

SCHULDVERSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN

für

tokenisierte Schuldverschreibungen („Uphoffweg! Senior“)

mit qualifiziertem Rangrücktritt

im Gesamtnennbetrag von maximal EUR 975.000,00

der

neuprop 040 - 16 GmbH & Co. KG

## 1. Allgemeines

- 1.1 Emittentin, Nennbetrag, Stückelung und Form: Die von der neuprop 040 - 16 GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Registernummer HRA 128467 („**Emittentin**“) begebenen Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 975.000,00 („**Gesamtnennbetrag**“) sind eingeteilt in bis zu 975.000 untereinander gleichrangige Schuldverschreibungen in der Form von ERC-20 Standard konformen fungiblen Token („**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 („**Nennbetrag**“).
- 1.2 Zahlstelle: Zahlstelle für die Schuldverschreibungen ist die Emittentin („**Zahlstelle**“).
- 1.3 Währung: Sämtliche Zahlungen auf die Schuldverschreibungen werden in Euro (EUR) geleistet.
- 1.4 Definitionen:
- a) „Bankarbeitstag“ ist jeder Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Hamburg) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET2-Tag ist. TARGET2-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET2 (Abkürzung für Trans-European Automated Realtime Gross settlement Express Transfers System) (oder ein Nachfolgesystem) abgewickelt werden.
  - b) „Finanzverbindlichkeit“ ist jede Verpflichtung aus der Aufnahme von Darlehen, aus der Ausgabe von Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln, aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten, aus Finanzierungsleasing oder Sale und Leaseback Vereinbarungen, aus Mezzaninedarlehen sowie aus ähnlichen Finanzierungsinstrumenten.
  - c) „Kapitalmarktverbindlichkeit“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung zur Rückzahlung durch die Emittentin aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen, sonstige Wertpapiere oder Schuldscheindarlehen (jeweils mit

einer Anfangslaufzeit von mehr als einem Jahr), die (außer die Schuldscheindarlehen) an einer staatlichen Wertpapierbörse notiert oder gehandelt werden oder gehandelt werden können, verbrieft ist.

- d) „Schuldverschreibungsbedingungen“ bezeichnet die vorliegenden Schuldverschreibungsbedingungen.
- e) „Schuldverschreibungsinhaber“ bezeichnet jeden Inhaber einer Schuldverschreibung.
- f) „Finanzierte Immobilien“ bezeichnet die tatsächlich von der Emittentin erworbenen Potenziellen Immobilien.
- g) „Potenzielle Immobilien“ bezeichnet die vier Reihenhäuser im Uphoffweg 2-8, 22457 Hamburg, mit den Nummern Haus 5.2, Haus 5.3, Haus 5.4 und Haus 5.5.

- 1.5 Verwendung des Emissionserlöses: Der Netto-Emissionserlös der Schuldverschreibungen dient der Teilfinanzierung des Erwerbs der Potenziellen Immobilien und der Deckung der hiermit verbundenen Transaktionskosten. Die Potenziellen Immobilien werden in dem Umfang erworben, in dem ausreichend Kapital vorhanden ist und zwar in folgender Reihenfolge: Haus 5.5, Haus 5.4, Haus 5.3 und Haus 5.2.
- 1.6 Aufstockung: Die Emittentin kann die Anzahl der ausgegebenen Schuldverschreibungen jederzeit durch weitere Emissionen aufstocken, wenn nach einer Planung der Emittentin die Aufnahme weiteren Kapitals unter dem Gesichtspunkt kaufmännischer Vorsicht erforderlich ist, um möglicherweise drohende Liquiditätsengpässe abzuwenden. Dazu darf die Emittentin so planen, dass sie stets in der Lage ist die Verbindlichkeiten für die nächsten 18 Monate zu zahlen. Diese Aufstockung geht auch über den ursprünglichen maximalen Gesamtnennbetrag hinaus. In dem Fall beabsichtigt die Emittentin aus heutiger Sicht – ohne dass dies feststeht –, auch die parallel begebenen Schuldverschreibungen Uphoffweg! Hamburg und die Schuldverschreibungen Uphoffweg! Junior weiter aufzustocken.

