

SCHULDVERSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN

für

besicherte Schuldverschreibungen („Bavaria One! Anker-Investor“)

im Gesamtnennbetrag von maximal EUR 2.010.000,00

der

To&Co. GmbH

ISIN: DE000A383XP0

WKN: A383XP

## 1. Allgemeines

- 1.1 Emittentin, Nennbetrag, Stückelung und Form: Die von der To&Co. GmbH mit Sitz in Oberhaching, Landkreis München, Geschäftsanschrift: Tisinstraße 19, 82041 Oberhaching, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 263066 („**Emittentin**“) begebenen Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 2.010.000,00 („**Gesamtnennbetrag**“) sind eingeteilt in bis zu 2.010.000 untereinander gleichrangige auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen („**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 („**Nennbetrag**“). Unternehmensgegenstand der Emittentin ist die Verwaltung eigenen Vermögens und die Übernahme der Geschäftsführung bei anderen Unternehmen. Die Emittentin ist in den Bereichen Asset Management, Immobilienvertrieb, Identifikation von Immobilien für Investoren (Maklertätigkeit), Immobiliensanierung und Immobilienfinanzierung tätig.
- 1.2 Zahlstelle: Zahlstelle für die Schuldverschreibungen ist die Emittentin („**Zahlstelle**“). Die Berechnung von Zahlungen aufgrund der Schuldverschreibungen erfolgt durch die Zahlstelle. Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß Ziff. 11.1 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 Schuldverschreibungsinhabern. Die Zahlstelle übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern.
- 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 T2-Tag ist. T2-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über T2 (das European Realtime Gross settlement 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 Schuldverschreibungsbedingungen 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 nach den Schuldverschreibungsbedingungen.
- f) „Netto-Emissionserlös“ sind die Erlöse aus der Emission der Schuldverschreibungen abzüglich sämtlicher Kosten für und im Zusammenhang mit der Emission der Schuldverschreibungen.
- g) „Sicherungsobjekte“ bezeichnet die Grundstücke, an denen gemäß nachfolgender Ziff. 8.2 Grundpfandrechte Besicherung der Schuldverschreibungen bestellt werden.
- h) „Kryptowertpapierregister“ ist das Register, in dem die Schuldverschreibungsinhaber gem. § 16 des Gesetzes über elektronische Wertpapiere („eWpG“) registriert werden.

- i) „Token“: Mit der Eintragung in Bezug auf eine Schuldverschreibung im Kryptowertpapierregister wird gleichzeitig für jede Schuldverschreibung ein digitaler Token geschaffen, der einem Wallet zugeordnet werden kann.
- j) „Private Key“ ist ein eindeutiger kryptographischer Schlüssel, der für die Signierung von Transaktionen mit Token auf der Blockchain verwendet wird.
- k) „Public Key“ ist ein eindeutiger kryptographischer Schlüssel, der bei blockchainbasierten Transaktionen als Adresse dient und zwischen den Transaktionsteilnehmern geteilt wird.
- l) "Verwahrstelle" ist die von der Emittentin mit der Verwahrung des Public und Private Keys der Schuldverschreibungsinhaber beauftragte Stelle.
- m) „Wallet“ ist eine von der Verwahrstelle angebotene digitale „Adresse“ auf der Blockchain, der die Token bei ihrer Lieferung oder nach einer Übertragung zugewiesen werden.

1.5 Verwendung des Emissionserlöses: Der Netto-Emissionserlös der Schuldverschreibungen dient der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und der mit der Refinanzierung zusammenhängenden Kosten der Emittentin. Er ist zu Befriedigung der Rückzahlungs- und Verzinsungsansprüche der Schuldverschreibungsinhaber der bestehenden Anleihen gemäß Ziff. 2.2 vorzuhalten, wenn und soweit diese nicht vollständig durch die dafür bestellten Sicherheiten gedeckt oder bereits befriedigt sind.

