

# Anleihebedingungen der nachrangigen, tokenbasierten Schuldverschreibungen der Realwert-III GmbH

## Präambel

Der Anleger zeichnet bei der Emittentin nachrangige, tokenbasierten Schuldverschreibungen, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten.

1. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe von einer bankgeschäftstypischen Kapitalanlage mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zu einer unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Der Anleger übernimmt mit den nachrangigen, tokenbasierten Schuldverschreibungen 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 aus den nachrangigen, tokenbasierten Schuldverschreibungen 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.

## 2. **Nennbetrag, Verbriefung, Token, Ausgabe, Register, Übertragung, Definitionen**

- 2.1 Die Realwert-III GmbH (die „**Emittentin**“) begibt bis zu 990.000 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils 1 Euro (die „**tokenbasierten Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 990.000 Euro. Die Mindestzeichnung pro Anleger beträgt 10 Schuldverschreibungen (10 Euro).
- 2.2 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht verbrieft. Es werden weder eine Globalurkunde noch Einzelurkunden oder Zinsscheine über die tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 2.3 Die Emittentin generiert bis zum 31. Dezember 2022 eine der Anzahl der ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Token mit der Bezeichnung „Realwertanleihe Bad Honnef 2025“. Die Token der Realwertanleihe Bad Honnef 2025 repräsentieren ab ihrer Ausgabe die in diesen Anleihebedingungen festgelegten Rechte der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und werden an die Anleger entsprechend der jeweiligen Anzahl der von ihnen gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 2.4 Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen und der gleichen Anzahl an Token erfolgt gegen Zahlung von Euro. Erwerbsberechtigt sind ausschließlich Personen, die sich und ihre Wallet-Adresse zuvor im Online-Portal, [webzeichnung.de](http://webzeichnung.de), mit den persönlichen Daten einschließlich Kontoverbindung registriert haben und nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes identifiziert haben.

- 2.5 Die Token der Realwertanleihe Bad Honnef 2025 werden auf einer Blockchain generiert. Bei der Blockchain wird es sich um die Ethereum-, Stellar-Lumens-, Polygon- oder einer ähnlichen, die Übertragung und Handelbarkeit der Token ermöglichenden Blockchain handeln. Die verwendete Blockchain wird spätestens eine Woche vor der Generierung der Token gem. Ziff. 10 bekannt gemacht. Dem Blockchain Netzwerk der Token der Realwertanleihe Bad Honnef 2025 ist auf der Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche Token-Übertragungen und eine Liste mit den Blockchain-Adressen, denen Token der Realwertanleihe Bad Honnef 2025 zugeordnet sind, entnommen werden können (das „**Register**“). Zudem wird ein Hashwert (digitaler Fingerabdruck) der Anleihebedingungen im Register abgelegt. Das genaue Register und die Adresse des Tokens auf der Blockchain werden dem Anleger spätestens eine Woche vor der Generierung der Token gem. Ziff. 10 bekannt gemacht. 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 genutzte Blockchain gekündigt wird oder die genutzte 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 verwendeten Blockchain kompatibel ist, wird ihm kostenfrei ein kompatibles Wallet von der Emittentin zur Verfügung gestellt. Eine Änderung der Blockchain wird gem. Ziff. 10 bekannt gemacht.
- 2.6 Die Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Anleger und dem Erwerber über die Abtretung der sich aus den tokenbasierten 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 der Realwertanleihe Bad Honnef 2025, welche die zu übertragenen tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren, auf die Blockchain-Adresse des neuen Gläubigers überträgt. Eine Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb der Blockchain und damit ohne Eintragung in das Register ist nicht zulässig. Insoweit ist eine Übertragung erst nach Generierung der Token gem. Ziff. 1.3 möglich. D.h., die Anleger sind verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen bis zum 31. Dezember 2022 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 ist auf Anleger beschränkt, die sich und ihre Wallet-Adresse zuvor im Online-Portal, webzeichnung.de, mit den persönlichen Daten einschließlich Kontoverbindung registriert haben und nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes identifiziert wurden. Die Übertragung von Bruchteilen eines Tokens ist unzulässig.
- 2.7 „**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.

- 2.8 „**Immobilie**“ im Sinne dieser Bedingungen bezeichnet eine Wohnanlage mit zwei Häusern und insgesamt 14 Wohneinheiten in 53604 Bad Honnef, Am Wolfshof 6+8, eingetragen beim Amtsgericht in Königswinter, im Grundbuch von Bad Honnef, Blatt 14034.

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

- 3.1 Die tokenbasierten 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 einschließlich Bonuszins sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals (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 keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.

### **Zins, Bonuszins, Fälligkeit, Verzug**

- 4.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich Ziff. 2 ab Einzahlung mit 3 % p.a. verzinst („Zins“). Die Höhe der Zinszahlungen wird zum Ablauf eines Zinslaufes von der Emittentin für die Zeit bis einschließlich dem 31. Dezember 2024 berechnet. Zinsen werden nach der Methode act/act berechnet.
- 4.2 Die Zinsen gemäß Ziff. 3.1 werden jährlich nachträglich an jedem Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils der erste Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes. Der erste Zinslauf endet am 31. Dezember 2022. Der zweite Zinslauf beginnt am 01. Januar 2023 und endet am 31. Dezember 2023. Alle weiteren Zinsläufe beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden nach zwölf Monaten am 31. Dezember desselben Kalenderjahres. Die erste Zinszahlung ist am 02. Januar 2023 fällig. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 02. Januar 2025 fällig.