## 2. Besondere Verpflichtungen der Emittentin

### 2.1 Beschränkung von anderen Finanzverbindlichkeiten:

2.1.1 Die Emittentin beabsichtigt, die zur Finanzierung des Vorhabens gemäß Ziff. 1.5 benötigte Summe („**Gesamtfinanzierungssumme**“) wie folgt zu finanzieren, wobei die tatsächliche Finanzierung hiervon auch abweichen kann:

- a) bis zu EUR 975.000,00 aus den Schuldverschreibungen im Sinne der vorliegenden Schuldverschreibungsbedingungen
- b) parallel gestaltete tokenisierte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000,00 („Uphoffweg! Hamburg“), eingeteilt in bis zu 50.000 untereinander gleichrangige Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00
- c) parallel gestaltete tokenisierte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 185.000,00 („Uphoffweg! Junior“), eingeteilt in bis zu 185.000 untereinander gleichrangige Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00
- d) ein Bankdarlehen in Höhe von ca. 67 % des Kaufpreises der finanzierten Immobilien.

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

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

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

- 3.2 Ausgabe, Zuordnung und Verwahrung der Token: Die UPS Token werden an Anleger entsprechend der von ihnen jeweils gezeichneten Anzahl von Schuldverschreibungen ausgegeben. Erwerbsberechtigt sind ausschließlich Personen, die eine von der Emittentin zur Verfügung gestellte Prüfung entsprechend den Vorgaben des Geldwäschegesetzes erfolgreich absolviert haben (jeweils ein „**Bestätigter Erwerber**“). Die eindeutige Zuordnung eines UPS Tokens zu einem Erwerber erfolgt anhand des öffentlichen Schlüssels („**Public Key**“) einer mit der FinX Blockchain kompatiblen technischen Lösung zur digitalen Verwahrung der Token („**Wallet**“), durch den der Schuldverschreibungsinhaber auf der FinX Blockchain individualisiert wird. Solange die Zuordnung des Eigentums an den Schuldverschreibungen durch UPS Token nachgewiesen wird, wird die Emittentin gewährleisten, dass jederzeit mindestens ein Anbieter zur Verfügung steht, um jedem Bestätigten Erwerber ein mit der genutzten Blockchain kompatibles Wallet anzubieten. Dazu bedarf es des Abschlusses eines entsprechenden Nutzungsvertrages zwischen dem Wallet-Anbieter und dem jeweiligen Schuldverschreibungsinhaber. Die Kosten für die Bereitstellung des Wallets trägt der Schuldverschreibungsinhaber. Voraussichtlich wird die Finexity AG selbst ein mit der FinX Blockchain kompatibles Wallet anbieten. Auf der FinX Blockchain gilt die Emission einer Schuldverschreibung und die Ausgabe des entsprechenden UPS Tokens als erfolgt, wenn die technische Übertragung des UPS Tokens in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken auf der FinX Blockchain nach dem Block, der erstmals die Übertragung auf der FinX Blockchain ausweist, nachgewiesen werden kann.
- 3.3 Legitimationswirkung: Wenn die Zuordnung des Eigentums an einer Schuldverschreibung durch die Zuordnung des entsprechenden UPS Tokens nachgewiesen wird, ist die Emittentin nur gegenüber dem Inhaber des UPS Tokens zur Leistung aus der Schuldverschreibungen berechtigt und verpflichtet. Außerdem wird die Emittentin durch Leistung an den Inhaber des UPS Tokens von den Leistungsverpflichtungen unter diesen Schuldverschreibungsbedingungen dergestalt befreit, dass die Leistung an den Inhaber des UPS Tokens als Leistung an den Schuldverschreibungsinhaber gilt. Maßgeblich für den Nachweis der UPS Token-Inhaberschaft ist der sich aus der FinX Blockchain ergebene UPS Token-Bestand am Beginn (0.00 Uhr Ortszeit am Sitz der Emittentin) des zweiten (2.) Bankarbeitstages vor dem Zinszahlungstag („**Nachweistichtag**“).