Wenn und soweit der Netto-Emissionserlös nicht für die in Ziff. 1.5 Absatz 1 genannten Zwecke benötigt wird, kann die Emittentin ihn bis zum Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen in das laufende Geschäft investieren, wenn und soweit der Rückzahlungs- und Verzinsungsanspruch der Schuldverschreibungsinhaber aller Finanzierungen gemäß Ziff. 2.1.1 durch die Sicherheiten gemäß nachstehende Ziff. 8.2 in voller Höhe abgedeckt ist. Soweit letzteres nicht der Fall ist, ist die Emittentin vorrangig zur (Teil-)Rückzahlung des (ausstehenden) Nennbetrags der Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 2.1.1 a) zzgl. Zinsen und – soweit deren Rückzahlung und Verzinsung bereits vollständig ist – zur (Teil-)Rückzahlung des (ausstehenden) Nennbetrags der Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 2.1.1 b) zzgl.

Zinsen nach entsprechender (Teil-) Kündigung gemäß nachstehender Ziff. 7.3 verpflichtet, wenn und soweit der Netto-Emissionserlös nicht für die in Ziff. 1.5 Absatz 1 genannten Zwecke benötigt wird.

- 1.6 Aufstockung: Die Emittentin kann die Anzahl der ausgegebenen Schuldverschreibungen jederzeit durch weitere Emissionen bis zur Höhe des Gesamtnennbetrages der Anleihe gemäß den vorliegenden Schuldverschreibungsbedingungen und des maximalen Gesamtbetrags im Sinne von Ziff. 2.1.1 aufstocken. Eine Aufstockung über den Gesamtnennbetrag der Anleihe und/oder den maximalen Gesamtbetrag im Sinne von Ziff. 2.1.1 hinaus ist nur zulässig, 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.

## 2. Besondere Verpflichtungen der Emittentin

- 2.1 Gesamtfinanzierungssumme: Die Emittentin beabsichtigt, die zur Finanzierung des Vorhabens gemäß Ziff. 1.5 erwartete Summe in Höhe von ca. EUR 2.010.000,00 („**Gesamtfinanzierungssumme**“) wie folgt zu finanzieren:

2.1.1 bis zu EUR 2.010.000,00 („**maximaler Gesamtbetrag**“) aus untereinander gleichrangigen, tokenisierten Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 aus vier Anleihen, die mit unterschiedlichen Mindestzeichnungssummen angeboten werden, und zwar

- a) aus der Anleihe (Anleihe „Bavaria One! Anker-Investor“) im Nennbetrag von bis zu EUR 2.010.000,00 auf Basis der vorliegenden Schuldverschreibungsbedingungen, die als erste gezeichnet werden soll, sowie
- b) aus drei weiteren parallel gestalteten Anleihen im Nennbetrag von jeweils bis zu EUR 990.000,00 mit etwas längerer Laufzeit, die sich hinsichtlich der Verzinsung unterscheiden und die vorrangig der Refinanzierung der Anleihe „Bavaria One! Anker-Investor“ und erst, wenn diese vollständig

zurückgeführt ist, dem sonstigen Verwendungszweck gemäß Ziff. 1.5 dienen, nämlich

- (i) Anleihe „Bavaria One! Munich“
- (ii) Anleihe „Bavaria One! Junior“
- (iii) Anleihe „Bavaria One! Advanced“

Die Ausgabe weiterer Schuldverschreibungen aus den im Vorstehenden genannten Anleihen (i) bis (iii) wird unterbleiben, sobald die Summe der Nennbeträge der aus diesen drei Anleihen bereits ausgegebenen Schuldverschreibungen EUR 2.010.000,00 erreicht hat.

#### 2.1.2 [bewusst freibleibend]

2.2 Bestehende Anleihen: Die Emittentin hat bereits vier Anleihen („**bestehende Anleihen**“) im Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu EUR 901.000,00 begeben, und zwar

- (i) Anleihe „Isar Valley! Anker-Investor“
- (ii) Anleihe „Isar Valley! Munich“
- (iii) Anleihe „Isar Valley! Junior“
- (iv) Anleihe „Isar Valley! Advanced“

Die bestehenden Anleihen begründen unbedingte und besicherte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Inhaber der bestehenden Anleihen erhalten lediglich Festzinsen in unterschiedlicher Höhe.

