

Anleihebedingungen der nachrangigen Schuldverschreibungen „CoBU Invest“ der CoBu-Neustadt Immobilienverwaltungs GmbH

ISIN DE000A46Z8W3 / WKN: A46Z8W

Präambel

Die CoBu-Neustadt Immobilienverwaltungs GmbH mit dem Sitz in Berlin (die „**Emittentin**“) plant den Erwerb des Getrag Quartiers in 71636 Ludwigsburg, einem aus mehreren Gebäuden bestehenden Gewerbekomplex (das „**Immobilienprojekt**“). Der Kaufpreis des Immobilienprojektes soll teilweise aus den Mitteln der nachrangigen Schuldverschreibungen CoBu Invest finanziert werden, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten.

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 mit den nachrangigen, auf den Inhaber lautenden 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, auf den Inhaber lautenden 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.

1. Nennbetrag, Verbriefung, Kryptowertpapierregister

- 1.1** Die Emittentin gibt bis zu 80.000 Stück auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100,00 (der „**Nennbetrag**“) mit der Bezeichnung „CoBu Invest“ (die „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 8.000.000 (der „**Gesamtnennbetrag**“).
- 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 Anleihegläubiger 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 Anleihegläubiger 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 Anleihegläubiger 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 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.
- 1.5 Die Begebung weiterer Schuldverschreibungen, die mit diesen Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (zum Beispiel in Bezug auf Laufzeit, Verzinsung, Rangstellung oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln bleibt der Emittentin unbenommen.

2. Status, Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

- 2.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander. Die Schuldverschreibungen gehen im Rang allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nachrangigen und nicht besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin einschließlich anderen nachrangigen Schuldverschreibungen vor, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.
- 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 Zinsen und des Bonuszinses 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.**
- 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. Zinsen, Fälligkeit

3.1 Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01. März 2026 (einschließlich) (der „**Begebungstag**“) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 7,50 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 01. März eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“ und der Zeitraum ab dem Begebungstag (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich) jeweils eine „Zinsperiode“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 01. März 2027 fällig. Die Höhe der Zinszahlungen wird zum Ablauf einer Zinsperiode von der Emittentin berechnet.

3.2 Sind Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum zu berechnen, der kürzer oder länger als eine jährliche 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) (Actual/Actual).

3.3 Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Tages, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden, oder, sollte die Emittentin eine Zahlung aus diesen Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht leisten, mit Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung.

4. Bonuszins

4.1 Wenn und soweit das Immobilienprojekt von der Emittentin während der Laufzeit der Schuldverschreibungen verkauft wird, nehmen alle Schuldverschreibungen mit der Bezeichnung „CoBu Invest“ an einem etwaigen Projektüberschuss quotal teil. Dabei entspricht die quotale Beteiligung am Projektüberschuss dem Verhältnis aus dem platzierten und eingezahlten Nennbetrag aller Schuldverschreibungen mit der Bezeichnung „CoBu Invest“ und dem Preis, den die Emittentin für den Erwerb des Immobilienprojektes gezahlt hat. Diese quotale Beteiligung am Projektüberschuss wird in diesen Anleihebedingungen „**Bonus CoBu Invest**“ bezeichnet.

4.2 Die einzelne Schuldverschreibung nimmt am Bonus CoBu Invest im Verhältnis ihres Nennbetrags zum platzierten und eingezahlten Nennbetrag aller Schuldverschreibungen mit der Bezeichnung „CoBu Invest“ teil (der „**Bonuszins**“). Der Bonuszins kann nicht negativ sein. Die Zahlung des Bonuszinses ist vorbehaltlich der Ziff. 2.2. und 2.3 endfällig am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Die Emittentin ist berechtigt, den Bonuszins ganz oder teilweise vor dem Rückzahlungstag zu zahlen.

4.3 Der „**Projektüberschuss**“ entspricht dem **Verkaufspreis des Immobilienprojekts**, abzüglich der **Gestehungskosten** und **Emissionskosten** der Emittentin.

