

Bedingungen der Anleihe MyHouse Wohnen I der Wohnen I Portfolio-Token GmbH (ISIN: DE000A383QP4)

Präambel

Die Wohnen I Portfolio-Token GmbH als Emittentin beabsichtigt, bei Anlegern Kapital einzuwerben, um den Kaufpreis für den Erwerb eines Fondsanteils an der MHREF Wohnen I geschlossene Investment GmbH & Co. KG zu finanzieren. Bei dem Kapital handelt es um auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten, und als elektronische Wertpapiere im Sinne des § 2 Absatz 1 eWpG begeben werden.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe von einer bankgeschäftstypischen Kapitalanlage mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zu einer unternehmerischen Beteiligung. Das vom Anleger investierte Geld wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital der Emittentin (Beteiligung des Anlegers am unternehmerischen Risiko, keine Insolvenzantragspflicht der Emittentin bei fehlender Möglichkeit der Rückzahlung) und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Der Anleger übernimmt ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für ihn bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die Zahlungsansprüche des Anlegers aus dem Investment können aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sein und der Ausschluss dieser Ansprüche kann dauerhaft und für unbegrenzte Zeit wirken.

1. Nennbetrag, Verbriefung, Kryptowertpapierregister, Übertragung

- 1.1 Die Wohnen I Portfolio-Token GmbH mit Sitz in Hamburg (die „**Emittentin**“) begibt bis zu 8.000 Stück auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (der „**Nennbetrag**“) der Serie MyHouse Wohnen I (die „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 8.000.000 (der „**Gesamtnennbetrag**“). Die Emittentin ist berechtigt, den Gesamtnennbetrag durch gesondertes Angebot auf bis zu EUR 100.000.000 zu erhöhen.
- 1.2 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 Smart Registry GmbH, Uhlandstraße 32 c/o Mindspace, 10719 Berlin 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 Anleger 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 Anleger 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 Anleger die Begebung der Schuldverschreibungen als elektronisches Wertpapier durch ein inhaltsgleiches mittels Urkunde begebenes Wertpapier zu ersetzen.

- 1.3 Die Schuldverschreibungen sind übertragbar. Übertragungen erfolgen nach den Regelungen des eWpG betreffend Verfügungen über elektronische Wertpapiere in Einzeleintragung.
- 1.4 „**Fondsbeteiligung**“ im Sinne dieser Bedingungen bezeichnet einen Anteil der Emittentin an der MHREF Wohnen I geschlossene Investment GmbH & Co. KG (der „**Fonds**“). Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, weitere Fondsbeteiligungen zu erwerben.
- 1.1 „**Bankarbeitstag**“ im Sinne dieser Bedingungen bezeichnet einen Tag, an dem Banken in Deutschland Zahlungen abwickeln und an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.
- 1.2 „**Ausstehendes Kapital**“ im Sinne dieser Bedingungen ist die Summe aus dem an einem Fälligkeitstag jeweils eingezahlten und noch nicht getilgten Kapital aller Anleger.

2. Status, Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

- 2.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.
- 2.2 Der Anleger tritt in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Auszahlungen und des Rückzahlungsbetrages (zusammen „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 sowie außerhalb einer Liquidation 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.
 - b. bei der Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO besteht(„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. Laufende Auszahlungen auf die Schuldverschreibungen, Fälligkeit

- 3.1** Die Schuldverschreibungen gewähren einen Anspruch auf eine liquiditätsabhängige Verzinsung nach dieser Ziff. 3 (die „**Auszahlungen**“). Sämtliche Einnahmen aus der Fondsbeteiligung, die als Zins-/Ertragszahlungen deklariert sind und der Emittentin endgültig und nicht an den Fonds rückzahlbar zugeflossen sind, werden einem Projektkonto gutgeschrieben (das „**Projektkonto**“). Das Projektkonto ist ein internes, buchhalterisches Abrechnungskonto und kein für den Zahlungsverkehr bestimmtes Geschäftskonto der Emittentin. Die Emittentin wird von den Erlösen auf dem Projektkonto die folgenden Aufwandspositionen abziehen:

- 3.1.1** die Kosten für die Verwaltung und das Management der Fondsbeteiligung in Höhe von 1,0 % p.a. bezogen auf den am Ende eines Kalenderquartals ausstehenden Kapitals.
- 3.1.2** die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten.
- 3.1.3** die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin.
- 3.1.4** die Kosten im Zusammenhang mit der Strukturierung, Vermittlung und Verwaltung der Schuldverschreibungen.