2.3 Beschränkung von anderen Finanzverbindlichkeiten: Im Übrigen wird die Emittentin während der Laufzeit der Schuldverschreibungen neben den in Ziffer 2.1 und 2.2 beschriebenen Finanzverbindlichkeiten keine anderen Finanzverbindlichkeiten neu eingehen, es sei denn, dass sie gegenüber den in Ziffer 2.1 und 2.2 beschriebenen Finanzverbindlichkeiten nachrangig und nicht besichert sind oder dass die daraus erhaltenen Finanzmittel unmittelbar zur vollständigen Tilgung des ausstehenden Nennbetrags zzgl. aufgelaufener und noch nicht ausgezahlter Zinsen und

Zusatzverzinsung der in Ziffer 2.1 und 2.2 beschriebenen Finanzverbindlichkeiten verwendet werden.

2.4 Anlage liquider Mittel: Die Emittentin wird während der Laufzeit der Schuldverschreibungen die im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit und der laufenden Fortführung des Unternehmens generierten Erträge und andere Liquidität („**liquide Mittel**“) neben der vorgesehenen Verwendung des Netto-Emissionserlöses ausschließlich wie folgt anlegen:

- a) auf einem Konto mit täglicher Verfügbarkeit bei einem anderen Kreditinstitut im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 CRR mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland oder einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union halten; und/oder
- b) in bei einem Kreditinstitut im Sinne des vorstehenden Unterabschnitts a) verwahrte Darlehen an oder Schuldverschreibungen von einer Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts (einschließlich Sondervermögen des Bundes) mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland, einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraums, die im Zeitpunkt ihres Erwerbs eine restliche Laufzeit von höchstens 180 Tagen haben; und/oder
- c) in bei einem Kreditinstitut im Sinne des vorstehenden Unterabschnitts a) verwahrte Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, oder in verzinsliche Wertpapiere, die im Zeitpunkt ihres Erwerbs eine restliche Laufzeit von höchstens 180 Tagen haben, deren Verzinsung während ihrer gesamten Laufzeit regelmäßig, mindestens aber einmal in 180 Tagen, marktgerecht angepasst wird oder deren Risikoprofil dem Risikoprofil solcher Wertpapiere entspricht, und für die im Zeitpunkt ihres Erwerbs mindestens ein Investment-Grade-Rating einer Ratingagentur vorliegt, oder in Geldmarktfonds mit entsprechender Laufzeit- und Risikostruktur.

### 3. Begebung der Schuldverschreibungen

- 3.1 Elektronische Wertpapiere: Die Schuldverschreibungen (jeweils ein „BOX Token“) 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 eWpG als elektronische Wertpapiere im Sinne des § 2 Absatz 1 eWpG begeben. Auf die Schuldverschreibungen finden die Regelungen des eWpG in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- 3.2 Registerführende Stelle: 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 Schuldverschreibungsinhaber 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 Schuldverschreibungsinhaber auf Ausreichung einzelner Schuldverschreibungsurkunden sowie ein Anspruch auf Umwandlung von Einzeleintragungen in eine Sammeleintragung sind ausdrücklich ausgeschlossen.
- 3.3 Verwahrstelle: Mit der Eintragung in Bezug auf eine Schuldverschreibung im Kryptowertpapierregister wird gleichzeitig für jede Schuldverschreibung ein digitaler Token geschaffen. Schuldverschreibungsinhaber sind verpflichtet, von der Kryptoverwahrstelle („**Verwahrstelle**“) ein Wallet führen zu lassen, in das der Token geliefert werden kann. Dazu bedarf es des Abschlusses eines entsprechenden Nutzungsvertrages zwischen der Verwahrstelle und dem jeweiligen Schuldverschreibungsinhaber, der mit der Zeichnung der Schuldverschreibungen automatisch beantragt wird. Die Verwahrstelle entscheidet nach eigenem Ermessen über den Abschluss eines solchen Vertrages.

