

## Anleihebedingungen

nachrangige Inhaberschuldverschreibungen als Kryptowertpapiere nach dem Gesetz über elektronische Wertpapiere („eWpG“) mit der Bezeichnung „CIM30 – Wohnen in München“

der

Living Munich GmbH  
Grasbrunn, Landkreis München

WKN A46Z8J / ISIN DE000A46Z8J0

### Präambel

Der Anleger (nachfolgend auch „**Anleihegläubiger**“) zeichnet bei der Living Munich GmbH, Grasbrunn, Landkreis München, Inhaberschuldverschreibungen als Kryptowertpapiere nach dem eWpG. Mit den Schuldverschreibungen erwirbt ein Anleihegläubiger erfolgsabhängige Ansprüche gegen die Emittentin gerichtet auf Kapitalrückzahlung und Zinszahlung.

#### 1. Nennbetrag, Verbriefung, Token, Ausgabe, Register

- 1.1 Die Living Munich GmbH, Grasbrunn, Landkreis München (die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“) begibt bis zu 950.000 Stück nachrangige Inhaberschuldverschreibungen als Kryptowertpapiere nach dem eWpG im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (die „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 950.000,00.
- 1.2 Die Schuldverschreibungen werden nicht verbrieft. Es werden weder eine Globalurkunde noch Einzelurkunden oder Zinsscheine über die Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 1.3 Die Schuldverschreibungen werden als Kryptowertpapiere in **Einzeleintragung** begeben und in einem Kryptowertpapierregister eingetragen. „**Kryptowertpapierregister**“ bezeichnet ein Aufzeichnungssystem, in dem die Inhaber eines Kryptowertpapiers geführt werden. Daten im Kryptowertpapierregister werden in der Zeitfolge protokolliert und gegen unbefugte Löschung sowie nachträgliche Veränderung geschützt gespeichert. „**Kryptowertpapier**“ bezeichnet ein elektronisches Wertpapier, das in ein Kryptowertpapierregister eingetragen ist. Die Schuldverschreibungen werden somit 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 eWpG als elektronische Wertpapiere im Sinne des § 2 Absatz 1 eWpG begeben. Die Emittentin benennt die CASHLINK Technologies GmbH, Design Offices Frankfurt Wiesenhüttenplatz, Wiesenhüttenplatz 25, 60329 Frankfurt am Main 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 Absatz 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.

- 1.4 Die Begebung der Schuldverschreibungen erfolgt dadurch, dass die Emittentin eine Eintragung in das Kryptowertpapierregister bewirkt, das durch die registerführende Stelle geführt wird. Die Eintragung der Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich bis zum 31.07.2026.
- 1.5 Die Verwahrung der Schuldverschreibungen übernimmt jeder Anleger in einer Wallet selbst. Ein „**Wallet**“ (eine Art digitales Schließfach) ist eine IT-Anwendung, die verwendet wird, um Public Keys und Private Keys zu speichern und mit der Blockchain-Technologie zu interagieren, deren Funktionalitäten es ermöglichen, Kryptowertpapiere zu halten und zu übertragen.
- 1.6 Die Emittentin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Schuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen. Eine Erhöhung nach den vorstehenden Sätzen ist der Höhe nach auf einen Gesamtnennbetrag von insgesamt höchstens EUR 950.000,00 beschränkt; weitere Schuldverschreibungen dürfen ausschließlich begeben werden, soweit der in Ziffer 1.1 genannte Gesamtnennbetrag noch nicht vollständig im Markt untergebracht ist. Die Emittentin behält sich zudem die Begebung von weiteren Anleihen, die mit dieser Schuldverschreibung keine Einheit bilden, oder von ähnlichen Finanzinstrumenten, sonstigen Schuld- und/oder Finanzierungstitel und/oder die Aufnahme von Darlehen/Krediten vor. Voraussetzung für die Begebung weiterer Anleihen nach dem vorstehenden Satz ist, dass (i) die Gesamtverschuldung der Emittentin aus allen nicht qualifiziert nachrangigen Instrumenten das aktuelle Niveau zuzüglich EUR 950.000,00 (entsprechend der aktuellen Emission) nicht überschreitet oder (ii) die Emittentin die Erlöse aus einer solchen weiteren Verschuldung ausschließlich zur Rückführung der unter diesen Anleihebedingungen emittierten Schuldverschreibungen verwendet.
- 1.7 Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 250,00 (zweihundertfünfzig Schuldverschreibungen zu je EUR 1,00). Es können nur ganze Schuldverschreibungen gezeichnet werden.
- 1.8 Die maximale Zeichnungssumme je nicht qualifiziertem Anleger kann bei bis zu EUR 25.000,00 liegen, wobei für Anlagebeträge über EUR 1.000,00 eine Selbstauskunft des Anlegers i.S.v. § 6 Wertpapierprospektgesetz erforderlich ist.