4.3.1 Der „**Verkaufspreis des Immobilienprojekts**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen entspricht dem Verkaufspreis, den die Emittentin für den Verkauf sämtlicher Einheiten des Immobilienprojektes erzielt hat, zuzüglich etwaiger nicht rückzahlbarer Fördermitteln (insbesondere KfW Zuschüssen),

4.3.2 Zu den „**Gestehungskosten**“ der Emittentin zählen:

- a) Kaufpreis, den die Emittentin für den Erwerb des Immobilienprojektes gezahlt hat;
- b) sämtliche Kosten die mit der Erweiterung, dem Ausbau, der Sanierung, Renovierung und Bewirtschaftung des Immobilienprojekts zusammenhängen,
- c) Veräußerungskosten wie Steuern, Provisionen, Maklercourtage, Lastenfreistellungen und externe Berater,
- d) Ertragsteuern, die die Emittentin aufgrund der Veräußerung des Immobilienprojektes bereits gezahlt hat sowie voraussichtlich noch zu zahlen hat.

4.3.3 Zu den **Emissionskosten** der Emittentin im Sinne dieser Anleihebedingungen zählen:

- a) Kosten für Steuer- und Rechtsberatung, Buchhaltung der Emittentin und im Zusammenhang mit der Emission der Schuldverschreibungen,
- b) Wertpapier-Vermittlungs- und Strukturierungskosten der Schuldverschreibungen bis zu EUR 110.000.

4.4 Die Höhe eines etwaigen Bonuszinses wird von der Emittentin.

5. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb

5.1 Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01. März 2026 und endet mit Ablauf des 28. Februar 2030. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit mit einer Frist von mindestens drei Monaten vor dem Ende der Laufzeit einseitig bis zu zweimal um jeweils bis zu zwölf Monate zu verlängern. Die Verlängerung ist gemäß Ziff. 10 bekanntzumachen.

5.2 Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (der „**Rückzahlungstag**“) zum ausstehenden Nennbetrag zurückgezahlt. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

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

6. Zahlstelle, Zahlungen, Hinterlegung

- 6.1 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. 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 Anleihegläubigern. Die Zahlstelle übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern.
- 6.2 Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- 6.3 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.
- 6.4 „**Geschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem Zahlungen abwickeln.
- 6.5 Die Emittentin ist berechtigt, alle auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger innerhalb von zwölf Monaten nach Fälligkeit keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht zu hinterlegen, das am Sitz der Emittentin zuständig ist. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

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 Gläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- 7.2 Soweit die Emittentin gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, hat sie diese gesetzlichen Vorgaben umzusetzen.

8. Kündigung durch Anleihegläubiger

- 8.1 Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- 8.1.1 die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
 - 8.1.2 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
 - 8.1.3 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
 - 8.1.4 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.
 - 8.1.5 der Anleihegläubiger 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.

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. 8 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.

- 8.2 Eine Kündigungserklärung nach dieser Ziff. 8 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 Fälligestellung gemäß dieser Ziff. 8 ergibt.

- 8.3** Das Kündigungsrecht nach Ziff. 8.1 erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

9. Kündigung durch die Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen und zum Nennbetrag zurückzuzahlen, wenn die Emittentin des Immobilienprojekt verkauft hat. Erstmalig ist eine solche Kündigung zum 28. Februar 2029 zulässig.

10. Bekanntmachungen und Informationspflichten der Emittentin

- 10.1** 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.
- 10.2** Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken.

11. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin

- 11.1** Die §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) findet auf die Schuldverschreibungen und diese Anleihebedingungen Anwendung. Die Anleihegläubiger können Änderungen der Anleihebedingungen - einschließlich einzelner oder aller Maßnahmen nach § 5 Abs. 5 des Schuldverschreibungsgesetzes - durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
- 11.2** Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt.

12. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, Vorlegungsfrist, maßgebliche Sprache

- 12.1** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 12.2** 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 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** 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 Verlangen der Leistung unter Glaubhaftmachung der Berechtigung.
- 12.4** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

Januar 2026
CoBu-Neustadt Immobilienverwaltungs GmbH