

# Anleihebedingungen

**ISIN DE000A351561**

## 1. Nennbetrag, Verbriefung, Kryptowertpapierregister, Übertragung

- 1.1 Die IMV Immobilien GmbH mit dem Sitz in Berg (die „**Emittentin**“) begibt bis zu 8.000.000 Stück auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (der „**Nennbetrag**“) der Serie „Portfolio 7Aplus“ (die „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 8.000.000 (der „**Gesamtnennbetrag**“).
- 1.2 Die Schuldverschreibungen berechtigen die Anleihegläubiger, von der Emittentin Zahlungen nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen zu verlangen. Die Emittentin beabsichtigt, mit dem eingeworbenen Kapital aus der Emission der Schuldverschreibungen nach Abzug der Emissions- und laufenden Verwaltungskosten ein Portfolio aus Immobilien auf Nießbrauchbasis aufzubauen (das „**Immobilienportfolio**“ und die Immobilien des Immobilienportfolios die „**Immobilien**“). Die zu erwerbenden Immobilien sowie deren Anzahl sind nicht konkret festgelegt.
- 1.3 Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch Bewirkung der Eintragung in ein elektronisches Wertpapierregister in der Form eines Kryptowertpapierregisters im Sinne des § 4 Absatz 1 Nr. 2 des Gesetzes über elektronische Wertpapiere („**eWpG**“) als elektronische Wertpapiere im Sinne des § 2 Absatz 1 eWpG begeben. Die Emittentin benennt die Cashlink Technologies GmbH, Deutsche Börse FinTech Hub, Sandweg 94, 60316 Frankfurt am Main als registerführende Stelle im Sinne des § 16 Absatz 2 Satz 1 eWpG. Die Emittentin behält sich für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen ausdrücklich einen Wechsel der registerführenden Stelle ohne Zustimmung der Anleihegläubiger gemäß § 16 Absatz 2 Satz 3 eWpG vor. Die Eintragung in das Kryptowertpapierregister erfolgt im Wege der Einzeleintragung gemäß § 8 Absatz 1 Nr. 2 eWpG. Ein Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausreichung einzelner Schuldverschreibungsurkunden sowie ein Anspruch auf Umwandlung von Einzeleintragungen in eine Sammeleintragung sind ausdrücklich ausgeschlossen. Auf die Schuldverschreibungen finden die Regelungen des eWpG in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Die Emittentin behält sich ausdrücklich gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 eWpG vor, jederzeit während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleihegläubiger die Begebung der Schuldverschreibungen als elektronisches Wertpapier durch ein inhaltsgleiches mittels Urkunde begebenes Wertpapier zu ersetzen.
- 1.4 Die Schuldverschreibungen sind übertragbar. Übertragungen erfolgen nach den Regelungen des eWpG betreffend Verfügungen über elektronische Wertpapiere in Einzeleintragung.
- 1.5 Die Emittentin ist zur Leistung aus den Schuldverschreibungen nur verpflichtet, wenn der Anleihegläubiger gegenüber der registerführenden Stelle eine Weisung zur Umtragung auf die Emittentin bei Zahlungsnachweis erteilt.

## 2. Verzinsung

Die Schuldverschreibungen werden nicht laufend verzinst.

### **3. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb**

**3.1** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist unbestimmt. Die Laufzeit beginnt am 25. Oktober 2023 und endet automatisch mit der auflagenfreien und vollständigen Zahlung des Kaufpreises aus dem Verkauf der letzten von der Emittentin im Immobilienportfolio gehaltenen Immobilie.

**3.2** Die Schuldverschreibungen werden, soweit sie nicht vorzeitig gemäß Ziff. 3.3 an die Anleihegläubiger zurückgezahlt wurden, innerhalb von zehn (10) Geschäftstagen nach dem Ende der Laufzeit zum ausstehenden Nennbetrag zzgl. einer anteiligen Gewinnbeteiligung von 80 % des noch nicht an die Anleihegläubiger gezahlten Nettoveräußerungsgewinns an die Anleihegläubiger zurückgezahlt (der „**Rückzahlungsbetrag**“).

„**Nettoveräußerungsgewinn**“ ist entweder (a) im Falle eines Verkaufs von Immobilien die Summe der an die Emittentin aus dem Verkauf von Immobilien auflagenfrei gezahlten Kaufpreise abzüglich der von der Emittentin für den Erwerb der Immobilien gezahlten Kaufpreise und abzüglich der Nebenkosten oder (b) im Falle einer teilweisen Refinanzierung der Schuldverschreibungen der Verkehrswert der von der Refinanzierung betroffenen Immobilie gemäß dem Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Gutachters, das zum Zeitpunkt der Refinanzierung nicht älter als sechs Monate sein darf, abzüglich des von der Emittentin für den Erwerb der von der Refinanzierung betroffenen Immobilie gezahlten Kaufpreises und abzüglich der Nebenkosten.

„**Nebenkosten**“ sind die bei Erwerb, Verkauf sowie Bestandshaltung der Immobilien anfallenden Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben, Provisionen, Maklergebühren, Kosten für die Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien sowie Kosten für die Beauftragung externer Berater, Gutachter, Rechtsanwälte und Steuerberater.