Die Emittentin benennt die Tangany GmbH, Brienner Straße 53, 80333 München, Deutschland, als Verwahrstelle. Die Emittentin behält sich für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen ausdrücklich einen Wechsel der Verwahrstelle ohne Zustimmung der Schuldverschreibungsinhaber vor. Sie hat die Schuldverschreibungsinhaber hierüber spätestens einen Monat vor Beendigung des Nutzungsvertrags mit der alten Verwahrstelle unter Benennung der neuen



Verwahrstelle zu informieren und ihnen anzubieten, einen neuen Nutzungsvertrag bei der neuen Verwahrstelle abzuschließen.

- 3.4 Legitimationswirkung: Gegenüber der Emittentin gilt diejenige Person als Schuldverschreibungsinhaber, die im Kryptowertpapierregister als Inhaber eingetragen ist. Die Emittentin ist zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen nur verpflichtet, wenn der jeweilige Schuldverschreibungsinhaber gegenüber der registerführenden Stelle eine Weisung zur Umtragung auf die Emittentin bei Zahlungsnachweis erteilt. Die Vorlegung gemäß § 801 BGB wird ersetzt durch ausdrückliches Verlangen der Leistung und Glaubhaftmachung der Berechtigung.
- 3.5 Änderung der Begebungsform: Die Emittentin behält sich ausdrücklich gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 eWpG vor, jederzeit während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ohne Zustimmung der Schuldverschreibungsinhaber die Begebung der Schuldverschreibungen als elektronisches Wertpapier durch ein inhaltsgleiches mittels Urkunde begebenes Wertpapier zu ersetzen.
- 3.6 Ersatzverbriefung: Als alternative Begebungsform 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.
- 3.7 Bekanntmachung einer Änderung der Begebungsform: Eine Änderung der Begebungsform 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.

## 4. Übertragung der Schuldverschreibungen

- 4.1 Übertragbarkeit: Die Schuldverschreibungen sind übertragbar.
- 4.2 Form der Übertragung: Übertragungen erfolgen nach den Regelungen des eWpG betreffend Verfügungen über elektronische Wertpapiere in Einzeleintragung. Zur Übertragung des Eigentums an einer Schuldverschreibung ist es erforderlich, dass das elektronische Wertpapier auf Weisung des Veräußerers im Kryptowertpapierregister auf den Erwerber umgetragen wird und beide sich darüber einig sind, dass das Eigentum übergehen soll. Die Übertragung der Schuldverschreibung von Wallet zu Wallet beinhaltet (i) die Einigung über den Eigentumsübergang und (ii) die Weisung des Veräußerers an die Registerführende Stelle, die Schuldverschreibung im Kryptowertpapierregister auf den Erwerber umzutragen.
- 4.3 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.

## 5. Laufzeit; Endfälligkeit

- 5.1 Laufzeit: Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 17.12.2024 (der „**Laufzeitbeginn**“). Die Laufzeit endet am 31.03.2025 (das „**Laufzeitende**“ oder der „**Endfälligkeitstag**“), ohne dass es einer Kündigung oder sonstigen Auflösungserklärung der Emittentin bedarf.
- 5.2 Fälligkeit der Rückzahlung: Die Schuldverschreibungen werden am Laufzeitende zu 100 % ihres ausstehenden Nennbetrags zzgl. bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) aufgelaufener und noch nicht ausgezahlter Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind oder sich aus diesen Schuldverschreibungsbedingungen etwas Abweichendes ergibt. Zur Fälligkeit der Rückzahlung bei vorzeitiger Beendigung vgl. Ziff. 7.5.
- 5.3 Rückzahlungsverzug: Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen trotz Fälligkeit nicht oder nicht vollständig zurückzahlt, wird der ausstehende Nennbetrag vom

Fälligkeitstag (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) mit 18,00 % p.a. verzinst.

