

Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen „UNIVERS TW 2025-2027“ der

Vierte UNIVERS Real Estate GmbH & Co. KG

Präambel

Der Anleger gewährt der Emittentin nachrangiges Anleihkapital mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung.

Der Anleger übernimmt mit den Schuldverschreibungen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht, da die Zahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie vor einer Liquidation der Emittentin dauerhaft nicht durchsetzbar sein können. Der Ausschluss dieser Ansprüche kann für eine unbegrenzte Zeit wirken.

Im Gegensatz zu den Anlegern verfügt ein Gesellschafter über Informations- und Entscheidungsbefugnisse, aufgrund derer er Kenntnis von der Verwendung des zur Verfügung gestellten Kapitals erhalten kann. Zudem kann ein Gesellschafter die vollständige Verwendung des zur Verfügung gestellten Kapitals verhindern, wenn er über eine Mehrheit in der Gesellschafterversammlung verfügt. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann.

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Die Vierte UNIVERS Real Estate GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Berlin (die „**Emittentin**“) begibt bis zu 2.650.000 Stück nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (der „**Nennbetrag**“) der Serie „UNIVERS TW 2025-2027“ (die „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 2.650.000,00 (der „**Gesamtnennbetrag**“).

1.2 Die Schuldverschreibungen werden nicht verbrieft. Es werden weder eine Globalurkunde noch Einzelurkunden oder Zinsscheine über die Schuldverschreibungen ausgegeben.

1.3 Die Emittentin generiert eine der Anzahl der ausgegebenen Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an UNIVERS TW 2025-2027-Token (die „**Token**“). Die Token repräsentieren die in diesen Anleihebedingungen festgelegten Rechte der Gläubiger aus den Schuldverschreibungen (die „**Anleger**“) und werden an die Anleger entsprechend der jeweiligen Anzahl der von ihnen gezeichneten Schuldverschreibungen ausgegeben.

1.4 Die Ausgabe der Schuldverschreibungen und der gleichen Anzahl an Token erfolgen gegen Zahlung von Euro.

1.5 Die Emittentin wird zur Generierung der Token einen sog. Smart Contract auf der Polygon- Blockchain (die „**Blockchain**“) erstellen. Dem Smart Contract der Token ist auf der Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche Token-Übertragungen und eine Liste mit denjenigen Adressen auf der Blockchain, denen Token zugeordnet sind, entnommen werden können (das „**Register**“). Die Anleger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihrer öffentlichen Blockchain-Adresse (Public-Key). Dem Register können alle Übertragungen von Token entnommen werden. Wenn und soweit die Blockchain gekündigt wird oder die Blockchain ganz oder teilweise die für die Übertragung der Token notwendigen Leistungen einstellt oder nicht mehr unterstützt, ist die Emittentin berechtigt, ohne Zustimmung der Anleger die Token auf eine andere Blockchain zu übertragen und an die Anleger auszugeben. Eine Änderung der Blockchain wird gemäß Ziff. 8 bekannt gemacht.

1.6 Die Schuldverschreibungen gewähren den Anlegern rein schuldrechtliche Zahlungsansprüche, jedoch keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen ist weder von der Emittentin noch von dem Anleger der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB beabsichtigt. Die Schuldverschreibungen sind weder an einem Verlust noch an einem Liquidationserlös der Emittentin beteiligt.

2. Status, Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

2.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.

2.2 Der Anleger tritt in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen, der Gewinnbeteiligung sowie auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen (zusammen die „**Zahlungsansprüche des Anlegers**“) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.

2.3 Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers solange und soweit ausgeschlossen, wie

a. die Zahlungen zu

- i. einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder
- ii. einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO führen, oder

b. bei der Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO besteht (die „vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre“).

Dies gilt auch für den Fall, dass Zahlungsansprüche des Anlegers für sich genommen keine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO und keine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen, aber die Summe aller Ansprüche gegen die Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen würde.

2.4 Der Anleger erklärt durch die vorstehenden Regelungen keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den Schuldverschreibungen.

3. Verzinsung, Fälligkeit, Verzug

3.1 Die Schuldverschreibungen werden nach erfolgter Annahme durch die Emittentin und dem Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist (14 Tage) bis zu ihrer Rückzahlung bezogen auf ihren ausstehenden Nennbetrag mit 8 % p.a. verzinst.