**3.3** Während der Laufzeit der Schuldverschreibungen wird die Emittentin erhaltene Erlöse aus dem Verkauf einer Immobilie und/oder die erhaltenen Mittel aus einer teilweisen Refinanzierung der Schuldverschreibungen innerhalb von zehn (10) Geschäftstagen nach deren vollständigen und auflagenfreien Zahlungseingang zur vorzeitigen teilweisen Rückzahlung der Schuldverschreibungen sowie zur Zahlung einer anteiligen Gewinnbeteiligung von 80 % des auf die verkaufte Immobilie entfallenden Nettoveräußerungsgewinns verwenden. Die Höhe des auf die vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen entfallenden Betrages steht im freiem Ermessen der Emittentin. Vorzeitige Rückzahlungen reduzieren den ausstehenden Nennbetrag der Schuldverschreibungen entsprechend.

**3.4** Die Gewinnbeteiligung gemäß Ziff. 3.1 und 3.3 wird an die Anleihegläubiger anteilig im Verhältnis des an einem Rückzahlungstag ausstehenden Nennbetrages eines Anleihegläubigers zum am einem Rückzahlungstag ausstehenden Gesamtnennbetrag ausgezahlt.

**3.5** Die Höhe der Rückzahlungsbeträge wird von der Emittentin berechnet.

**3.6** Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

### **4. Zahlstelle, Zahlungen, Hinterlegung**

**4.1** Zahlstelle ist die Emittentin („**Zahlstelle**“). Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß Ziff. 8 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen eine externe Zahlstelle als Zahlstelle bestellen. Soweit die

Emittentin eine externe Zahlstelle bestellt, handelt die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Die Zahlstelle übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern.

- 4.2** Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- 4.3** Falls eine Zahlung auf die Schuldverschreibungen an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.
- 4.4** „**Geschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem geöffnet ist und Zahlungen abwickelt.
- 4.5** Die Emittentin ist berechtigt, alle auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger innerhalb von zwölf Monaten nach Fälligkeit keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht am Sitz der Emittentin zu hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

## **5. Steuern**

- 5.1** Alle Zahlungen auf die Schuldverschreibungen erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Gläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- 5.2** Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

## **6. Kündigung der Schuldverschreibungen**

- 6.1** Ein ordentliches Kündigungsrecht für die Anleihegläubiger besteht nicht. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
  - 6.1.1** die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
  - 6.1.2** ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die

Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder

- 6.1.3** die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (die „**Pflichtverletzung**“) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
- 6.1.4** die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist.
- 6.1.5** der Anleihegläubiger der Emittentin erfolglos eine angemessene Frist zur Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit eines nicht funktionstüchtigen Kryptowertpapierregisters gesetzt hat. Der Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit des Registers steht die Übertragung der Schuldverschreibung auf ein anderes Wertpapierregister nach § 21 Absatz 2 und § 22 eWpG gleich.

Ein wichtiger Grund, der zur außerordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen berechtigt, ist insbesondere nicht allein deshalb anzunehmen, weil sich die Vermögensverhältnisse der Emittentin verschlechtert haben. Sofern die Emittentin Sanierungsbemühungen beabsichtigt, insbesondere wenn sich diese Absicht durch Einberufung einer Gläubigerversammlung oder Ankündigung der Einberufung einer Gläubigerversammlung konkretisiert, ist eine Ausübung der in Ziff. 6 geregelten oder sonstiger außerordentlicher Kündigungsrechte der Anleihegläubiger jeweils bis zum Ablauf von 120 Tagen nach dem Zeitpunkt der Ankündigung oder Einberufung einer Gläubigerversammlung ausgeschlossen, sofern Gegenstand der Gläubigerversammlung Sanierungsmaßnahmen sind.

- 6.2** Eine Kündigungserklärung nach dieser Ziff. 6 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin die Erklärung in Textform (§ 126b BGB) samt Eigentumsnachweis zu den Schuldverschreibungen übersendet und die Umstände darlegt, aus denen sich die vorzeitige Fälligkeit gemäß dieser Ziff. 6 ergibt.
- 6.3** Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

## **7. Kündigung durch die Emittentin**

- 7.1** Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen, wenn innerhalb von 12 Monaten nach dem Beginn der Laufzeit der Schuldverschreibungen nicht mindestens 500.000 Euro an Anleihekaptal platziert und bei der Emittentin eingezahlt wurden
- 7.2** Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen gemäß Ziff. 8 bekannt zu machen.

## **8. Bekanntmachungen**

- 8.1** Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.
- 8.2** Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken.

## **9. Informationsrechte**

Die Emittentin informiert die Anleihegläubiger mindestens jährlich über die Entwicklung des Immobilienportfolios.

## **10. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin**

- 10.1** Die §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) findet auf die Schuldverschreibungen und diese Anleihebedingungen Anwendung. Die Anleihegläubiger können Änderungen der Anleihebedingungen - einschließlich einzelner oder aller Maßnahmen nach § 5 Abs. 5 des Schuldverschreibungsgesetzes - durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
- 10.2** Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt.

## **11. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, Vorlegungsfrist, maßgebliche Sprache**

- 11.1** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 11.2** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Gläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
- 11.3** Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen beträgt ein Jahr. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist. Die Vorlegung einer Schuldverschreibung im Sinne des § 801 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) erfolgt durch ausdrückliches Verlangen der Leistung unter Glaubhaftmachung der Berechtigung.
- 11.4** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.