

# Anleihebedingungen der Auvidis Residential Development GmbH & Co. KG

## Präambel

Der Anleger gewährt der Emittentin nachrangiges Anleihekaptal 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. Nennbetrag, Verbriefung, Token, Ausgabe, Register

- 1.1 Die Auvidis Residential Development GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Köln (die „**Emittentin**“) begibt bis zu 980.000 Stück nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (der „**Nennbetrag**“) der Serie ARDT (die „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 980.000 (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 bis zum 16. Mai 2023 eine der Anzahl der ausgegebenen Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Auvidis Residential Development Token (ARDT). (die „**Token**“). Die Token repräsentieren die in diesen Bedingungen festgelegten Rechte der Anleger 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 erfolgt gegen Zahlung von Euro.
- 1.5 Die Token werden auf der Polygon-, Stellar-Lumens-, Ethereum- oder einer anderen ähnlichen, die Übertragung und Handelbarkeit der Token ermöglichenden Blockchain (die „**Blockchain**“) generiert. Die genaue Blockchain wird spätestens eine Woche vor Generierung der Token bekanntgegeben. Verfügt der Anleger nicht über ein Wallet, welches mit der gewählten Blockchain kompatibel ist, wird ihm kostenfrei ein kompatibles Wallet zur Verfügung gestellt. Den Token ist auf der Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche Token-Übertragungen und eine Liste mit derjenigen Blockchain-Adresse, denen Token zugeordnet sind, entnommen werden

können (das „**Register**“). Das Register wird dem Anleger spätestens eine Woche vor der Generierung der Token gem. Ziff. 11 bekannt gemacht, spätestens bis zum 16. Mai 2023. Die Anleger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihrer jeweiligen öffentlichen Blockchain-Adresse (Public-Key der Wallet), die im Register eingesehen werden können. 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. Verfügt der Anleger nicht über ein Wallet, welches mit der anderen Blockchain kompatibel ist, wird ihm kostenfrei ein kompatibles Wallet zur Verfügung gestellt. Eine Änderung der Blockchain wird gemäß Ziff. 11 bekannt gemacht.

- 1.6 Die Übertragung der Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Anleger und dem Erwerber über die Abtretung der sich aus den Schuldverschreibungen ergebenden Rechte (§ 398 BGB) sowie die Eintragung der Blockchain-Adresse des Erwerbers in das Register voraus. Eine Eintragung in das Register erfolgt, wenn der Anleger die seiner Blockchain-Adresse zugeordneten Token, welche die zu übertragenden Schuldverschreibungen repräsentieren, auf die Blockchain-Adresse des neuen Gläubigers überträgt. Eine Übertragung der Schuldverschreibungen außerhalb der Blockchain und damit ohne Eintragung in das Register ist nicht zulässig. Insoweit ist eine Übertragung erst nach Generierung der Token möglich. 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. Die Übertragung von Bruchteilen eines Tokens ist unzulässig.
- 1.7 Die Schuldverschreibungen gewähren den Anlegern Zahlungsansprüche und Informationsrechte, 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. Know-Your-Customer/Anti-Geldwäsche-Prozess**

- 2.1 Der Anleger muss vorbehaltlich des anwendbaren Rechts vor dem Erwerb der Schuldverschreibungen eine Know-Your-Customer/Anti-Geldwäsche-Überprüfung nach formellen und inhaltlichen Vorgaben der Emittentin abschließen. Der Know-Your-Customer/Anti-Geldwäsche-Prozess kann von der Emittentin oder einer dritten Partei im Auftrag der Emittentin durchgeführt werden. Der Anleger muss die hierfür notwendigen Informationen zur Verfügung stellen.
- 2.2 Ein Erwerber der Schuldverschreibungen gilt gegenüber der Emittentin als legitimiert, sobald (a) die Übertragung der Schuldverschreibungen der Emittentin durch den bisherigen Anleger angezeigt wurde, (b) die Mitteilung der Stammdaten des Erwerbers erfolgt ist und (c) der Erwerber erfolgreich den Know-Your-Customer/Anti-Geldwäsche-Prozess gemäß dieser Ziff. 2 durchlaufen hat.

