

HörnAnkerHaus-Anleihe

Anleihebedingungen

1. Nennbetrag, Verbriefung, Übertragung

- 1.1** Diese Anleihe der Haus & Grund Kiel Hörn GmbH & Co. KG (die „**Emittentin**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3.000.000,- (in Worten: drei Millionen Euro) ist in auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,- (der „**Nennbetrag**“) eingeteilt.
- 1.2** Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, oder einem Funktionsnachfolger hinterlegt („**Clearstream**“ und „**Clearingsystem**“ bezeichnen jeweils die Clearstream Banking Aktiengesellschaft und jeden Funktionsnachfolger) und solange von Clearstream verwahrt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde ist nur wirksam, wenn sie (i) die eigenhändige Unterschrift eines ordnungsgemäß bevollmächtigten Vertreters der Emittentin trägt oder (ii) durch wirksam beauftragte Vertreter der Clearstream unterzeichnet ist (einschließlich Faksimile).
- Der Anspruch der Anleihegläubiger auf die physische Herausgabe der Globalurkunde und die Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.
- 1.3** Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des Clearingsystems übertragen werden können.
- 1.4** Im Rahmen dieser Anleihebedingungen bezeichnet der Ausdruck „**Anleihegläubiger**“ den Inhaber eines Miteigentumsanteils oder Rechts an der Globalurkunde.

2. Status, Negativverpflichtung, Finanzverbindlichkeiten

- 2.1** Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht nachrangigen und nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin mindestens in gleichem Rang stehen, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.
- 2.2** Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge der Zahlstelle zur Verfügung gestellt worden sind, kein Grundpfandrecht, Mobiliarpfandrecht, Pfandrecht oder sonstiges dingliches Sicherungsrecht (jedes solche Sicherungsrecht ein „**Sicherungsrecht**“) in Bezug auf ihr gegenwärtiges oder zukünftiges Vermögen oder ihre gegenwärtigen oder zukünftigen Einkünfte zur Besicherung einer eigenen oder fremden Finanzverbindlichkeit (wie in Ziff. 2.5 definiert) zu bestellen oder fortbestehen zu lassen, ohne zuvor oder gleichzeitig entweder die Anleihegläubiger gleichrangig und anteilig an dem betreffenden Sicherungsrecht zu beteiligen oder zu Gunsten der Anleihegläubiger ein anderes, von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkanntes Sicherungsrecht zu bestellen. Diese Verpflichtung gilt jedoch nicht für

Sicherungsrechte, die gesetzlich vorgeschrieben sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden.

- 2.3** Ein nach Ziff. 2.2 zu leistendes Sicherungsrecht kann auch für einen Treuhänder der Anleihegläubiger bestellt werden.
- 2.4** Die Emittentin ist ohne Zustimmung der Anleihegläubiger nicht berechtigt, Finanzverbindlichkeiten einzugehen.
- 2.5** Im Sinne dieser Anleihebedingungen bezeichnet „**Finanzverbindlichkeit**“ sämtliche Verbindlichkeiten für oder in Bezug auf (i) die Aufnahme von Darlehen, (ii) Verpflichtungen unter Anleihen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln, (iii) die Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten, (iv) veräußerte oder diskontierte Forderungen (mit Ausnahme von Forderungen, die regresslos verkauft werden), (v) die Aufnahme von Beträgen im Rahmen anderer Transaktionen (einschließlich Terminverkauf oder -kauf), die wirtschaftlich einer Kreditaufnahme gleichkommen, (vi) Verpflichtungen unter Finanzierungsleasing und Sale und Leaseback Vereinbarungen, (vii) einen Aufwendungsersatzanspruch in Bezug auf eine Bürgschaft, eine Freistellungsverpflichtung, eine Garantie, ein Standby- oder Dokumentenakkreditiv oder ein anderes von einer Bank oder einem Finanzinstitut ausgestelltes Instrument; und (viii) Verbindlichkeiten aus einer Garantie, Bürgschaft oder Freistellungsverpflichtung in Bezug auf Verbindlichkeiten der vorstehend unter (i) bis (vii) genannten Art. Die Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen und aus Darlehen von Kreditinstituten und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung der von der Emittentin erworbenen/errichteten, am Antipper 3-5, 24143 Kiel, gelegenen Immobilie (die „**Immobilie**“) („**Immobilien**“) einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen von Immobilien darlehen sowie aus Krediten und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung von vorzeitigen Rückzahlungen oder Rückerwerben von Schuldverschreibungen oder zur Finanzierung werterhaltender und/oder wertsteigernder Maßnahmen, insbesondere für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilie, oder zur Überbrückung kurz- bis mittelfristiger Liquiditätsengpässe („**Sonstige Zulässige Darlehen**“) stellen keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar.