## 2. Übertragung

- 2.1 Die Schuldverschreibungen sind übertragbar. Übertragungen erfolgen nach den Regelungen des eWpG betreffend Verfügungen über elektronische Wertpapiere in Einzeleintragung.

2.2 Eine Übertragung der Schuldverschreibungen ist erst nach Ausgabe bzw. Eintragung in das Kryptowertpapierregister möglich.

### 3. Status

3.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare und – mit Ausnahme des in Ziff. 3.5 geregelten Nachrangs – gleichrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit sämtlichen anderen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin in gleichem Rang stehen.

3.2 Die Emittentin hat bei

der EXPEC Invest 1 GmbH ein Darlehen (die „**EX1-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 1.800.000 aufgenommen (die „**EX1-Darlehensforderung**“),

der Expec Property Developer GmbH ein Darlehen (die „**EXP-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 360.000 aufgenommen (die „**EXP-Darlehensforderung**“),

der Expec Holding GmbH ein Darlehen (die „**EH-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 440.000 aufgenommen (die „**EH-Darlehensforderung**“),

der Expec Estate Benefits GmbH ein Darlehen (die „**EE-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 50.000 aufgenommen (die „**EE-Darlehensforderung**“),

der Cibola GmbH ein Darlehen (die „**CB-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 500.000 aufgenommen (die „**CB-Darlehensforderung**“),

der CE Beteiligungs GmbH ein Darlehen (die „**CE-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von EUR 20.000 aufgenommen (die „**CE-Darlehensforderung**“),

(EXPEC Invest 1 GmbH, Expec Property Developer GmbH, Expec Holding GmbH, Expec Estate Benefits GmbH, Cibola GmbH und CE Beteiligungs GmbH gemeinsam die „**Darlehensgeber**“; die EX1-Drittfinanzierungsvereinbarung, die EXP-Drittfinanzierungsvereinbarung, EH-Drittfinanzierungsvereinbarung, die EE-Drittfinanzierungsvereinbarung, die CB-Drittfinanzierungsvereinbarung und die CE-Drittfinanzierungsvereinbarung gemeinsam die „**Drittfinanzierungsvereinbarungen**“; die EX1-Darlehensforderung, die EXP-Darlehensforderung, die EH-Darlehensforderung, die EE-Darlehensforderung, die CB-Darlehensforderung und die CE-Darlehensforderung gemeinsam die „**Darlehensforderungen**“).

Die Emittentin und die Darlehensgeber haben zu diesen Darlehensverträgen jeweils eine zusätzliche Rangrücktrittsvereinbarung (die „**Rangrücktrittsvereinbarungen**“) abgeschlossen.

3.3 In diesen Rangrücktrittsvereinbarungen ist unter anderem geregelt, dass die Darlehensforderungen, solange die Forderungen aus diesen Schuldverschreibungen nicht vollständig erfüllt sind, nicht ohne vorherige Zustimmung der Anleihegläubiger bedient werden dürfen. Die Geltendmachung von Darlehensforderungen zum Zwecke der Verjährungshemmung ist

ausnahmsweise ohne Zustimmung der Anleihegläubiger innerhalb eines halben Jahres vor Eintritt einer möglichen Verjährung zulässig. Die Darlehensgeber haben sich zudem verpflichtet, auch nach Fälligestellung der Teilschuldverschreibungen keine Liquidität zum Zwecke der Tilgung der Darlehensforderungen einzuziehen und auch im Übrigen nicht in das Gesellschaftsvermögen der Emittentin zu vollstrecken, solange u.a. die Forderungen der Anleihegläubiger aus diesen Schuldverschreibungen nicht vollständig erfüllt sind.