## 6. Zinsen

- 6.1 Grundsatz: Die Schuldverschreibungen werden mit einem Festzins gemäß Ziff. 6.2 („**Festzins**“ oder „**laufender Zins**“) und ggf. einer Zusatzverzinsung gemäß Ziff. 6.3 („**Zusatzverzinsung**“) verzinst (gemeinsam die „**Zinsen**“). Die Zusatzverzinsung ist abhängig vom Zeitpunkt des Verkaufs der Sicherungsobjekte durch deren Eigentümer unter Fortbestand der Sicherheiten gemäß Ziff. 8.2 oder Erfüllung der Anforderungen für die Freigabe von Sicherheiten gemäß dem Treuhandvertrag. An einem Verlust nehmen die Schuldverschreibungsinhaber nicht teil. Im Falle einer ordentlichen (Teil-)Kündigung durch die Emittentin oder einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund richten sich Höhe und Fälligkeit der Zinsen nach Ziffer 7.6. Die Berechnung der Zinsen erfolgt durch die Zahlstelle.
- 6.2 Festzins: Die Schuldverschreibungen werden ab dem Laufzeitbeginn bis zum Laufzeitende (ausschließlich) mit 30,00 % p.a. auf ihren ausstehenden Nennbetrag verzinst. Die Zinsberechnung erfolgt nach der Zinsmethode Act/Act.
- 6.3 Gestaffelte Zusatzverzinsung: Sofern alle Sicherungsobjekte bis zu den nachfolgend genannten Daten unter Fortbestand der Sicherheiten gemäß Ziff. 8.2 oder Erfüllung der Anforderungen für die Freigabe von Sicherheiten gemäß dem Treuhandvertrag von ihren Eigentümern verkauft werden, steht den Schuldverschreibungsinhabern eine wie nachfolgend gestaffelte Zusatzverzinsung zu.
- a) Wenn bis zum 31.12.2025 alle Sicherungsobjekte vollständig verkauft sind, wird vom Laufzeitbeginn bis zum Laufzeitende (einschließlich) eine Zusatzverzinsung von 0,50 % p.a. auf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen ausbezahlt.
  - b) Wenn zu einem Zeitpunkt zwischen dem 01.01.2026 und dem 31.12.2026 (jeweils einschließlich) alle Sicherungsobjekte vollständig verkauft sind, wird vom Laufzeitbeginn bis zum Laufzeitende (einschließlich) eine

Zusatzverzinsung von 0,25 % p.a. auf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen ausbezahlt.

Maßgeblich ist jeweils die notarielle Beurkundung des schuldrechtlichen Kaufvertrags.

- 6.4 Verteilung der Zinsen an Schuldverschreibungsinhaber: Der auf eine Schuldverschreibung entfallende Anteil an den Zinsen 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.
- 6.5 Fälligkeit der Zinsen: Die Zinsen werden am Laufzeitende zur Zahlung fällig („**Zinszahlungstag**“), die Zusatzverzinsung jedoch nicht, bevor sämtlichen Verkäufer den Kaufpreis aus dem Verkauf der Sicherungsobjekte vollständig und vorbehaltlos vereinnahmt haben. Zur Zinszahlung bei vorzeitiger Beendigung vgl. Ziff. 7.6. Falls die Emittentin die Zinsen trotz Fälligkeit nicht oder nicht vollständig zahlt, wird der ausstehende Betrag vom Fälligkeitstag (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung (ausschließlich) mit 18,00 % p.a. verzinst.

## 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 Außerordentliche Kündigung durch die Schuldverschreibungsinhaber: Das Recht der Schuldverschreibungsinhaber zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Schuldverschreibungsinhaber sind insbesondere dann berechtigt, ihre Schuldverschreibungen durch Mitteilung gemäß Ziff. 11.2 außerordentlich mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn einer der folgenden Kündigungsgründe vorliegt, nämlich wenn:
- a) die Emittentin mit der Zahlung von Zinsen oder Kapital länger als 30 Bankarbeitstage nach Fälligkeit in Verzug ist;

- 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) weder die gegenwärtige Mehrheitsgesellschafterin der Emittentin, die To&Co. Holding GmbH, noch Herr Thomas Otto Stelzl oder ein mit den Genannten im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen mehr als 50 % der Anteile, der Stimmrechte, des wirtschaftlichen Eigentums oder jedweder Form von Kontrolle über Emittentin innehat;
- e) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird oder
- f) der Schuldverschreibungsinhaber 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.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung erlischt, sofern der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