- 3.4 Änderung des Nachweissystems: Die Emittentin behält sich vor, die Zuordnung des Eigentums an den Schuldverschreibungen jederzeit durch ein anderes geeignetes Nachweissystem, das eine nachvollziehbare Zuordnung des Eigentums an den Schuldverschreibungen erlaubt, zu ersetzen. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass das Protokoll der FinX Blockchain weiterentwickelt wird und in der Folge unterschiedliche Versionen des Protokolls parallel existieren. Die Emittentin ist berechtigt, die dafür notwendigen und zweckmäßigen Änderungen an den Schuldverschreibungsbedingungen vorzunehmen. Dies bezieht sich insbesondere auf Änderungen, die in Bezug auf die schuldbefreiende Leistung durch die Emittentin sowie die Übertragung der Schuldverschreibungen eine nachvollziehbare Zuordnung der Eigentumsverhältnisse sicherstellen sollen. Die Schuldverschreibungsinhaber stimmen einer entsprechenden Änderung an den Schuldverschreibungsbedingungen hiermit zu.
- 3.5 Ersatzverbriefung: Als alternatives Nachweissystem kommt insbesondere auch die konventionelle Verbriefung und Verwahrung der Schuldverschreibungen in Betracht („**Ersatzverbriefung**“). In diesem Fall werden die Schuldverschreibungen zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 9a Depotgesetz (die „**Sammelurkunde**“) verbrieft. Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Die Sammelurkunde ist daher eine Dauer-Globalurkunde gemäß § 9a Abs. 3 S. 2 1. HS Depotgesetz. Den Anlegern stehen bei einer Ersatzverbriefung Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu. Die Sammelurkunde wird im Falle einer Ersatzverbriefung für die Dauer der Laufzeit der Schuldverschreibungen von der Clearstream Banking AG verwahrt.
- 3.6 Bekanntmachung einer Änderung des Nachweissystems: Eine Änderung des Nachweissystems sowie die entsprechenden Anpassungen an den Schuldverschreibungsbedingungen werden den Schuldverschreibungsinhabern schriftlich, per E-Mail oder durch Veröffentlichung auf der Website [www.finexity.com] bekanntgegeben.
- 4. Übertragung der Schuldverschreibungen; Transaktionshistorie**
- 4.1 Übertragbarkeit: Die Schuldverschreibungen sind übertragbar.
- 4.2 Form der Übertragung: Die Übertragung der Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Übertragenden und dem Empfänger über die Abtretung der sich aus der Schuldverschreibung ergebenden Rechte (§ 398 BGB) sowie eine Übertragung gemäß

Ziff. 4.3 oder Ziff. 4.4 der Schuldverschreibungsbedingungen voraus. Die teilweise Übertragung von Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen ist nicht zulässig.

4.3 Übertragung der Token: Solange die Zuordnung des Eigentums an den Schuldverschreibungen durch UPS Token nachgewiesen wird (also keine Änderung des Nachweissystems gemäß Ziff. 3.4 und 3.5 der Schuldverschreibungsbedingungen erfolgt ist), gilt außerdem:

- a) Die Schuldverschreibungen können ausschließlich zugunsten eines Bestätigten Erwerbers übertragen werden.
- b) Eine Übertragung ist zudem nur dann wirksam, wenn auch die technische Übertragung des UPS Tokens vom Wallet des Übertragenden in das Wallet des Empfängers erfolgt ist. Auf der FinX Blockchain gilt die Übertragung als erfolgt, wenn die technische Übertragung des UPS Tokens in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken nach dem Block, der erstmals die Übertragung des betreffenden UPS Token ausweist, nachgewiesen werden kann.
- c) Die materielle Berechtigung des Schuldverschreibungsinhabers an der zu übertragenden Schuldverschreibung und dem zugehörigen UPS Token sowie die Befugnis zu ihrer Übertragung wird durch einen geheimen Zugangsschlüssel zum Wallet („**Private Key**“) nachgewiesen. In Zweifelsfällen kann der Nachweis der materiellen Berechtigung der Schuldverschreibungsinhaber an der betreffenden Schuldverschreibung ausnahmsweise auch auf andere geeignete Weise erbracht werden.
- d) Dem Smart Contract der Schuldverschreibung ist auf der FinX Blockchain eine Transaktionshistorie („**Transaktionshistorie**“) zugeordnet, der sämtliche Übertragungen der Token und eine Liste mit den Public-Keys der Wallets, in denen sich die Token aktuell befinden, entnommen werden können.

