

SCHULDVERSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN

für

besicherte Schuldverschreibungen („Ocean View! Advanced“)

im Gesamtnennbetrag von maximal EUR 990.000,00

der

FRD Andaluca 1 GmbH & Co. KG

ISIN: DE000A4DFAG0

WKN: A4DFAG

## 1. Allgemeines

- 1.1 Emittentin, Nennbetrag, Stückelung und Form: Die von der FRD Andaluçia 1 GmbH & Co. KG mit Sitz in Konstanzer Straße 6, 10707 Berlin (Deutschland), eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer HRA 52473 B („**Emittentin**“) begebenen Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 990.000,00 („**Gesamtnennbetrag**“) sind eingeteilt in bis zu 990.000 untereinander gleichrangige auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen („**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 („**Nennbetrag**“).
- 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) „Finanziertes Objekt“ bezeichnet das Grundstück CL Miguel de Cervantes 20, Suelo R-4.1, 29612 Ojén bei Marbella (Spanien) (Grundstück von Ojén Nr. 7971, IDUFIR Nr. 29028000526882, integriert in das Grundstück R-4 des SAU-10 'El Vicario') und 44 exklusive Wohnungseigentumseinheiten („Einheiten“) bestehend aus Apartments und Penthouses, verteilt auf 6 Wohnmodule, die auf diesem Grundstück bereits erbaut wurden und sich nun in den letzten Bauabschnitten befinden. Das Vorhaben wird lediglich zu einem Teil durch die Emission der Schuldverschreibungen finanziert. Die Wohnungseigentumseinheiten sollen nach Fertigstellung möglichst innerhalb von 10 Monaten, jedoch ohne schädlichen Zeitdruck bestmöglich veräußert werden.
- g) „Netto-Emissionserlös“ sind die Erlöse aus der Emission der Schuldverschreibungen abzüglich sämtlicher Kosten für und im Zusammenhang mit der Emission der Schuldverschreibungen.
- h) „Verkaufte Einheiten“ sind die Wohnungseigentumseinheiten der mitfinanzierten Immobilie, deren Verkauf durch eine notarielle Beurkundung abgeschlossen wurde.

- i) „Kryptowertpapierregister“ ist das Register, in dem die Schuldverschreibungsinhaber gem. § 16 des Gesetzes über elektronische Wertpapiere („eWpG“) registriert werden.
  - j) „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.
  - k) „Private Key“ ist ein eindeutiger kryptographischer Schlüssel, der für die Signierung von Transaktionen mit Token auf der Blockchain verwendet wird.
  - l) „Public Key“ ist ein eindeutiger kryptographischer Schlüssel, der bei blockchainbasierten Transaktionen als Adresse dient und zwischen den Transaktionsteilnehmern geteilt wird.
  - m) "Verwahrstelle" ist die von der Emittentin mit der Verwahrung des Public und Private Keys der Schuldverschreibungsinhaber beauftragte Stelle.
  - n) „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 Restrukturierung und Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten der Emittentin, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Bau des Finanzierten Objekts stehen. Zusätzlich soll die Emittentin mit Liquidität ausgestattet werden.
- 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 und wenn die Besicherung der Anleihe entsprechend aufgestockt wird. 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 3.945.000 („**Gesamtfinanzierungssumme**“) wie folgt zu finanzieren:

2.1.1 bis zu EUR 3.945.000,00 („**maximaler Gesamtbetrag**“) aus untereinander gleichrangigen, tokenisierten Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 aus vier parallel gestalteten Anleihen („**neue Anleihen**“), die sich hinsichtlich der Festverzinsung unterscheiden und mit jeweils gesondert festgelegter Mindestzeichnungssumme platziert werden, und zwar

- a) drei Anleihen im Nennbetrag von jeweils bis zu EUR 990.000,00, nämlich
  - (i). Anleihe „Ocean View! Advanced“ auf Basis der vorliegenden Schuldverschreibungsbedingungen
  - (ii). Anleihe „Ocean View! Junior“ und
  - (iii). Anleihe „Ocean View! Senior“
- b) eine vierte Anleihe im Nennbetrag von bis zu EUR 3.945.000,00 (Anleihe " Ocean View! Ankerinvestor)

Die Ausgabe weiterer Schuldverschreibungen aus allen vier vorgenannten Anleihen wird unterbleiben, sobald die Summe der Nennbeträge der aus den vier Anleihen bereits ausgegebenen Schuldverschreibungen EUR 3.945.000,00 erreicht hat.