7.3 Ordentliche Kündigung durch die Emittentin: Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, die Schuldverschreibungen durch Bekanntmachung gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern gemäß Ziff. 11.1 und unter Wahrung einer Frist von 30 Kalendertagen zum Ablauf eines Bankarbeitstages im Wege der Reduzierung des (ausstehenden) Nennbetrags ganz oder teilweise zu kündigen. Im Fall einer teilweisen Kündigung erfolgt eine Rückzahlung und Reduzierung des (ausstehenden)

Nennbetrags aller Schuldverschreibungen pro rata. Voraussetzung der ordentlichen (Teil-)Kündigung ist, dass alle Finanzierungen gemäß Ziff. 2.1.1 b) in gleicher Weise und im gleichen Umfang gekündigt und pro rata zurückgezahlt werden. Die Anleihe gemäß dieser Schuldverschreibungsbedingungen kann unabhängig von den übrigen Anleihen gekündigt werden.

- 7.4 Außerordentliche Kündigung durch die Emittentin: Das Recht der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt ebenfalls unberührt.

Die Emittentin ist insbesondere dann berechtigt, die Schuldverschreibungen durch Bekanntmachung gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern gemäß Ziff. 11.1 mit sofortiger Wirkung zu kündigen und deren unverzügliche Rückzahlung zum ausstehenden Nennbetrag vorzunehmen, wenn die Emittentin als Folge einer Änderung oder Ergänzung der steuerrechtlichen oder aufsichtsrechtlichen Vorschriften von oder in der Bundesrepublik Deutschland und/oder Spanien 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.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung erlischt, sofern der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

- 7.5 Rückzahlung im Fall der Kündigung: Die (Teil-)Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu 100 % (bzw. des gekündigten Teils) ihres ausstehenden Nennbetrags erfolgt im Falle einer ordentlichen Kündigung am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf der Kündigungsfrist, im Fall einer außerordentlichen Kündigung unverzüglich, jeweils soweit die Schuldverschreibung nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt, angekauft oder entwertet wurde.

- 7.6 Zinsen im Fall der Kündigung: Im Falle einer (Teil-)Kündigung werden die Zinsen bis zum letzten Tag der Kündigungsfrist für die ordentliche Kündigung (einschließlich) bzw. bis zum Tag des Wirksamwerdens der außerordentlichen Kündigung (ausschließlich) gezahlt und gemeinsam mit der (Teil-)Rückzahlung zur Zahlung fällig, die Zusatzverzinsung jedoch nicht, bevor sämtlichen Verkäufer den Kaufpreis aus dem Verkauf der Sicherungsobjekte vollständig und vorbehaltlos vereinnahmt haben. Es

werden jedoch mindestens Zinsen bis zum 17.01.2025 gezahlt, auch für den Fall einer Kündigung vor dem 17.01.2025.

## 8. Status und Besicherung

8.1 Status: Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte und nach Maßgabe dieser Ziff. 8 besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die ausschließlich gegenüber den Rückzahlungs- und Verzinsungsansprüchen der Schuldverschreibungsinhaber der bestehenden Anleihen gemäß Ziff. 2.2 nachrangig, im Übrigen untereinander und mit allen anderen nicht nachrangigen bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

8.2 Besicherung: Die Besicherung der Schuldverschreibungen erfolgt durch Abtretung oder Neubestellung

a) einer (Teil-)Buchgrundschuld in Höhe von EUR 500.000,00 nebst 18 % Zinsen, zu bestellen an der Immobilie Barbarastraße 2a-2k und Infanteriestraße 14, 14a, 80797 München-Schwabing-West, Gebäude- und Freifläche, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Schwabing, Blatt 53801, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung/Flurstück Nr. 472/291, die im Eigentum der Bauwerk München 14 GmbH & Co. KG, Gräfelfing, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 108983, steht. Die Grundschuld soll den zweiten Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 1 über insgesamt EUR 19.690.000,00 zzgl. Nebenleistungen und Zinsen erhalten.

b) einer (Teil-)Buchgrundschuld in Höhe von EUR 350.000,00 nebst 18 % Zinsen, zu bestellen an der Immobilie in der Tisinstraße 19, Deisenhofen eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Oberhaching, Blatt 3604, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung/Flurstück Nr. 1651/1, das im Eigentum der TR.ue Investment GmbH, Oberhaching, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 266597, steht. Die Grundschuld soll den zweiten Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 6 über EUR 2.500.000,00 zzgl. Zinsen erhalten.