3.2 Die Zinsen sind vorbehaltlich der Ziff. 2.2 und 2.3 endfällig am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Nicht ausgeschüttete Zinsen sind nicht zinsberechtig. Die Höhe der Zinsen wird von der Emittentin berechnet.

3.3 Sind Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum zu berechnen, der kürzer als ein Kalenderjahr ist, so werden sie berechnet auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im Kalenderjahr (gerechnet vom 01. Januar des Kalenderjahres dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage eines Kalenderjahres (365 Tage bzw. 366 Tage im Falle eines Schaltjahres)).

3.4 Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet am Rückzahlungstag (ausschließlich) oder, sollte die Emittentin eine Zahlung aus den Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag nicht leisten, am Tag der tatsächlichen Zahlung (ausschließlich).

4. Laufzeit, Bonus, Rückzahlung, Rückerwerb

4.1 Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01.01.2025 und endet mit Ablauf des 31.12.2027. Die Laufzeit kann 2mal jeweils um 6 Monate verlängert werden.

4.2 Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Ziff. 2.2 und 2.3 am 01.01.2028 bzw. vorbehaltlich der Ziff. 4.1 2. Satz am 30.06.2028 oder am 31.12.2028 (der „Rückzahlungstag“) entweder zum Nennbetrag oder im Falle eines Asset Deals zum Rückzahlungsbetrag (wie in Ziff. 4.3 definiert) an die Anleger zurückgezahlt.

4.3 Der „Rückzahlungsbetrag“ beträgt im Falle eines Asset Deals 100 % des Nennbetrages zzgl. eines Bonus von einmalig 3,00 % der jeweiligen Zeichnungssumme, vorausgesetzt der Verkaufserlös liegt über dem Betrag von EUR 0,5 Mio.

4.4 „Asset Deal“ im Sinne dieser Bedingungen meint die während der Laufzeit der Schuldverschreibungen erfolgende vollständige und bedingungslose Erfüllung eines bzw. mehrerer Kauf- und Übertragungsvertrages (-verträge), durch den die Immobilie an einen oder mehrere Dritte(n) verkauft und übertragen wird. Dem gleichgestellt ist der Erwerb und die anschließende Veräußerung einer gleichwertigen Immobilie.

4.5 „Verkaufserlös“ im Sinne dieser Bedingungen ist der gezahlte Kaufpreis aus dem Asset Deal abzüglich (a) Verkaufsnebenkosten (Maklergebühren, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer), soweit diese von der Emittentin zu tragen sind, (b) Kosten für Bewertungsgutachten, (c) Kosten für die Vermarktung der Immobilie, (d) anlässlich der Veräußerung anfallende Steuern auf den Veräußerungsgewinn, (e) Kosten für die Projektfinanzierung sowie (f) der geschuldeten Zinsen gemäß Ziff. 3.1.

4.6 „Immobilie“ im Sinne dieser Bedingungen meint die im Grundbuch von Steglitz des Amtsgerichts Schöneberg, Blätter 26482, 26483, 26484, 26485, Gemarkung Steglitz, Flur 7, Flurstück Nr. 847 eingetragene „Gebäude- und Freifläche, Tuttlinger Weg 13, 13A, 15, 15A“ oder die nach Ziffer 4.4 zu erwerbende gleichwertige Immobilie.

4.7 „Projektfinanzierung“ im Sinne dieser Bedingungen meint (a) die Kosten für den Erwerb der Immobilie inkl. Kaufnebenkosten (Maklergebühren, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer) sowie (b) die Kosten für die Finanzierung des Erwerbs der Immobilie, die aus Eigenkapital, Bankdarlehen, Gesellschafterdarlehen, Schuldverschreibungen und/oder sonstigen Finanzierungsinstrumenten einschließlich Zinsen, Gewinnbeteiligungen, Nebenentgelten und/oder Vorfälligkeitsentschädigungen bestehen kann.

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

5. Zahlstelle, Zahlungen, Hinterlegung

5.1 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.

5.2 Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Zahlungen erfolgen an diejenige Person, die am letzten Geschäftstag vor dem Rückzahlungstag um 12:00 Uhr CET im Register als Token-Inhaber eingetragen ist. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

5.3 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.