3. Verzinsung, Fälligkeit, Verzug

- 3.1** Bemessungsgrundlage der Verzinsung ist der „**Liquiditätssaldo**“ der Emittentin der jeweiligen Zinsperiode, der sich wie folgt errechnet:
- 3.1.1** Jahresüberschuss der Emittentin gemäß § 275 HGB;
- 3.1.2** zuzüglich des im Jahresabschluss als Aufwand berücksichtigten und passivierten Zinsaufwands aus den Schuldverschreibungen für das jeweilige Geschäftsjahr;
- 3.1.3** zuzüglich Abschreibungen auf Anlagevermögen;
- 3.1.4** abzüglich Tilgungen Langfristiger Darlehen im Sinne von Ziff. 3.2;
- 3.1.5** abzüglich im Jahresabschluss aktivierter nachträglicher Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten der Immobilie;
- 3.1.6** zuzüglich der Valuta von seit dem Begebungstag der Schuldverschreibungen aufgenommenen Langfristigen Darlehen im Sinne von Ziff. 3.2, soweit die

betreffenden Darlehensmittel in der für die Berechnung dieser Ziff. 3.1 relevanten Zinsperiode verwendet wurden;

- 3.1.7** abzüglich Zuführungen zu einer Bauerneuerungsrücklage, wobei einer solchen Bauerneuerungsrücklage in einem Geschäftsjahr maximal ein Betrag in Höhe von EUR 20,00 pro Quadratmeter zugeführt werden darf;
- 3.1.8** zuzüglich Entnahmen aus oder Auflösungen einer Bauerneuerungsrücklage;
- 3.1.9** abzüglich sämtlicher Aufwendungen im Zusammenhang mit Ziff. 10 und 12, insbesondere für die Abhaltung von Gläubigerabstimmungen, einen etwaigen gemeinsamen Vertreter und die Einholung von Verkehrswertgutachten, sofern nicht bereits als Aufwand bei der Ermittlung des Jahresüberschusses gemäß Ziff. 3.1.1 berücksichtigt;
- 3.1.10** abzüglich eines Negativsaldos im Sinne von Ziff. 3.2 aus der vorangegangenen Zinsperiode.
- 3.2** Jede Berechtigte Schuldverschreibung wird nach Ablauf einer Zinsperiode nachträglich für die abgelaufene Zinsperiode variabel nach folgender Formel verzinst:
- Liquiditätssaldo * Nennbetrag / (Berechtigter Gesamtnennbetrag + Kommanditkapital).
- Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet. Eine Zinszahlung unterbleibt, wenn der Liquiditätssaldo Null beträgt oder negativ ist. Ein negativer Liquiditätssaldo („**Negativsaldo**“) wird in die nächste Zinsperiode vorgetragen und dort gemäß Ziff. 3.1.10 berücksichtigt.
- „**Berechtigte Schuldverschreibung**“ bezeichnet jede zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt ausstehende und/oder von einem Gesellschafter der Emittentin bzw. für Rechnung eines Gesellschafters der Emittentin gehaltene Schuldverschreibung.
- „**Berechtigter Gesamtnennbetrag**“ bezeichnet den Gesamtnennbetrag sämtlicher zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt ausstehenden und/oder von einem Gesellschafter der Emittentin bzw. für Rechnung eines Gesellschafters der Emittentin gehaltenen Schuldverschreibungen.
- „**Kommanditkapital**“ bezeichnet die Summe der von Kommanditisten bis zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt in das Vermögen der Gesellschaft geleisteten Einlagen.
- „**Langfristige Darlehen**“ bezeichnet Immobiliendarlehen und Sonstige Zulässige Darlehen, sofern deren anfängliche Laufzeit mehr als ein Jahr betrug bzw. beträgt.
- „**Zinsperiode**“ bezeichnet den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 (der „**Begebungstag**“) bis zum 31. Dezember 2024 (jeweils einschließlich) und anschließend jeweils den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember (jeweils einschließlich) der Jahre 2025 bis 2044.
- 3.3** Die Zinsen für die erste Zinsperiode (vom Begebungstag bis zum 31. Dezember 2024) werden auf Basis eines Zwischenabschlusses der Emittentin berechnet. Ziff. 3.1 und 3.2 gelten entsprechend.
- 3.4** Die Zinsen sind nachträglich am 30. September eines Kalenderjahres („**Zinstermin**“) zu zahlen. Der erste Zinstermin ist der 30. September 2025.
- 3.5** Soweit die Emittentin Zinsen trotz Fälligkeit an einem Zinstermin nicht zahlt, werden die fälligen Zinsen ab dem Zinstermin (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen

Zinszahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes¹ nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 (ICMA) verzinst.

4. Laufzeit, Rückzahlung, Verzug, Rückerwerb

4.1 Die Laufzeit der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des 31. Dezember 2044 (das „**Laufzeitende**“) soweit sie nicht vorher gekündigt, zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. Die Schuldverschreibungen werden innerhalb von 6 Monaten nach dem Laufzeitende zurückgezahlt.

4.2 Jede Berechtigte Schuldverschreibung wird – vorbehaltlich Satz 2 sowie vorbehaltlich sonstiger abweichender Regelungen in diesen Anleihebedingungen – in Höhe des nach folgender Formel zu ermittelnden Betrages zurückgezahlt:

$$\text{Nennbetrag} + (\text{Verkaufspreis} + \text{Bauerneuerungsrücklage} - \text{Negativschlusssaldo} - \text{Summe der Langfristigen Darlehen} - \text{Kommanditkapital} - \text{Berechtigter Gesamtnennbetrag}) * 0,995 * \text{Nennbetrag} / (\text{Berechtigter Gesamtnennbetrag} + \text{Kommanditkapital})$$

(der „**Rückzahlungsbetrag**“).

Der Rückzahlungsbetrag jeder Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag, wenn das Ergebnis der Berechnung nach Satz 1 kleiner als der Nennbetrag ist. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

„**Verkaufspreis**“ bezeichnet (a) im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 80 % des Verkehrswerts der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten gemäß Ziff. 10.14 und (b) im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung entweder (i) den Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. Verkaufsnebenkosten oder (ii) falls ein Verkauf der Immobilie unterbleibt, 80 % des Verkehrswerts der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten gemäß Ziff. 10.14.

„**Bauerneuerungsrücklage**“ bezeichnet die zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt vorhandene Bauerneuerungsrücklage gemäß Ziff. 3.1.7 und 3.1.8.

„**Negativschlusssaldo**“ bezeichnet einen Negativsaldo im Sinne von Ziff. 3.2 der letzten der Rückzahlung vorausgehenden Zinsperiode.

„**Summe der Langfristigen Darlehen**“ bezeichnet die zu dem jeweils maßgeblichen Zeitpunkt bestehenden Hauptforderungen sämtlicher Langfristiger Darlehen im Sinne von Ziff. 3.2 zzgl. aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen sowie etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen.

4.3 Soweit die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig innerhalb der maßgeblichen Rückzahlungsfrist zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen ab dem auf den Ablauf der maßgeblichen Rückzahlungsfrist folgenden Tag (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes¹ nach der Zinsmethode 30/360 (ICMA) verzinst.

4.4 Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Schuldverschreibungen, die die Emittentin erworben hat, kann diese einziehen, halten oder wiederveräußern.

¹ Der gesetzliche Verzugszinssatz beträgt fünf Prozentpunkte über dem von der Deutschen Bundesbank jeweils veröffentlichten Basiszinssatz, §§ 288 Abs. 1, 247 Abs. 1 BGB.

5. Zahlungen

- 5.1** Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Zahlungen auf die Schuldverschreibungen erfolgen, vorbehaltlich geltender gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an das Clearingsystem oder nach dessen Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Zahlungen über die Zahlstelle befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- 5.2** Falls eine Zahlung in Bezug auf die Schuldverschreibungen an einem Tag fällig wird, der kein Geschäftstag ist, so haben die Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nachfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall stehen den Anleihegläubigern keine Ansprüche auf zusätzliche Zinsen oder eine andere Ersatzleistung wegen dieser Verzögerung zu.
- 5.3** „**Geschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem (a) das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem und (b) Clearstream geöffnet sind und Zahlungen abwickeln.