### **3. Status, Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**

- 3.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.**
- 3.2 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 Zinsen und des Rückzahlungsbetrages (zusammen „Zahlungsansprüche des Anlegers“) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.**
- 3.3 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“).**
- 3.4 Der Anleger erklärt durch die vorstehenden Regelungen der Ziff. 3.2 bis Ziff. 3.3 keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den Schuldverschreibungen.**

### **4. Verzinsung, Fälligkeit, Verzug**

- 4.1 Die Schuldverschreibungen werden ab dem 16. Mai 2022 bezogen auf ihren ausstehenden Nennbetrag mit 5,00 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind vorbehaltlich der Ziff. 3.2. und 3.3 halbjährlich nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 16. November und am 16. Mai eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die Höhe der Zinszahlungen wird zum Ablauf eines Zinslaufes von der Emittentin berechnet.**
- 4.2 Sind Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum zu berechnen, der kürzer oder länger als eine halbjährliche Zinsperiode ist, so werden sie berechnet auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich)) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage im Falle eines Schaltjahres) (ICMA-Regel 251).**
- 4.3 Der Zinsanspruch besteht im Falle eines Erwerbs der Schuldverschreibungen während einer laufenden Zinsperiode zeitanteilig.**
- 4.4 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).**

## 5. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb

- 5.1 Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 16. Mai 2022 und endet mit Ablauf des 14. Mai 2025. Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Ziff. 3.2. und 3.3 am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (der „**Rückzahlungstag**“) zum Rückzahlungsbetrag an die Anleger zurückgezahlt.
- 5.2 Der „**Rückzahlungsbetrag**“ beträgt im Falle eines Asset Deals 100 % des Nennbetrages zzgl. eines anteiligen Gewinnanteils an 20 % des Verkaufserlöses, im Übrigen 110 % des Nennbetrages. Der Rückzahlungsanspruch eines Anlegers besteht anteilig im Verhältnis seines eingezahlten Nennbetrages zum Gesamtnennbetrag.
- 5.3 „**Asset Deal**“ im Sinne dieser Bedingungen meint die während der Laufzeit der Schuldverschreibungen erfolgende vollständige und bedingungslose Erfüllung eines Kauf- und Übertragungsvertrages, durch den die Immobilie an einen nicht konzernrechtlich mit der Emittentin verbundenen Dritten verkauft und übertragen wird.
- 5.4 „**Verkaufserlös**“ im Sinne dieser Bedingungen ist der gezahlte Kaufpreis aus dem Asset Deal abzüglich Verkaufsnebenkosten, Bewertungsgutachten und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn sowie abzüglich der Projektfinanzierung.
- 5.5 „**Immobilie**“ im Sinne dieser Bedingungen meint das Immobilienprojekt „Leidenhausener Gärten“ in Köln, das auf folgenden im Grundbuch des Amtsgerichts Köln v. Eil eingetragenen Flächen realisiert werden soll: Blatt 2545 bzw. Übergangsstelle, Gemarkung Eil, Flur 9, mit I-J-K-L-M-I ausgewiesene Teilflächen der Flurstücke 79 und 139, A., Am dicken Hof, mit einer Größe von ca. 1.117qm; Blatt 3509 bzw. Übergangsstelle, Gemarkung Eil, Flur 9, Flurstücke 30/1 und Blatt 8762 bzw. Übergangsstelle, Gemarkung Eil, Flur 9, Flurstück 30/2, mit A-B-C-D-E-F-G-H-A ausgewiesene Teilflächen, Am Mielenturm, mit einer Größe von ca. 2.323qm.
- 5.6 „**Projektfinanzierung**“ im Sinne dieser Bedingungen meint die Finanzierung für die Entwicklung und Errichtung der Immobilie, die aus Eigenkapital, Bankdarlehen, Gesellschafterdarlehen, Schuldverschreibungen und/oder sonstigen Finanzierungsinstrumenten einschließlich Zinsen, Gewinnbeteiligungen, Nebenentgelten und/oder Vorfälligkeitsentschädigungen bestehen kann.
- 5.7 Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen und Token am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

## 6. Zahlungen

- 6.1 Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Zahlungen erfolgen an diejenige Person, die am Rückzahlungstag 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.
- 6.2 „**Geschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen 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.

## 7. Steuern

- 7.1 Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, 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.
- 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. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Emittentin in eigener Durchführung. Eine externe Zahlstelle wurde nicht bestellt.

## 9. Kündigung durch Anleger

- 9.1 Jeder Anleger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung vorbehaltlich der Ziff. 3.2. und 3.3 zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- 9.1.1 wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
  - 9.1.2 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
  - 9.1.3 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 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
  - 9.1.4 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.
- 9.2 Die Kündigung hat in Textform und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin sämtliche ihm gehörende Token zurückgibt, indem er diese an die Wallet Adresse der Emittentin versendet.
- 9.3 Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

## **10. Kündigung durch die Emittentin**

Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen mit einer Frist von 14 Tagen zum Ende eines Monats jederzeit ganz oder teilweise durch Bekanntmachung gemäß Ziff. 11 kündigen und an die Anleger vorbehaltlich der Ziff. 3.2. und 3.3 zum Rückzahlungsbetrag zzgl. aufgelaufener Zinsen zurückzahlen.

## **11. Bekanntmachungen und Informationspflichten der Emittentin**

**11.1** 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.

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

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

Die Emittentin ist berechtigt, bei Änderungen der Fassung der Anleihebedingungen, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge, die Anleihebedingungen 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 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.

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