4.4 Übertragung nach Ersatzverbriefung: Für den Fall einer Ersatzverbriefung erfolgt die Übertragung des Eigentumsrechts an den verbrieften Schuldverschreibungen nach den anwendbaren Regelungen z.B. von Clearstream.

- 4.5 Keine Übertragung zwischen Beginn des Nachweisstichtages und Ende des Zinszahlungstages: Zwischen dem Beginn (0.00 Uhr Ortszeit am Sitz der Emittentin) des Nachweisstichtages und dem Ende (24.00 Uhr Ortszeit am Sitz der Emittentin) des Zinszahlungstages können die UPS Token und die durch diese repräsentierten Schuldverschreibungen nicht übertragen werden (vgl. Ziff. 3.3 der Schuldverschreibungsbedingungen).

## 5. Laufzeit; Endfälligkeit

- 5.1 Laufzeit: Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01.06.2023 (der „Laufzeitbeginn“) und endet nach vollständiger Veräußerung aller finanzierten Immobilien und vollständigem Eingang sämtlicher Kaufpreisbestandteile aus diesen Veräußerungen (das „Laufzeitende“), ohne dass es einer Kündigung oder sonstigen Aufklärung der Emittentin bedarf. „Veräußerung“ meint die vollständige Übertragung des Eigentums an der finanzierten Immobilie. Klarstellend: die Laufzeit ist unabhängig davon, ob vorher die Schuldverschreibungen schon vollständig zurück gezahlt wurden oder nicht.

- 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

- a) 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. 9 nicht zur Zahlung verpflichtet ist bzw. die Schuldverschreibungsinhaber ihre Ansprüche nicht geltend machen dürfen;
- b) die Emittentin die Erfüllung einer anderen wesentlichen Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen schuldhaft nicht oder nicht vollständig erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Bankarbeitstage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber eine Benachrichtigung von einem Schuldverschreibungsinhaber erhalten hat;



- c) die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet;
- d) der gegenwärtige Kommanditist der Emittentin oder ein mit ihm im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen nicht länger mehr als 50 % der Kommanditanteile, der Stimmrechte, des wirtschaftlichen Eigentums oder jedweder Form von Kontrolle über Emittentin innehat, es sei denn dass die Kontrolle (i) an einen anderen Gesellschafter oder (ii) an eine mit dem bisherigen Kommanditisten verbundene Gesellschaft i.S.d. §§ 15 ff. AktG übergeht; oder
- e) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird.

## 6. Zinsen

- 6.1 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. An einem Verlust nehmen die Schuldverschreibungsinhaber nicht teil.
- 6.2 Laufender Zins: Den Schuldverschreibungsinhabern stehen ein Anteil von 89,90 % des jährlichen „Mietverwaltungsüberschusses“ als laufender Zins zu. Der „Mietverwaltungsüberschuss“ entspricht den kalenderjährlichen Netto-Kaltmieteinnahmen aus der Bewirtschaftung der finanzierten Immobilien, abzüglich
  - 6.2.1 der Hausverwaltungskosten, soweit diese nicht von den Mietern der finanzierten Immobilien getragen werden; hierunter können insbesondere fallen:
    - a) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu tragende Kosten insbesondere das Hausgeld;

- b) Kosten der Stellplatzverwaltung;
- c) Kosten für die Miet- und Objektverwaltung;
- d) Kosten der Sondereigentumsverwaltung;
- e) Kosten im Zusammenhang mit Mieterwechseln, insbesondere Maklerkosten;
- f) der Betrag, der nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage gezahlt werden musste;
- g) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für die Immobilie;
- h) Kosten für Investitionen in Anlagegüter (Küche, Ausstattung, etc.);