6. Steuern

- 6.1** Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und/oder Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet sind. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- 6.2** Soweit die Emittentin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet sind, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

7. Zahlstelle

- 7.1** Zahlstelle ist die Förde Sparkasse (Anstalt des Öffentlichen Rechts) mit Sitz in Kiel (die „**Zahlstelle**“). Die Zahlstelle ist berechtigt, sich der Dienste Dritter zu bedienen und/oder Aufgaben an Dritte zu übertragen. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Die Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 7.2** Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin ist berechtigt, andere Banken als Zahlstelle zu bestellen. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung einer Bank als Zahlstelle zu widerrufen. Im Falle einer solchen Abberufung oder falls die bestellte Bank nicht mehr als Zahlstelle tätig werden kann oder will, bestellt die Emittentin eine andere Bank als Zahlstelle. Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Emittentin unverzüglich gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.

8. Kündigung/Andienung durch Anleihegläubiger

8.1 Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage des Zugangs der Kündigung bei der Emittentin (einschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die entsprechende Rück- und Zinszahlung der Emittentin hat in einem solchen Fall innerhalb von 6 Monaten nach Zugang der Kündigung bei der Emittentin zu erfolgen.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- 8.1.1** die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder
- 8.1.2** die Emittentin die Immobilie verkauft und die Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Vollzug des Verkaufsvertrages gemäß Ziff. 10.12 kündigt; oder
- 8.1.3** die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
- 8.1.4** 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
- 8.1.5** die Emittentin ohne Zustimmung der Anleihegläubiger eine Finanzverbindlichkeit eingeht; oder
- 8.1.6** die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus einem Immobiliendarlehen bei Fälligkeit nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
- 8.1.7** die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 9 nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
- 8.1.8** die Emittentin eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen nicht ordnungsgemäß erfüllt und die Nichterfüllung, sofern sie nicht unheilbar ist, länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine Benachrichtigung erhalten hat; oder
- 8.1.9** ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eintritt. Ein „Kontrollwechsel“ gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Emittentin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG abgestimmt handeln, (die „**Relevante Person**“) oder ein Dritter oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Kommanditkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte an der Emittentin hält bzw. halten. Als Relevante Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15 ff. AktG; oder

- 8.1.10** 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 die andere oder neue Gesellschaft alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist.
- 8.2** Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis der Depotbank über die Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung von aufgrund der Kündigung durch die Emittentin geschuldeten Beträgen ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin. In diesen Anleihebedingungen bezeichnet „**Depotbank**“ ein Bank- oder sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream), bei dem der Anleihegläubiger Schuldverschreibungen auf einem Wertpapierdepotkonto verwahren lässt und das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft und ein Konto bei dem Clearingsystem hat.
- 8.3** Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.
- 8.4** Unbeschadet des Kündigungsrechts aus wichtigem Grund gemäß Ziff. 8.1 bis 8.3 ist jeder Anleihegläubiger zum Ablauf des 31. Dezember 2034 berechtigt, sämtliche oder einzelne der von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen unter Einhaltung einer 30-tägigen Ankündigungsfrist dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Kiel und Umgegend e.V. mit Sitz in Kiel (der „**Grundeigentümerverschein**“) anzudienen. Die Andienung durch den Anleihegläubiger hat per eingeschriebenem Brief gegenüber der Emittentin und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger einen aktuellen Eigentumsnachweis der Depotbank über die Schuldverschreibungen zusammen mit der Andienungserklärung sendet. Die Emittentin steht dafür ein, dass die von der Andienung betroffenen Schuldverschreibungen durch den Grundeigentümerverschein von dem andienenden Anleihegläubiger übernommen werden. Der vom Grundeigentümerverschein je angedienter Schuldverschreibung an den andienenden Anleihegläubiger zu zahlende Betrag berechnet sich entsprechend Ziff. 4.2 zuzüglich etwaiger bis zum 31. Dezember 2034 (einschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen. Die Zahlung der vorgenannten Beträge durch den Grundeigentümerverschein hat bis zum 30. Juni 2035 zu erfolgen. Voraussetzung für die Zahlung ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an den Grundeigentümerverschein.
- 8.5** Wenn mindestens 50 % der ausstehenden Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 8.4 angedient werden, ist die Emittentin berechtigt, sämtliche Schuldverschreibungen innerhalb von 60 Tagen außerordentlich zu kündigen. Die Emittentin hat die Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen. Der Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung berechnet sich entsprechend Ziff. 4.2 zuzüglich etwaiger bis zum 31. Dezember 2034 (einschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen. Die entsprechende Rück- und Zinszahlung der Emittentin hat bis zum 30. Juni 2035 zu erfolgen. Voraussetzung für die Zahlung ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin. Erfolgt die Kündigung der Emittentin erst nach Ablauf der 60-Tage-Frist im Sinne des Satzes 1 dieser Ziff. 8.5, findet Ziff. 10.12 Anwendung.