2.2 Bestehende Anleihen: Die Emittentin hat bereits drei Anleihen („**bestehende Anleihen**“) im Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu EUR 990.000,00 begeben, und zwar

- a) Anleihe „Andalusia One! Junior“
- b) Anleihe „Andalusia One! Advanced“ und
- c) Anleihe „Andalusia One! Beta“

Die bestehenden Anleihen begründen ebenfalls unbedingte und nicht besicherte, aber nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Inhaber der bestehenden Anleihen haben neben einem Festzins im Falle eines erfolgreichen Verkaufs von Wohnungseigentumseinheiten des Finanzierten Objekts eine gestaffelte Erfolgsbeteiligung.

- 2.3 Beschränkung von Ausschüttungen: Die Emittentin wird bis zur vollständigen Erfüllung sämtlicher Ansprüche aus den Schuldverschreibungen keine Gewinnausschüttungen an ihre Gesellschafter und diesen nahestehende natürliche oder juristische Personen im Sinne von § 15 AktG, § 138 InsO und/oder § 1 Abs. 2 AStG vornehmen.
- 2.4 Beschränkung der Gewährung von Sicherheiten (Negativerklärung): Die Emittentin verpflichtet sich, solange bis Kapitalrückzahlung sowie Zinsen bzw. Erfolgsbeteiligung vollständig und vorbehaltlos an die Schuldverschreibungsinhaber ausgezahlt worden sind, keine Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zur Besicherung gegenwärtiger oder zukünftiger Kapitalmarktverbindlichkeiten einschließlich hierfür abgegebener Garantien oder Gewährleistungen zu bestellen, es sei denn, dass die Schuldverschreibungen gleichzeitig und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen oder den Schuldverschreibungsinhabern eine andere Sicherheit, die von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, gewährt wird. Jede nach Satz 1 zu leistende Sicherheit kann auch zugunsten einer Person bestellt werden, die insoweit als Treuhänder der Schuldverschreibungsinhaber handelt.
- 2.5 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 „OCA - 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 01.12.2024 (der „**Laufzeitbeginn**“). Die Laufzeit endet am 30.09.2025 (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 15,00 % 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 Erfolgsbeteiligung in Form einer Zinserhöhung gemäß Ziff. 6.3 („**Erfolgsbeteiligung**“) verzinst (gemeinsam die „**Zinsen**“). Die Erfolgsbeteiligung ist abhängig vom Datum der Fertigstellung sämtlicher Wohnungseigentumseinheiten des Finanzierten Objekts („**Fertigstellung des Finanzierten Objekts**“). 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 11,00 % p.a. auf ihren ausstehenden Nennbetrag verzinst. Die Zinsberechnung erfolgt nach der Zinsmethode Act/Act.
- 6.3 Gestaffelte Erfolgsbeteiligung: Sofern die Fertigstellung des Finanzierten Objekts vor dem 01.08.2025 erfolgt, steht den Schuldverschreibungsinhabern eine wie nachfolgend gestaffelte Erfolgsbeteiligung zu. Als Fertigstellung gilt die Ausstellung der Erstbezugsgenehmigung (*Licencia de Primera Ocupación*. „LPO“) durch die

zuständige Behörde. Vor der Ausstellung der LPO müssen eine Bescheinigung über den Abschluss der Arbeiten (*Certificado de Fin de Obra*) durch den verantwortlichen Architekten und alle notwendigen behördlichen Abnahmen erfolgt sein.