- 3.4 Die Anleihegläubiger stimmen bereits jetzt einer Abtretung und/oder Verpfändung der Darlehensforderungen an Dritte zu, wenn der jeweilige Dritte die in den Rangrücktrittsvereinbarungen getroffenen Regelungen gegen sich gelten lässt.
- 3.5 Der Anleihegläubiger tritt für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft sowie im Falle der Liquidation im Rang ausschließlich hinter die Forderungen der finanzierenden Bank aus dem Kreditvertrag vom 17.04.2025 (Volksbank Raiffeisenbank Fürstenfeldbruck eG, Dachauer Str. 10, 82256 Fürstenfeldbruck; Darlehensnummer 304820762; Kreditbetrag EUR 6.590.000,00) mit sämtlichen Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen zurück (der „**Nachrang**“); im Übrigen sind die Forderungen der Anleihegläubiger nicht nachrangig und untereinander gleichrangig.
- 3.6 Der Anleihegläubiger erklärt durch die vorstehenden Regelungen keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den Schuldverschreibungen.

#### **4. Laufzeit, Verzinsung, Verzug**

- 4.1 Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 27.01.2026 (einschließlich) (der „**Laufzeitbeginn**“) und endet am 26.01.2029 (einschließlich) (das „**Laufzeitende**“).
- 4.2 Die Schuldverschreibungen werden ab dem Einzahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. bis zu einer etwaigen Kündigung mit jährlich 9,25 % (der „**Zinssatz**“) auf ihren Nennbetrag verzinst; die Zinszahlung erfolgt endfällig am Rückzahlungstag. Ein Zinszeitraum umfasst die Zeit vom Laufzeitbeginn bis zum Rückzahlungstag; eine unterjährige Zinszahlung findet nicht statt. Die Zinsen sind vorbehaltlich der Ziff. 3.5 am Rückzahlungstag fällig. Soweit die Emittentin die Zinsen am Rückzahlungstag trotz Fälligkeit nicht zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Ist der Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieses Zahlungsaufschubes Zinsen und/ oder Verzugszinsen zu zahlen sind. Ein „**Bankarbeitstag**“ ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), (i) an dem das Clearingsystem und (ii) alle betroffenen Bereiche des Eurosystem-Real-Time-Gross-Settlement-Systems T2 (T2) geöffnet sind, um Zahlungen abzuwickeln. „**Einzahlungstag**“ ist der Tag der Gutschrift der Zeichnungssumme auf dem in der Zeichnungserklärung angegebenen Konto der Emittentin.
- 4.3 Sofern die Emittentin die Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag nicht gemäß Ziff. 5.1 zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen über den Rückzahlungstag hinaus mit jährlich 14,25 % verzinst (die „**Verzugszinsen**“). Gleiches gilt für den Fall der Rückzahlung bei Kündigung aus wichtigem Grund. Zinsen auf Zinsen (die „**Zinseszins**“) fallen nicht an und sind ausgeschlossen.

- 4.4 Zudem erhalten die Anleger eine variable Bonuskomponente, die von den erzielten Verkaufserlösen der Wohneinheiten abhängig ist. Sofern die mit den Käufern der Wohneinheiten notarierten Kaufpreise den Betrag von EUR 7,48 Mio. um mindestens EUR 0,5 Mio. übersteigen und bis zum Laufzeitende vertraglich festgehalten wurden, erhalten die Anleger rückwirkend für die gesamte Laufzeit des Wertpapiers eine variable Bonuskomponente in Form einer weiteren Verzinsung in Höhe von 0,25 % p.a. des Nennbetrags (die „**variable Bonuskomponente**“).
- 4.5 Die Zinsen sowie die variable Bonuskomponente werden nach der Zinsberechnungsmethode ACT/ACT (ISDA) berechnet (unbereinigt). Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365).
- 4.6 Sofern eine variable Bonuskomponente anfällt, ist diese vorbehaltlich der Ziff. 3.5 am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig.