9. Informationspflichten der Emittentin

Die Emittentin ist verpflichtet, (a) ihren Jahresabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches spätestens bis zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres und (b) Quartalsinformationen innerhalb von zwei Monaten nach Quartalsende zu erstellen und den Anleihegläubigern durch Einstellung auf der HörnAnkerHaus-Projekt-Website zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist in der Gestaltung der Quartalsinformationen frei, sofern diese die wesentlichen Finanzkennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin beinhalten.

10. Abstimmung über Veräußerung der Immobilie; Verkehrswertgutachten

- 10.1** Die Veräußerung der Immobilie vor Ablauf des Jahres 2034 ist ausgeschlossen. Im Anschluss ist für die Veräußerung der Immobilie vor Ablauf des Jahres 2042 die Zustimmung der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Regelungen dieser Ziff. 10 erforderlich. Die Anleihegläubiger entscheiden über die Veräußerung der Immobilie durch Mehrheitsbeschluss im Wege einer Abstimmung gemäß Ziff. 10.2 bis 10.8 (die „**V-Abstimmung**“).
- 10.2** Eine V-Abstimmung findet nur statt, wenn die Emittentin die Anleihegläubiger zu einer V-Abstimmung auffordert, wozu die Emittentin nach Ablauf des Jahres 2034 jederzeit berechtigt ist, vorausgesetzt, dass innerhalb der letzten sechs Monate vor der V-Abstimmung durch ein Verkehrswertgutachten für die Immobilie ein Wert ermittelt wurde, der eine Rückzahlung der Schuldverschreibungen mindestens zum Nennbetrag ermöglicht.
- 10.3** Nach Ablauf des Jahres 2042 ist die Emittentin jederzeit berechtigt, die Immobilie ohne V-Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger zu veräußern. Eine solche Berechtigung der Emittentin zur jederzeitigen Veräußerung der Immobilie entsteht bereits nach Ablauf des Jahres 2034, wenn mindestens 50 % der ausstehenden Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 8.4 angedient werden.
- 10.4** V-Abstimmungen finden ohne Aussprache der Anleihegläubiger mittels eines elektronischen Abstimmungsverfahrens statt. Die Teilnahme an der V-Abstimmung setzt die vorherige Anmeldung der Anleihegläubiger voraus. Die Anmeldung muss spätestens am dritten Tag vor Beginn der V-Abstimmung erfolgt sein. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger mindestens 21 Tage vor dem Beginn der V-Abstimmung zur Teilnahme an der V-Abstimmung aufzufordern. In der Aufforderung zur V-Abstimmung müssen die Firma und der Sitz der Emittentin, der Beginn und die Dauer der V-Abstimmung, die Einzelheiten der Anmeldung und des Abstimmungsverfahrens sowie die Bedingungen angegeben werden, von denen die Teilnahme an der V-Abstimmung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Emittentin hat in der Aufforderung zur V-Abstimmung einen Vorschlag zur Beschlussfassung zu machen, der auch einen Vorschlag zu einem zu erzielenden Mindesterloß aus der Veräußerung der Immobilie enthalten wird. Basis für den Mindesterloß wird der ermittelte Wert der Immobilie gemäß dem aktuellsten Verkehrswertgutachten vor der jeweiligen V-Abstimmung sein. Gegenvorschläge der Anleihegläubiger sind nicht zulässig.
- 10.5** Die Aufforderung zur V-Abstimmung ist gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.
- 10.6** Die Anleihegläubiger haben ihre Berechtigung zur Teilnahme an der V-Abstimmung spätestens am dritten Tag vor Beginn der V-Abstimmung nachzuweisen. Hierzu ist die Übermittlung eines in Textform (§ 126b BGB) erstellten Nachweises der Depotbank mit