6.2.2 sämtlichen sonstiger liquiditätswirksamer Zahlungen der Emittentin an Dritte; hierunter können insbesondere fallen:

- a) Kosten für die Erstellung von Marktwerteinschätzungen, die Grundlage eines regelmäßigen Investorenreportings sind;
- b) die Dienstleistungsgebühr, die die Emittentin an die Finexity AG für die Verwaltung einschließlich der Anlegerbetreuung und -verwaltung in Höhe von bis zu 1.500,00 € zzgl. anfallender Umsatzsteuer je angefangenes Kalenderjahr zahlt;
- c) sonstige der Emittentin von Dritten in Rechnung gestellte Kosten, sofern diese nicht auf der Grundlage des Dienstleistungsvertrags mit der Finexity AG von dieser getragen werden (z.B. Bankgebühren);

- 6.2.3 der Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung für den geschäftsführenden Gesellschafter (Komplementär) der Emittentin; Zins- und Tilgungszahlungen an die finanzierende Bank aus der anteiligen Fremdfinanzierung des Erwerbs der finanzierten Immobilien.

Ein Anteil in Höhe von 89,90 % des Mietverwaltungsüberschusses ist der „Emittentin-Mietverwaltungsüberschuss“. Vom Emittentin-Mietverwaltungsüberschuss ist ein Anteil auf die Schuldverschreibungen auszuschiütten, der sich wie folgt errechnet: Emittentin-Mietverwaltungsüberschuss multipliziert mit dem Nominalbetrag der im Zeitpunkt der Fälligkeit nach 6.5 ausgegebenen Schuldverschreibungen dividiert durch (die Summe der Nominalbeträge der im Zeitpunkt der Fälligkeit nach 6.5 ausgegebenen Schuldverschreibungen, der im Zeitpunkt der Fälligkeit nach 6.5 ausgegebenen Schuldverschreibungen Uphoffweg! Hamburg und der im Zeitpunkt der Fälligkeit nach 6.5 ausgegebenen Schuldverschreibungen Uphoffweg! Junior), abgerundet auf einen vollen Euro-Betrag (der „Anleger-Mietverwaltungsüberschuss“).

- 6.2.4 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:

Die Beträge, die gemäß Ziff. 6.2.1 d) als Vorschuss für Kosten der Sondereigentumsverwaltung gezahlt und nicht vollständig genutzt wurden, und solche, die gemäß Ziff. 6.2.1 f) in den Vorjahren zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage gezahlt wurden, sind, den Netto-Kaltemieteinnahmen hinzuzurechnen

- 6.3 Berechnungsgrundsatz: Für die Berechnung des (Anleger-)Mietverwaltungsüberschusses gilt folgendes:

- 6.3.1 Die Netto-Kaltemieteinnahmen sowie die Abzugsposten gemäß Ziff. 6.2.1 bis 6.2.4 sind aus der laufenden Buchhaltung auf Liquiditätsbasis nach dem Zuflussprinzip zu ermitteln.

- 6.3.2 Bei den Abzugsposten gemäß Ziff. 6.2.1 bis 6.2.4 sind jeweils die Bruttobeträge (einschließlich etwaiger Umsatzsteuer) maßgeblich, soweit die Emittentin nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

- 6.4 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.
- 6.5 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.
- 6.6 Nachweis durch UPS Token: Solange der Nachweis der Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den Schuldverschreibungen durch den UPS Token erfolgt (also keine Änderung des Nachweissystems der Schuldverschreibungsbedingungen erfolgt ist), ist die Emittentin nur gegen Nachweis der UPS 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 UPS Token von ihrer Leistungsverpflichtung dergestalt befreit, dass die Leistung auf die UPS Token als Leistung auf die durch den jeweiligen UPS Token repräsentierte Schuldverschreibung gilt. Maßgeblich für den Nachweis der UPS Token-Inhaberschaft ist der sich aus der FinX Blockchain ergebene UPS 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 UPS Token und die durch diese repräsentierten Schuldverschreibungen nicht übertragen werden.