## 5. Rückzahlung, Rückerwerb

- 5.1 Die Emittentin verpflichtet sich die Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Ziff. 3.5 am 27.01.2029 in Höhe des Nennbetrages (der „**Rückzahlungstag**“) zurückzuzahlen, sofern sie nicht zuvor bereits insgesamt oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind. Ist der Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieses Zahlungsaufschubes Zinsen und/ oder Verzugszinsen zu zahlen sind.
- 5.2 Die Emittentin und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen ist berechtigt (auch über beauftragte Dritte), jederzeit Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise zu beliebigen Konditionen teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Die zurückerworbenen Schuldverschreibungen können gehalten, entwertet oder wieder verkauft werden.

## 6. Zahlungen

- 6.1 Alle Zahlungen auf die Schuldverschreibungen erfolgen in Euro.
- 6.2 Die Emittentin wird die Zinszahlungen und Rückzahlungen an die Personen leisten die am zweiten Bankarbeitstag vor dem Rückzahlungstag um 23:59 Uhr im Register als Anleihegläubiger eingetragen sind. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- 6.3 Anleihegläubiger, die die Schuldverschreibungen durch Übertragung von einem Dritten, der nicht die Emittentin ist, erwerben, sind verpflichtet der Emittentin ihre Kontaktdaten nebst Bankverbindung mitzuteilen.

## 7. Steuern

- 7.1 Alle Zahlungen unter diesen Anleihebedingungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und/oder 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 Anleihegläubigern 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 Anleihegläubiger.

## **8. Zahlstelle**

- 8.1 Zahlstelle ist die Emittentin in eigener Durchführung.
- 8.2 Die Emittentin ist berechtigt, eine externe Zahlstelle mit der Abwicklung von Zahlungen zu beauftragen. Eine externe Zahlstelle handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfin der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.
- 8.3 Die Emittentin wird dafür sorgen, dass stets eine Zahlstelle bestellt ist. Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Benennung der Zahlstelle zu verändern oder zu beenden und Nachfolger bzw. zusätzliche Zahlstellen zu benennen. Den Anleihegläubigern werden Änderungen in Bezug auf die Zahlstelle und deren angegebene Geschäftsstelle umgehend gemäß Ziff. 11 oder, falls dies nicht möglich sein sollte, durch eine öffentliche Bekanntmachung in sonstiger geeigneter Weise bekannt gegeben. Die Emittentin wird dafür sorgen, dass es sich im Fall einer externen Zahlstelle um ein Kredit- oder Finanzinstitut handelt, das Zahlungen bezüglich der Schuldverschreibungen in Deutschland abwickeln kann.
- 8.4 Die Emittentin kann alle auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger innerhalb von 12 Monaten nach Fälligkeit keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht München hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

## **9. Kündigung durch Anleihegläubiger**

- 9.1 Ordentliches Kündigungsrecht
- 9.1.1 Dem jeweiligen Anleihegläubiger steht das Recht zu, die Schuldverschreibungen unter Einhaltung einer Frist von 30 Kalendertagen zu kündigen, falls ein Ausfallereignis vorliegt (das "**Ordentliche Kündigungsrecht**").
- 9.1.2 Ein "**Ausfallereignis**" im Sinne der Ziffer 9.1.1 liegt vor, wenn