- 4.3** Soweit die Emittentin die Zinsen für einen Zinslauf trotz Fälligkeit nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode act/act berechnet.
- 4.4** Darüber hinaus erhält der Anleger vorbehaltlich Ziff. 2 am Ende der Laufzeit einen einmaligen Bonuszins, der sich an der Wertentwicklung der Immobilie bemisst. Der Bonuszins entspricht bei einem Anstieg der Nettowertentwicklung der Immobilie um mehr als 10% bis weniger als 30%, 6% des Nennbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen. Der Bonuszins entspricht bei einem Anstieg der Nettowertentwicklung der Immobilie von 30% oder mehr, 9% des Nennbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen. Der Bonuszins ist gemeinsam mit der Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zur Zahlung fällig.
- 4.4.1** Die Nettowertentwicklung entspricht dabei dem Saldo aus dem Netto-Anfangswert und dem Netto-Endwert der Immobilie.
- 4.4.2** Der Netto-Anfangswert der Immobilie entspricht dem von der Emittenten gezahlten Kaufpreis der Immobilien zzgl. Kaufnebenkosten (Makler, Grundbuch, Notar, Grunderwerbsteuer) aber abzgl. der Summe der Finanzierungsmittel (z.B. Bankdarlehen), die für den Erwerb der Immobilie (einschließlich Nebenkosten) eingesetzt wurden.
- 4.4.3** Der Netto-Endwert der Immobilie entspricht dem Endwert der Immobilie abzüglich den immobilienbedingten Finanzierungen und Kosten.
- 4.4.3.1** Wenn und soweit die Immobilie während der Laufzeit veräußert wurde, entspricht der Endwertwert der Immobilie dem Kaufpreis für den Verkauf der Immobilien abzgl. Verkaufsnebenkosten (Makler, Grundbuch, Notar, Grunderwerbsteuer) und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn. Wenn und soweit eine Veräußerung nicht erfolgt ist, ist der Wert der Immobilien anhand eines Verkehrswertgutachtens zu ermitteln, bei dem der Bewertungsstichtag maximal drei Monate vor dem Ende der Laufzeit liegt.
- 4.4.3.2** Die immobilienbedingten Finanzierungen und Kosten umfassen
- Hauptforderungen aus Bankdarlehen (Restschuld), die dem Erwerb, der Sanierung oder Erweiterung der Immobilie dienen zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen,
  - zur Rückzahlung ausstehender Betrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen,
  - die angefallenen nicht umlagefähigen Kosten für den Betrieb der Immobilie,
  - die angefallenen Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilie,
  - Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Werts der Immobilie,
  - die angefallenen Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten und

- die Kosten im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Konzeption, Vermittlung, Verwaltung und Besicherung.

### **Laufzeit, Rückzahlung, Verzug, Rückerwerb**

- 5.1 Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01. Januar 2022 und endet vorbehaltlich einer außerordentlichen Beendigung gemäß Ziff. 8 und Ziff. 9 mit Ablauf des 31. Dezember 2024 (im Folgenden „**Laufzeitende**“). Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit (im Folgenden „Rückzahlungstag“ genannt) zurückzuzahlen; mithin am 02. Januar 2025. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit einmal um maximal zwölf Monate zu verlängern, ohne dass es einer Zustimmung der Anleger bedarf. Eine solche Verlängerung der Laufzeit ist nach Ziff. 10 bekanntzumachen.
- 5.2 Soweit die Emittentin die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht (einschließlich), mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode act/act verzinst.
- 5.3 Die Emittentin ist berechtigt, tokenbasierte Schuldverschreibungen und die Token der Realwertanleihe Bad Honnef 2025 am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

### **6. Zahlungen**

Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Emittentin wird Zahlungen an die Person leisten, die am Bankarbeitstag vor dem jeweiligen Fälligkeitstag um 24:00 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 tokenbasierten Schuldverschreibungen.

### **Steuern**

- 7.1 Alle Zahlungen erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, insbesondere wenn 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.

## Zahlstelle

Zahlstelle ist die Emittentin in eigener Durchführung. Die Emittentin ist berechtigt, eine externe Zahlstelle mit der Abwicklung von Zahlungen zu beauftragen.

### 8. Ordentliche Kündigungsrechte

8. 8.1. Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibung für den Anleger nicht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach Ziff. 9. vorliegt oder die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer Vertragspartei aus wichtigem Grund in der Person der anderen Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist.
- 8.2. Die Emittentin ist berechtigt, die tokenbasierte Schuldverschreibung ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag zzgl. anteiliger Zinsen am ersten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung.
- 8.3. Die Kündigung durch die Emittentin erfolgt durch Bekanntmachung nach Ziff. 10 dieser Bedingungen.

### Außerordentliche Kündigungsgründe für den Anleger

9. 9.1 Jeder Anleger ist berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung vorbehaltlich der Ziff. 2.2. bis 2.3 zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
  - 9.1.1 die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 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 tokenbasierten 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 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 § 15 ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen eingegangen ist.
- 9.2** Die Kündigung hat in Textform (z.B. E-Mail) und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin sämtliche ihm gehörende Token der Realwertanleihe Bad Honnef 2025 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.

### **Bekanntmachungen der Emittentin**

- 10.1** Die tokenbasierten Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Emittentin unter <https://www.7x7.de/7x7-entdecken/investor-relations/> 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. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin**

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

### **Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache**

- 12.1** Form und Inhalt der tokenbasierten Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 12.2** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger 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.
- 12.3** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

Februar 2022  
Realwert-III GmbH