**Beteiligung an Veräußerungsgewinnen; Rückzahlung**

- 6.7 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.
- 6.8 Veräußerungsüberschuss: „**Veräußerungsüberschuss**“ ist der aus der Veräußerung einer oder mehrerer der finanzierten Immobilie(n) erzielte Kaufpreis, abzüglich
- 6.8.1 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:
- a) Steuern und öffentliche Abgaben, z.B. die Grunderwerbsteuer und Grundbuchkosten;
  - b) Provisionen, Courtage und Maklergebühren;
  - c) Kosten für die Beauftragung externer Berater, z.B. Rechtsanwälte, Gutachter, Steuerberater;
- 6.8.2 der nach einer etwaigen Gesetzesänderung ggf. anfallenden, voraussichtlichen Gewerbesteuerbelastung der Emittentin aus der Veräußerung der Immobilie(n).
- 6.8.3 Tilgungszahlungen und die Zahlung einer (etwaigen) Vorfälligkeitsentschädigung an die teilfinanzierende Bank;
- 6.8.4 eines Betrags in Höhe von bis zu EUR 5.000,00 für eine anstehende bzw. zukünftige Liquidation und Löschung der Emittentin (dies ist nur einmalig abzuziehen bei der ersten Veräußerung einer finanzierten Immobilie);

## 6.9 Rückzahlung, Veräußerungsgewinn:

- 6.9.1 Aus dem Veräußerungsüberschuss erhält jeder Schuldverschreibungsinhaber in Bezug auf jede UPS-Schuldverschreibung eine Zahlung in Höhe des etwaig noch nicht zurück gezahlten Nennbetrags der jeweiligen Schuldverschreibung (der „**Rückzahlungsbetrag**“).
- 6.9.2 Zusätzlich wird von dem Veräußerungsüberschuss auch der Betrag für die Rückzahlung der Summe der etwaig noch nicht zurückgezahlten Nennbeträge der ebenfalls von der Emittentin begebenen UPR-Schuldverschreibungen abgezogen.
- 6.9.3 Zusätzlich wird von dem Veräußerungsüberschuss auch der Betrag für die Rückzahlung der Summe der etwaig noch nicht zurückgezahlten Nennbeträge der ebenfalls von der Emittentin begebenen UPJ-Schuldverschreibungen abgezogen.

Der verbleibende Betrag ist der „**Veräußerungsgewinn**“.

- 6.10 Berechnungsgrundsätze: Für die Berechnung des Veräußerungsüberschusses und des Veräußerungsgewinns gelten die Ziff. 6.3.1 und 6.3.2 entsprechend. Es wird klar gestellt, dass nach Ziff. 6.7.1 bis 6.7.2 und 6.8.1 bis 6.8.3 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).
- 6.11 Anleger-Veräußerungsgewinn: Den Schuldverschreibungsinhabern steht folgender Anteil am Veräußerungsgewinn zu, der sich wie folgt errechnet: Zunächst wird der Veräußerungsgewinn multipliziert mit dem Nominalbetrag der im Zeitpunkt der Fälligkeit nach 6.12 ausgegebenen Schuldverschreibungen dividiert durch (die Summe der Nominalbeträge der im Zeitpunkt der Fälligkeit nach 6.12 ausgegebenen Schuldverschreibungen, der im Zeitpunkt der Fälligkeit nach 6.12 ausgegebenen Schuldverschreibungen Uphoffweg! Hamburg und der im Zeitpunkt der Fälligkeit nach 6.12 ausgegebenen Schuldverschreibungen Uphoffweg! Junior), abgerundet auf einen vollen Euro-Betrag. Von dem nach dem vorangehenden Betrag errechneten Betrag wird ein Anteil von 90 % auf die Schuldverschreibungen ausgeschüttet - dieser 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 zurückgegebenen oder (iii) gekündigten Schuldverschreibungen. Die Berechnung des Anleger-Veräußerungsgewinns obliegt der Emittentin.