5.4 Im Verhältnis zur Emittentin und zu jedem anderen Anleger gilt ausschließlich der im Register eingetragene Token-Inhaber als Anleger im Hinblick auf die Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Schuldverschreibungen. Alle Zahlungen an die im Register eingetragenen Token-Inhaber befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

5.5 In Ausnahmefällen kann die materielle Berechtigung hinsichtlich der Schuldverschreibungen und damit die Stellung als Anleger auch auf andere geeignete Weise gegenüber der Emittentin nachgewiesen werden. Dies gilt insbesondere,

5.5.1 wenn der Anleger keinen Zugriff mehr auf die Token hat oder

5.5.2 in allen Fällen, in denen die Schuldverschreibungen als Teil einer Gesamtrechtsnachfolge übertragen werden.

In diesen Fällen ist ein geeigneter Nachweis für die materielle Berechtigung zu führen (im Erbfall z.B. durch Vorlage eines Erbscheins). Die Emittentin kann die notwendigen technischen Maßnahmen ergreifen, damit der betroffene Anleger ein Token-Inhaber wird (z.B. können die betroffenen Token von der Emittentin durch Löschung für ungültig erklärt und neue Token an den betroffenen Anleger ausgegeben werden).

6. Steuern

6.1 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.

6.2 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.

7. Kündigung durch Anleihegläubiger

7.1 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 zuzüglich aufgelaufener Zinsen und Bonusverzinsung, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

7.1.1 die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder 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

7.1.2 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

7.1.3 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

7.1.4 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.

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. 7 geregelten oder sonstiger außerordentlichen 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.

7.2 Eine Kündigungserklärung nach dieser Ziff. 7 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin die Erklärung in Textform (§ 126b BGB) übersendet und die Umstände darlegt, aus denen sich die vorzeitige Fälligkeitstellung gemäß dieser Ziff. 7 ergibt.

7.3 Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

8. Bekanntmachungen und Informationspflichten der Emittentin

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, soweit eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger nicht gesetzlich verpflichtend ist.

9. Übertragung

9.1 Die Übertragung der Schuldverschreibungen erfolgt im Wege einer Vereinbarung zwischen dem Anleger und dem Erwerber, durch die der Erwerber in die Stellung des Anlegers eintritt. Alle Erklärungen, die für die Übertragung der Stellung als Anleger und die Vertragsübernahme erforderlich sind, gelten durch Übertragung der den Schuldverschreibungen zugeordneten Token als vom Anleger und dem Erwerber vorbehaltlos abgegeben und angenommen. Eine Übertragung einzelner Ansprüche oder Rechte aus den Schuldverschreibungen ist nicht zulässig. Die Emittentin erteilt hiermit ihre vorbehaltlose Einwilligung in Übertragungen der Schuldverschreibungen und der zugeordneten Token nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen.

9.2 Die Wirksamkeit der Übertragung der Schuldverschreibungen steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine technische Übertragung des betreffenden Tokens von dem Veräußerer an den Erwerber auf der Blockchain erfolgt. Eine Übertragung in diesem Sinne gilt als erfolgt, wenn der Status einer solchen Transaktion im Register mit dem für die jeweils benutzte Blockchain kennzeichnenden Erfolgseintrag bestätigt wird.

9.3 Die Anleger sind verpflichtet, die Schuldverschreibungen bis zur Generierung der Token weder direkt oder indirekt zur Veräußerung anzubieten, noch zu veräußern, noch eine Veräußerung anzukündigen oder sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen.

10. Verwahrung

Jeder Anleger ist selbst für die Verwahrung seiner Token verantwortlich. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern eine technische Lösung zur geeigneten Verwahrung der Token (die „Wallet“) zu schaffen oder aufrechtzuerhalten. Für den Fall, dass Anleger Dritte mit der Verwahrung beauftragen oder eine von Dritten zur Verfügung gestellte Wallet nutzen, richtet sich dies ausschließlich nach den maßgeblichen Bedingungen des jeweiligen Dritten.

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 Gerichtsstandsvereinbarung 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 für Kapital und Zinsen 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 Vorlegen der Leistung unter Glaubhaftmachung der Berechtigung.

11.4 Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.