einem Sperrvermerk erforderlich. Näheres regelt die Aufforderung zur V-Abstimmung. Anleihegläubiger, die den Nachweis samt Sperrvermerk nicht bis spätestens am dritten Tag vor Beginn der V-Abstimmung an die Emittentin übermittelt haben, sind nicht stimmberechtigt.

- 10.7** Eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,- gewährt in der V-Abstimmung eine Stimme. Die Beschlussfähigkeit für eine V-Abstimmung ist gegeben, wenn mindestens 25 % der im Zeitpunkt der Beschlussfassung ausstehenden Schuldverschreibungen an der V-Abstimmung teilnehmen. Beschlussfassungen erfordern zu ihrer Wirksamkeit die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als Nein-Stimmen. Ein wirksam gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger und die Emittentin verbindlich.
- 10.8** Die Emittentin stellt die Berechtigung zur Stimmabgabe anhand der eingereichten Nachweise fest und erstellt ein Verzeichnis der stimmberechtigten Anleihegläubiger. Die Emittentin stellt ferner die Beschlussfähigkeit sowie die erforderliche Mehrheit für einen Beschluss fest. Die Emittentin ist berechtigt, die Aufgaben nach Satz 1 und 2 auf einen unabhängigen Abstimmungsleiter zu übertragen.
- 10.9** Die Emittentin trägt die Kosten der V-Abstimmung.
- 10.10** Beschließen die Anleihegläubiger die Veräußerung der Immobilie, wird die Emittentin nach ihrer Wahl entweder Verkaufsverhandlungen über die Veräußerung der Immobilie führen oder sich um eine Refinanzierung der Schuldverschreibungen bemühen. Im Falle einer Refinanzierung im Wege eines öffentlichen Angebotes am Kapitalmarkt wird den Anleihegläubigern eine bevorrechtigte Erwerbsmöglichkeit für den Refinanzierungstitel eingeräumt.
- 10.11** Die Emittentin wird ernsthafte Anstrengungen unternehmen, um die Immobilie zu veräußern bzw. eine Refinanzierung der Schuldverschreibungen zu erlangen. Die Emittentin übernimmt jedoch in beiden Fällen keine Haftung für das Scheitern von Vertragsverhandlungen. Ein Beschluss über die Veräußerung der Immobilie begründet für die Emittentin insoweit keine Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages über die Veräußerung der Immobilie bzw. zum Abschluss von Verträgen über die Refinanzierung der Schuldverschreibungen.
- 10.12** Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilie beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit zu kündigen. Entsprechendes gilt jeweils ab Entstehung der Berechtigung der Emittentin zur jederzeitigen Veräußerung der Immobilie gemäß Ziff. 10.3 Satz 1 und Satz 2. Die Emittentin hat die Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen. Der Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung berechnet sich entsprechend Ziff. 4.2 zuzüglich etwaiger bis zum bekanntgemachten Kündigungstermin (einschließlich) aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen. Die entsprechende Rück- und Zinszahlung der Emittentin hat innerhalb von 6 Monaten nach dem bekanntgemachten Kündigungstermin zu erfolgen. Voraussetzung für die Zahlung ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin.
- 10.13** Eine V-Abstimmung nach dieser Ziff. 10 ist keine Abstimmung ohne Versammlung im Sinne des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (SchVG).
- 10.14** Die Emittentin ist verpflichtet, innerhalb der letzten sechs Monate vor dem Ablauf des Jahres 2034 sowie innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Laufzeitende den Verkehrswert der Immobilie durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen per Gutachten („**Verkehrswertgutachten**“) feststellen zu

lassen. Darüber hinaus ist die Emittentin jederzeit berechtigt, ein Verkehrswertgutachten einzuholen.