Ein nach Abzug der gemäß Ziff. 3.1.1 bis Ziff. 3.1.4 vorgenommenen Aufwandspositionen auf dem Projektkonto verbleibender positiver Saldo wird in Höhe von 20 % an die Emittentin (der „Carried Interest“) und in Höhe von 80 %, vorbehaltlich der Ziff. 2.2 und 2.3, quartalsweise innerhalb von drei Bankarbeitstagen nach dem Ende eines abgelaufenen Kalenderquartals, an die Anleger anteilig im Verhältnis des eingezahlten Nennbetrages eines Anlegers zum ausstehenden Kapital ausgezahlt. Ein negativer Saldo auf dem Projektkonto wird vorgetragen. Ein verbleibender positiver Schlussaldo auf dem Projektkonto wird am Rückzahlungstag an die Anleger ausgezahlt.

- 3.2** Die Höhe der Auszahlungen wird von der Emittentin berechnet.

4. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb

- 4.1** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01. Juli 2024 und endet vorbehaltlich einer Verlängerung gemäß Satz 2 am 31. Dezember 2030. Die Emittentin ist einseitig berechtigt, die Laufzeit bis zu dreimal um jeweils 12 Monate durch Bekanntmachung gemäß Ziff. 11 mit einer Frist von mindestens vier Wochen vor dem jeweiligen Ende der Laufzeit einseitig zu verlängern.
- 4.2** Der Rückzahlungsbetrag ermittelt sich aus allen Beträgen, die vom Fonds als eine endgültige Rückführung von Kapital aus der Fondsbeteiligung ausgewiesen werden (die „**Tilgungsbeträge**“). Der Rückzahlungsbetrag entspricht in jedem Fall mindestens dem

Nennbetrag der Schuldverschreibungen. Zahlungen von Tilgungsbeträgen an die Anleger erfolgen anteilig im Verhältnis des eingezahlten Nennbetrages eines Anlegers zum eingezahlten Nennbetrag der Schuldverschreibungen.

- 4.3 Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Ziff. 2.2. und 2.3 innerhalb von 20 Bankarbeitstagen nach dem Ende der Laufzeit zum Rückzahlungsbetrag (wie in Ziff. 4.2 definiert) an die Anleger zurückzahlen. Vorzeitige (teilweise) Rückzahlungen sind zulässig.
- 4.4 Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und ggf. wieder zu veräußern.

5. Zahlungen

Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Emittentin wird Zahlungen an die Person leisten, die am letzten Bankarbeitstag vor dem jeweiligen Fälligkeitstag um 12:00 Uhr CET im Register als Anleger aufgeführt ist. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.

6. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Emittentin in eigener Durchführung. Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß Ziff. 10 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 Anlegern. Die Zahlstelle übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anlegern.

7. Steuern

- 7.1 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 Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- 7.2 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 Anleger.

8. Kündigung durch die Emittentin

Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen mit einer Frist von 14 Bankarbeitstagen jederzeit ganz oder teilweise durch Bekanntmachung gemäß Ziff. 10 kündigen und an die Anleger vorbehaltlich der Ziff. 2.2. und 2.3 zum Rückzahlungsbetrag zurückzahlen.

9. Kündigung durch den Anleger

9.1 Ein ordentliches Kündigungsrecht für die Anleger besteht nicht. Jeder Anleger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und vorbehaltlich der Ziff. 2.2. und 2.3 deren Rückzahlung zum Nennbetrag zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

9.1.1 die Emittentin fällige Zahlungen auf die Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 60 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder

9.1.2 wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder

9.1.3 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

9.1.4 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 Anleger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder

9.1.5 die Emittentin ihr gesamtes oder wesentliche Teile ihres Vermögens an Dritte (außer an ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen im Sinne von § 15 AktG) abgibt und dadurch der Wert des Vermögens der Emittentin wesentlich vermindert wird. Eine solche wesentliche Wertminderung wird im Falle einer Veräußerung von Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 50 % der Bilanzsumme der Emittentin übersteigt; oder

9.1.6 bei der Emittentin ein Kontrollwechsel eintritt; ein „**Kontrollwechsel**“ liegt vor, wenn infolge eines Wechsels der Gesellschafter der Emittentin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 34 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, (die „**Relevante Person**“) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag der Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Emittentin hält bzw. halten, es sei denn es handelt sich bei der Relevanten Person um ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen im Sinne von § 15 AktG; oder

9.1.7 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; oder

9.1.8 der Anleger 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.

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

9.3 Eine Kündigungserklärung nach dieser Ziff. 9 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger 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. 9 ergibt.

10. Bekanntmachungen der Emittentin

10.1 Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

10.2 Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform direkt an die Anleger zu bewirken.

11. Transparenzpflichten

Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der Schuldverschreibungen innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres den nach den anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss unter www.my-house.de zu veröffentlichen.

12. Änderungen der Bedingungen durch die Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, bei Änderung der Fassung der Bedingungen, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge, die Bedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen.

13. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache

13.1 Form und Inhalt der Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

- 13.2** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anlegers, 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.
- 13.3** Diese Bedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

Juli 2024

Wohnen I Portfolio-Token GmbH