- 6.12 Fälligkeit: Der etwaige Rückzahlungsbetrag und ein Anleger-Veräußerungsgewinn wird (soweit vorhanden) 40 Bankarbeitstage nachdem die Emittentin den Kaufpreis aus einer Veräußerung vollständig und vorbehaltlos vereinnahmt hat, zur Zahlung fällig.
- 6.13 Rückzahlung bei vorzeitiger Beendigung: Im Fall der Beendigung einer Schuldverschreibung vor 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. 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 (ggf. nach 6.14 gekürzten) Rückzahlungsbetrag; an der Verteilung des Anleger-Veräußerungsgewinns nimmt der betreffende Schuldverschreibungsinhaber nicht teil.
- 6.14 Beschränkung der Rückzahlung: Die Emittentin ist zur Zahlung des Rückzahlungsbetrags nur aus Mitteln aus der Veräußerung der finanzierten Immobilie verpflichtet. Reicht der nach diesen Bedingungen errechnete Anteil der Schuldverschreibungen am Veräußerungsüberschuss nicht für die Zahlung aller Rückzahlungsbeträge aus, so entfällt ein darüber hinaus gehender Teil der Rückzahlungsbeträge.
- 6.15 Nachweis durch UPS Token: Solange der Nachweis der Zuordnung der Eigentumsverhältnisse an den Schuldverschreibungen durch den UPS Token erfolgt, ist die Emittentin gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern nur gegen Übertragung der UPS Token auf eine von der Emittentin zu benennende Adresse auf der FinX Blockchain zur Rückzahlung nach den Bestimmungen dieser Schuldverschreibungsbedingungen verpflichtet. Die Rückgabe der UPS Token gilt als erfolgt, wenn die technische Übertragung der UPS Token in mindestens zwölf (12) aufeinanderfolgenden Blöcken auf der FinX Blockchain nach dem Block, der erstmals die Übertragung der betreffenden UPS

Token ausweist, nachgewiesen werden kann. Ungeachtet der materiellen Berechtigung wird die Emittentin in jedem Fall durch Leistung an die jeweiligen Schuldverschreibungsinhaber, die UPS Token innehaben, von Rückzahlungsverpflichtungen dergestalt befreit, dass die Leistung auf die UPS Token als Leistung auf die durch den jeweiligen UPS Token repräsentierte Schuldverschreibung gilt.

## **7. Kündigung und vorzeitige Rückzahlung**

- 7.1 Ordentliche Kündigung durch die Schuldverschreibungsinhaber: Eine ordentliche Kündigung der Schuldverschreibung durch die Schuldverschreibungsinhaber ist ausgeschlossen soweit nicht in diesen Bedingungen etwas anderes geregelt ist.
- 7.2 Ordentliche Kündigung durch die Emittentin: Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen durch Bekanntmachung gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern gemäß Ziff. 13.1 und unter Wahrung einer Frist von 30 Kalendertagen zum Ablauf eines Bankarbeitstages im Wege der Reduzierung des Nennbetrags ganz oder teilweise zu kündigen. Die (Teil-)Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt im Falle einer ordentlichen Kündigung am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf der Kündigungsfrist. Im Fall einer teilweisen Kündigung erfolgt eine Rückzahlung und Reduzierung des Nennbetrags aller Schuldverschreibungen pro rata. Voraussetzung der ordentlichen (Teil-)Kündigung ist, dass die Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 2.1.1 in gleicher Weise und im gleichen Umfang gekündigt und pro rata zurückgezahlt werden.
- 7.3 Rückzahlung und Verzinsung im Fall der ordentlichen Kündigung: Die (Teil-)Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt im Falle einer ordentlichen Kündigung am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf der Kündigungsfrist zuzüglich der bis zum Ablauf der Kündigungsfrist auf den zurückzuzahlenden Betrag aufgelaufenen Zinsen einschließlich etwaiger nachzuzahlender gestundeter Zinsbeträge.
- 7.4 Erfolgsbeteiligung im Fall der ordentlichen Kündigung: Auch im Falle einer ordentlichen (Teil-)Kündigung durch die Emittentin wird die Erfolgsbeteiligung nach Ziff. 6 bis zum Tag des Wirksamwerdens der (Teil-)Kündigung gemäß Ziff. 6.12 zeitanteilig gezahlt.
- 7.5 Außerordentliche Kündigung durch die Emittentin: Das Recht der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt ebenfalls unberührt.