- (i) Wesentliche Finanzverbindlichkeiten der Emittentin bei Fälligkeit oder innerhalb einer eventuell vereinbarten Heilungsfrist nicht gezahlt wurden, oder
- (ii) Gläubiger berechtigt sind, durch Kündigung aus wichtigem Grund oder Ausübung eines vergleichbaren Rechtes Wesentliche Finanzverbindlichkeiten vorzeitig fällig zu stellen oder eine Kreditzusage zu kündigen ("**Cross Default**"), oder
- (iii) die Emittentin gegen Ziffer 1.6 dieser Bedingungen verstößt, oder
- (iv) die Emittentin anderen als den Anleihegläubigern Sicherungsrechte an ihrem Vermögen gewährt, die zum Laufzeitbeginn nicht gewährt waren, oder
- (v) die Emittentin eine materielle Verschlechterung ihrer Vermögenslage herbeiführt, insbesondere durch die Übertragung wesentlicher Vermögenswerte, oder
- (vi) die Emittentin dafür sorgt, dass ein Drittsicherungsgeber zu ihren Gunsten Sicherheiten an einen anderen als die Anleihegläubiger gewährt, oder
- (vii) die Emittentin gegen die Transparenzverpflichtungen aus Ziffer 14 dieser Bedingungen verstößt und dieser Verstoß nicht innerhalb von 30 Tagen ab dem in Ziffer 14 genannten Zeitpunkt geheilt wird, oder
- (viii) die Emittentin Verpflichtungen eingeht, die zu einer faktischen Verschlechterung des in Ziffer 3 dieser Bedingungen beschriebenen Status der Schuldverschreibungen führen oder anderen als den Anleihegläubigern das Recht einräumt eine solche Verschlechterung herbeizuführen, oder
- (ix) die Emittentin den Freiwilligen Transparenzverpflichtungen gem. Ziffer 14 nicht innerhalb von 90 Tagen den in Ziffer 14 genannten Fristen nachgekommen ist.

Eine „**Wesentliche Finanzverbindlichkeit**“ liegt vor, wenn eine Verbindlichkeit der Emittentin einen Betrag von EUR 10.000 übersteigt. Für die Zwecke der Nummern (i) und (ii) dieser Ziffer 9.1.2 gelten Beträge als wesentlich, wenn sie einzeln oder aggregiert mit anderen Beträgen, die die genannten Bedingungen erfüllen, den Betrag von EUR 10.000 übersteigen.

- 9.1.3 Die Kündigung nach Ziffer 9.1.1 erfolgt gemäß Ziffer 9.4 (die "**Ordentliche Kündigungserklärung**"), nach Wahl der Emittentin ist Ziffer 10.4 Satz 2 sinngemäß anzuwenden.

## 9.2 Außerordentliches Kündigungsrecht

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Anleihegläubigers aus wichtigem Grund bleibt unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden. Sofern ein wichtiger Grund vorliegt, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine sämtlichen Ansprüche aus den Schuldverschreibungen durch Abgabe einer Kündigungserklärung (die „**außerordentliche Kündigungserklärung**“) gegenüber der Emittentin zu kündigen und fällig zu stellen und die Rückzahlung des Nennbetrags zuzüglich der darauf bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen. Ein wichtiger Grund liegt u.a. vor, wenn

- die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
- 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
- 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 Schuldverschreibungen eingegangen ist; oder
- 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.

Im Falle einer wirksamen Kündigung ist jeder Anleihegläubiger verpflichtet, sämtliche ihm gehörenden Schuldverschreibungen der Emittentin zu übertragen. Die Emittentin wird dem Anleihegläubiger im Falle einer Kündigung unmittelbar eine zur Übertragung zu verwendende Adresse (Public Key) mitteilen.

### 9.3 Erlöschen des Kündigungsrechts

Das Ordentliche Kündigungsrecht sowie das außerordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts geheilt wurde.

### 9.4 Kündigungserklärung

Die Kündigung hat per Textform (z.B. E-Mail) an die Emittentin zu erfolgen; die Kündigung wird mit Zugang der Kündigungserklärung bei der Emittentin wirksam. Die Emittentin teilt dem kündigenden Anleihegläubiger unverzüglich eine zur Übertragung zu verwendende Wallet Adresse (Public Key) mit. Der Anleihegläubiger ist verpflichtet, sämtliche ihm gehörenden Schuldverschreibungen nach Wirksamwerden der Kündigung an die von der Emittentin benannte Wallet Adresse zu übertragen; die Wirksamkeit der Kündigung sowie die Fälligkeit der Ansprüche des Anleihegläubigers bleiben hiervon unberührt, sofern eine unterbliebene oder verzögerte Übertragung nicht vom Anleihegläubiger zu vertreten ist (insbesondere, wenn die Emittentin keine Wallet Adresse mitteilt).