11. Bekanntmachungen

- 11.1** Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden – vorbehaltlich Ziff. 12.10 – im Bundesanzeiger und auf der HörnAnkerHaus-Projekt-Website veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im Bundesanzeiger als erfolgt.
- 11.2** Wenn eine Veröffentlichung nach Ziff. 11.1 weder gesetzlich noch nach den Regeln einer Wertpapierbörse, an der die Schuldverschreibungen notiert sind, erforderlich ist, kann die Emittentin die betreffende Bekanntmachung stattdessen durch eine Mitteilung an Clearstream zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger oder durch eine schriftliche Mitteilung direkt an die Anleihegläubiger bewirken. Bekanntmachungen über Clearstream gelten fünf Tage nach der Mitteilung der Emittentin an Clearstream, direkte Mitteilungen an die Anleihegläubiger mit ihrem Zugang als bewirkt.

12. Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen

- 12.1** Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff. SchVG in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden.
- 12.2** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere den in § 5 Abs. 3 SchVG aufgeführten wesentlichen Maßnahmen zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.
- 12.3** Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.
- 12.4** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 18 Abs. 1 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.
- 12.5** Eine Abstimmung ohne Versammlung ist beschlussfähig, wenn an der Abstimmung wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen teilnimmt. Wird die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine zweite Abstimmung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung durchführen. Die zweite Abstimmung ist beschlussfähig; für Beschlüsse, zu deren Wirksamkeit eine qualifizierte Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich ist, müssen mindestens 25 % der ausstehenden Schuldverschreibungen an der Abstimmung teilnehmen.

- 12.6** Die Anleihegläubiger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, insbesondere in den Fällen des § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 9 SchVG, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte (qualifizierte Mehrheit).
- 12.7** Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,- gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Abs. 2 HGB) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zweck ausüben.
- 12.8** Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank nachzuweisen. Der besondere Nachweis muss den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers sowie den gesamten Nennbetrag der Schuldverschreibungen angeben, die an dem Ausstellungstag des Nachweises den bei der Depotbank bestehenden Wertpapierdepotkonten des betreffenden Anleihegläubigers gutgeschrieben sind. Aus dem Sperrvermerk muss hervorgehen, dass die betreffenden Schuldverschreibungen ab dem Tag der Stimmabgabe (einschließlich) bis zum letzten Tag des Abstimmungszeitraums (einschließlich) nicht übertragbar sind.
- 12.9** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters bedarf einer qualifizierten Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen gemäß Ziff. 12.6 Satz 2 zuzustimmen.
- 12.9.1** Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Gläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten.
- 12.9.2** Der gemeinsame Vertreter haftet den Anleihegläubigern als Gesamtgläubigern für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Die Haftung des gemeinsamen Vertreters kann durch Beschluss der Anleihegläubiger beschränkt werden. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Anleihegläubiger gegen den gemeinsamen Vertreter entscheiden die Anleihegläubiger. Der gemeinsame Vertreter kann von den Anleihegläubigern jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden. Der gemeinsame Vertreter kann von der Emittentin verlangen, alle Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Die durch die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters entstehenden Kosten und

Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen Vergütung des gemeinsamen Vertreters, trägt die Emittentin.

12.10 Bekanntmachungen betreffend diese Ziff. 12 erfolgen ausschließlich gemäß den Bestimmungen des SchVG.

13. Mittelverwendung

Die Emittentin verpflichtet sich, die Erlöse aus der Emission der Schuldverschreibungen, also die Einzahlungen der Anleihegläubiger auf die Schuldverschreibungen, ausschließlich zur (vollständigen oder teilweisen) Ablösung von Immobiliendarlehen (einschließlich ausstehender Zinsen und/oder Vorfälligkeitsentschädigungen) und/oder zur Begleichung von Emissionskosten zu verwenden.

14. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand

14.1 Form und Inhalt der Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

14.2 Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, 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. § 9 Abs. 3 SchVG und § 20 Abs. 3 SchVG bleiben unberührt.

14.3 Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen der Anleihegläubiger und die Emittentin beteiligt sind, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage einer Bescheinigung seiner Depotbank mit dem in Ziff. 12.8 Satz 2 genannten Inhalt.

14.4 Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 bzw. Satz 3 BGB bestimmte Frist für die Vorlegung der Schuldverschreibungen oder die gerichtliche Geltendmachung der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen wird auf drei Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.