Ein wichtiger Grund liegt für die Emittentin auch vor, 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. Die Emittentin ist in diesem Fall 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.

## 8. Nachrangigkeit; Qualifizierter Rangrücktritt

- 8.1 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 nachfolgenden Regelungen hinter sämtliche Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO aller gegenwärtigen und künftigen Gläubiger der Emittentin im Range zurück. Der vorstehende Rangrücktritt gilt hinsichtlich der Nachrangforderungen auch nach Eintritt der Insolvenz und Eröffnung eines Insolvenzverfahrens sowie im Fall einer Liquidation der Emittentin.
- 8.2 Verhältnis zu anderen Gläubigern: Im Verhältnis zu anderen Forderungen von Gläubigern, die ebenso mit ihren Forderungen in den unter Ziff. 10.1 genannten Rang zurückgetreten sind oder zurücktreten, insbesondere den Forderungen aus den Finanzierungen gemäß Ziff. 2.1.1, besteht Gleichrang.
- 8.3 Zulässige Zahlungen: Die Nachrangforderungen können nur aus einem frei verfügbaren künftigen Jahres- oder Liquidationsüberschuss oder aus einem sonstigen, die Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen getilgt werden. Die Emittentin hat den Schuldverschreibungsinhabern auf deren Aufforderung hin darzulegen und nachzuweisen, ob und in welchem Umfang ihr die Erfüllung der Nachrangforderungen nach Maßgabe des vorstehenden Satzes möglich ist.
- 8.4 Zahlungsverbot: Die Schuldverschreibungsinhaber verpflichten sich, ihre Nachrangforderungen außerhalb eines Insolvenzverfahrens solange und soweit nicht gegenüber

der Emittentin geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung der Nachrangforderungen einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde, d.h. zu einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO und/oder zu einer Zahlungsunfähigkeit oder drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne der §§ 17, 18 InsO führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).

8.5 Zweifelsregelung: Die Schuldverschreibungsinhaber und die Emittentin stellen vorsorglich klar, dass mit dem vorstehenden Rangrücktritt weder ein Verzicht der Schuldverschreibungsinhaber auf die Nachrangforderungen noch eine Änderung des Inhalts der Nachrangforderungen in der Weise bezweckt ist, dass diese im Sinne von § 5 Abs. 2a EStG künftig nur noch aus künftigen Einnahmen oder Gewinnen der Emittentin zu erfüllen sein sollen.

8.6 Aufklärung über Risiko: **Die Schuldverschreibungsinhaber und die Emittentin sind sich einig und die Schuldverschreibungsinhaber erkennen an, dass durch diese Ziff. 8 die Nachrangforderungen bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens möglicherweise dauerhaft und in voller Höhe nicht durchgesetzt werden können.** Zugleich wird eine Wesensänderung der Geldhingabe hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion bewirkt. Den Schuldverschreibungsinhabern wird ein über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgehendes unternehmerisches Risiko (Verlustrisiko) auferlegt, das an sich nur das Eigenkapital trifft, ohne dass den Schuldverschreibungsinhabern zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden, die es ihnen ermöglichen, Einfluss auf die Realisierung dieses Risikos zu nehmen.

## 9. Steuern

9.1 Abzug von Kapitalertragsteuer: Die Emittentin wird auf die fälligen Zinszahlungen sowie auf eine etwaige Anleger-Erfolgsbeteiligung 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. der Anleger-Erfolgsbeteiligung des Schuldverschreibungsinhabers, welcher prozentual dem jeweils gültigen Abzugsteuersatz (Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlags sowie ggf. Kirchensteuer) entspricht, einbehalten und an das Finanzamt abführen.

- 9.2 Steuerbescheinigung: Die Emittentin erteilt dem Schuldverschreibungsinhaber auf dessen Verlangen eine Bescheinigung der für ihn einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer.
- 9.3 Erfüllungswirkung: Durch den Steuerabzug gemäß Ziff. 11.1 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.

## 10. Änderungen der Anleihebedingungen

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

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

## 11. Schlussbestimmungen

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

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

\* \* \*