- c) einer (Teil-)Buchgrundschuld in Höhe von EUR 550.000,00 nebst 18 % Zinsen, zu bestellen an der Immobilie in der Reinbachstraße 3c-3e Mitterfels eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Straubing von Mitterfels, Blatt 2772, 2773, 2774 lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung/Flurstück Nr. 1247/2, das im Eigentum der Boring Thing GmbH & Co. KG, Kirchroth, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Straubing unter HRA 7163, steht. Die Grundschuld soll den zweiten Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 1 über EUR 1.260.000,00 zzgl. Zinsen erhalten.

Die Grundschulden können zunächst an rangbereiter Stelle eingetragen werden. Die Sicherheitenbestellung erfolgt nach näherer Maßgabe des am 17.12.2024 abgeschlossenen Treuhandvertrags („**Treuhandvertrag**“).

Der Treuhänder ist berechtigt und verpflichtet, die Sicherheit freizugeben und die Löschung der jeweiligen (Teil-)Buchgrundschuld zu bewilligen, wenn und soweit Zug um Zug in Höhe des freigegebenen Grundschuldkapitals zzgl. Grundschuldzinsen vorrangig eine (Teil-)Rückzahlung des (ausstehenden) Nennbetrags der Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 2.1.1 a) zzgl. Zinsen und - soweit deren Rückzahlung und Verzinsung bereits vollständig erfolgt ist - eine (Teil-)Rückzahlung des (ausstehenden) Nennbetrags der Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 2.1.1 b) zzgl. Zinsen nach entsprechender (Teil-) Kündigung gemäß vorstehender Ziff. 7.3 erfolgt.

- 8.3 Einzelheiten: Die Einzelheiten zu den vorstehenden Sicherheiten sind neben den Regelungen dieser Anleihebedingungen im Treuhandvertrag enthalten, der integraler Bestandteil der Anleihebedingungen ist und diese insoweit ergänzt und konkretisiert.
- 8.4 Zustimmung der Schuldverschreibungsinhaber: Jeder Schuldverschreibungsinhaber stimmt dem Abschluss des Treuhandvertrages mit Zeichnung bzw. Erwerb der Schuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Jedem Schuldverschreibungsinhaber stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus dem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).
- 8.5 Treuhandvertrag: Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder abgeschlossenen Treuhandvertrag. Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, den



Treuhandvertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Schuldverschreibungsinhaber nach diesen Anleihebedingungen betroffen sind.

- 8.6 Beendigung des Treuhandverhältnisses: Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, unverzüglich einen neuen Treuhänder zu bestellen.

## 9. Steuern

- 9.1 Abzug von Kapitalertragsteuer: Die Emittentin wird auf die fälligen Zinszahlungen 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 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. Diese Bescheinigung dient lediglich zur Information der Anleger und bestätigt die tatsächlichen geleisteten Zahlungen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen. Sie stellt keine Garantie oder Verpflichtung seitens der Emittentin zur Erfüllung der individuellen steuerlichen Pflichten der Anleger dar.
- 9.3 Erfüllungswirkung: Durch den Steuerabzug gemäß Ziff. 9.1 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 Schuldverschreibungsbedingungen

- 10.1 Änderung der Schuldverschreibungsbedingungen: §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) finden

auf die Schuldverschreibung und diese Schuldverschreibungsbedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Schuldverschreibungsinhaber Änderungen der Schuldverschreibungsbedingungen - einschließlich der einzelnen oder aller Maßnahmen nach § 5 Abs. 3 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 in einer in der Einberufung anzugebenden Art und Weise 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, 123 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.

\*\*\*