- a) Sofern die Fertigstellung des Finanzierten Objekts am 01.08.2025 oder später erfolgt, beläuft sich die Erfolgsbeteiligung auf einen Betrag, der einer zusätzlichen Verzinsung von 0,00 % p.a. auf den Nennbetrag der Schuldverschreibung vom Laufzeitbeginn bis zum Laufzeitende (einschließlich) entspricht.
- b) Sofern die Fertigstellung des Finanzierten Objekts vor dem 01.08.2025, aber nicht vor dem 01.06.2025 erfolgt, beläuft sich die Erfolgsbeteiligung auf einen Betrag, der einer zusätzlichen Verzinsung von 0,25 % p.a. auf den Nennbetrag der Schuldverschreibung vom Laufzeitbeginn bis zum Laufzeitende (einschließlich) entspricht.
- c) Sofern die Fertigstellung des Finanzierten Objekts vor dem 01.06.2025 erfolgt, beläuft sich die Erfolgsbeteiligung auf einen Betrag, der einer zusätzlichen Verzinsung von 0,50 % p.a. auf den Nennbetrag der Schuldverschreibung vom Laufzeitbeginn bis zum Laufzeitende (einschließlich) entspricht.

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. Schuldverschreibungen, die nachträglich ausgegeben oder vorzeitig zurückgezahlt wurden oder aus sonstigen Gründen nicht vom Laufzeitbeginn bis zum Laufzeitende ununterbrochen in voller Höhe ihres (ursprünglichen) Nennbetrags ausstanden, erhalten die Zinsen nur zeitanteilig.

6.5 Fälligkeit der Zinsen: Die Zinsen werden am Laufzeitende zur Zahlung fällig (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). 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 15,00 % 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) 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
  - 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 a) in gleicher Weise und im gleichen Umfang gekündigt und pro rata zurückgezahlt werden. Die Anleihe "Ocean View! Ankerinvestor" gemäß Ziff. 2.1.1 b), die sich durch einen besonders hohe Zinssatz auszeichnet, kann durch die Emittentin unabhängig von den anderen Anleihen ganz oder teilweise 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 von oder in 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. Es wird jedoch mindestens der laufende Zins bis zum 31. Mai 2025 gezahlt auch für den Fall einer Kündigung vor dem 31. Mai 2025. Im Falle einer (Teil-)Kündigung, die vor dem 1. August 2025 wirksam wird, wird die Erfolgsbeteiligung frühestens am fünften Bankarbeitstag nach dem Eintritt der Voraussetzung für die Erfolgsbeteiligung (Ausstellung der Erstbezugsgenehmigung für alle 44 Wohnungseigentumseinheiten) fällig, die Emittentin ist jedoch berechtigt, die Erfolgsbeteiligung auch zu einem früheren Zeitpunkt auszusahlen.

## 8. Status und Besicherung

8.1 Status: Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte, nicht nachrangige und nach Maßgabe dieser Ziff. 8 besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die 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 ein Kaufoptionsrecht im Hinblick auf bestimmte Wohnungseigentumseinheiten in dem Finanzierten Objekt, das nach näherer Maßgabe des am 27.11.2024 abgeschlossenen Treuhandvertrags („**Treuhandvertrag**“) zugunsten eines Treuhänders bestellt und durch diesen im Interesse der Gläubiger verwaltet wird. Die

Schuldverschreibungsinhaber der bestehenden Anleihen nehmen gleichzeitig und im gleichen Rang wie die Schuldverschreibungsinhaber der neuen Anleihen anteilig an dieser Sicherheit teil.

- 8.3 Einzelheiten: Die Einzelheiten zu der vorstehenden Sicherheit 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 der neuen Anleihen 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 Abführung 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 wird auf schriftliches Verlangen des Schuldverschreibungsinhabers eine Bescheinigung über die ausgeschütteten Zinszahlungen ausstellen. Diese Bescheinigung dient lediglich zur Information der Schuldverschreibungsinhaber 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 Schuldverschreibungsinhaber 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.

\*\*\*