anstehende bzw. zukünftige Liquidation und Löschung der Emittentin abzuziehen.

- 6.3 Berechnungsgrundsätze. Für die Berechnung des Veräußerungsüberschusses bzw. -gewinns 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 und Anleger-Veräußerungsgewinn. Der Veräußerungsüberschuss 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**“).
- 6.4.2 Von dem danach verbleibenden Restbetrag des Veräußerungsüberschusses (soweit vorhanden) wird ein Betrag in Höhe der Differenz zwischen EUR 580.000 (*in Worten: Euro* einhundertfünfundsechzigtausendeinhundert) und der Summe der Nennbeträge aller von der Emittentin ausgegebenen und nicht (i) für kraftlos erklärten, (ii) an die Emittentin zurück gegebenen oder (iii) gekündigten BOZ-Schuldverschreibungen als das von der Emittentin für den Erwerb und die Verwaltung der finanzierten Immobilie(n) als Eigenkapital bereitgestellten Kapitals (nachfolgend als **“Eigenkapital”** bezeichnet) abgezogen. Der verbleibende Betrag wird als **“Veräußerungsgewinn”** bezeichnet.
- 6.4.3 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. 6.4.3 an alle Schuldverschreibungsinhaber ist auf den Betrag beschränkt, der 89,9 % des aus der Veräußerung der Immobilie(n) resultierenden handelsrechtlichen Gewinns der Emittentin entspricht.
- 6.6 Fälligkeit. Der Rückzahlungsbetrag 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 und der Rückzahlungsanspruch des betreffenden Schuldverschreibungsinhabers beschränkt sich auf den Rückzahlungsbetrag; an der Verteilung des Anleger-Veräußerungsgewinns nimmt der betreffende Schuldverschreibungsinhaber nicht teil.

- 6.8 Beschränkung der Rückzahlung: Die Emittentin ist zur Zahlung des Rückzahlungsbetrags nur aus Mitteln aus der Veräußerung der finanzierten Immobilie verpflichtet. Reicht der Veräußerungsgewinn nicht für die Zahlung aller Rückzahlungsbeträge im Sinne der Ziff. 6.4.1 aus, so entspricht der auf eine BOZ-Schuldverschreibung entfallende Rückzahlungsbetrag dem Anteil am Veräußerungsgewinn im Verhältnis des Nennbetrags der BOZ-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 BOZ-Schuldverschreibungen.
- 6.9 Nachweis durch BOZ Token. Solange der Nachweis der Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den Schuldverschreibungen durch den BOZ Token erfolgt, ist die Emittentin gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern nur gegen Übertragung der BOZ Token auf eine von der Emittentin zu benennende Adresse auf der FinX Blockchain zur Rückzahlung nach den Bestimmungen dieser Schuldverschreibungsbedingungen verpflichtet. Die Rückgabe der BOZ Token gilt als erfolgt, wenn die technische Übertragung der BOZ Token in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken auf der FinX Blockchain nach dem Block, der erstmals die Übertragung der betreffenden BOZ Token ausweist, nachgewiesen werden kann. Ungeachtet der materiellen Berechtigung wird die Emittentin in jedem Fall durch Leistung an die jeweiligen Schuldverschreibungsinhaber, die BOZ Token innehaben, von Rückzahlungsverpflichtungen dergestalt befreit, dass die Leistung auf die BOZ Token als Leistung auf die durch den jeweiligen BOZ 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 und sonstiger Nebenforderungen („**Nachrangforderungen**“) gegenüber der Emittentin nach Maßgabe der Ziff. 7.1 bis 7.6 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.
- 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.
- 7.6 Aufklärung über Risiko. **Die Schuldverschreibungsinhaber und die Emittentin sind sich einig und die Schuldverschreibungsinhaber erkennen an, dass durch diese Ziff. 7 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.

## 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 13. vollen Kalenderjahres seit Laufzeitbeginn und anschließend alle fünf (5) Jahre über die Veräußerungsplanungen hinsichtlich der durch die Schuldverschreibungen finanzierten Immobilien, 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.

\*\*\*