### 9.5 Cross Acceleration

Falls Finanzverbindlichkeiten der Emittentin durch Kündigung (aus wichtigem Grund) oder Ausübung eines vergleichbaren Rechtes vorzeitig fällig gestellt oder eine Kreditzusage gekündigt wurde, gelten die Schuldverschreibungen als

gekündigt (**“Cross Acceleration”**), Ziffern 9.3 und 9.4 Abs. 1 sind auf die Cross Acceleration nicht anzuwenden, Ziffer 9.4 Satz. 2 gilt sinngemäß.

## 10. Kündigung durch die Emittentin

### 10.1 Ordentliches Kündigungsrecht

Die Emittentin hat das Recht, die Schuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen frühestens zum 30.09.2027 (der **„Kündigungszeitpunkt“**) zu kündigen, sofern sie dies mindestens 4 Wochen vor diesem Zeitpunkt gemäß Ziff. 11 oder, falls dies nicht möglich sein sollte, durch eine öffentliche Bekanntmachung in sonstiger geeigneter Weise, bekannt gibt. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag zzgl. bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen nebst einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 30 % der Zinsen, die auf die Schuldverschreibungen vom Kündigungszeitpunkt bis zum Laufzeitende noch fällig geworden wären. Im Fall einer ordentlichen Kündigung sind Rückzahlung, Zinsen und die Vorfälligkeitsentschädigung am Kündigungszeitpunkt fällig.

### 10.2 Außerordentliches Kündigungsrecht

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung der Emittentin aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt im Falle einer außerordentlichen Kündigung zu 100 % des Nennbetrags und zzgl. bis zur außerordentlichen Kündigung aufgelaufener Zinsen. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung sind Rückzahlung und Zinsen am zehnten Bankarbeitstag nach Erklärung der außerordentlichen Kündigung zur Zahlung fällig.

### 10.3 Kündigungserklärung

Die Kündigungserklärung erfolgt durch Bekanntmachung gem. Ziff. 11.

### 10.4 Übertragung

Im Falle einer Kündigung ist jeder Anleihegläubiger verpflichtet, sämtliche ihm gehörenden Schuldverschreibungen an die Emittentin zu übertragen. Die Emittentin wird dem Anleihegläubiger im Falle einer Kündigung unmittelbar eine zur Übertragung zu verwendende Adresse (Public Key) mitteilen. Bei einer Kündigung durch die Emittentin genügt abweichend von vorstehendem Satz 1, dass die betroffenen Schuldverschreibungen nach vollständiger Zahlung sämtlicher am Kündigungszeitpunkt fälliger Beträge „geburned“ (d.h. aus dem Register gelöscht) werden; eine vorherige Übertragung durch die Anleihegläubiger ist nicht erforderlich. Ziff. 9.4 bleibt bei Kündigungen durch den Anleihegläubiger hiervon unberührt.

## 11. Bekanntmachungen

11.1 Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung als erfolgt.

11.2 Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform (z.B. per E-Mail) direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken.

## 12. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin

- 12.1 Die §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz — „**SchVG**“) in seiner jeweils gültigen Fassung finden auf die Schuldverschreibungen und diese Anleihebedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Anleihegläubiger Änderungen der Anleihebedingungen - einschließlich der einzelnen oder aller Maßnahmen nach § 5 Absatz 5 des Schuldverschreibungsgesetzes - durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
- 12.2 Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Absatz 4 Satz 2 SchVG einberuft.
- 12.3 In der Einberufung können weitere Voraussetzungen für die Ausübung der Stimmrechte bzw. Teilnahme an der Gläubigerversammlung, insbesondere das Erbringen eines geeigneten Identitätsnachweises und die Festlegung eines Stichtags für diesen Nachweis, der auch bis zu 14 Tage vor dem Tag der Gläubigerversammlung liegen darf (record date in Anlehnung an § 121 AktG), durch die Emittentin geregelt werden.

## 13. Besicherung

Zur Absicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin gibt (i) die EXPEC Holding GmbH, Weißenburgstr. 22, 93055 Regensburg, als Patron eine Patronatserklärung gemäß **Anlage 1** ab und (ii) übernimmt Herr Thomas Gugau, geb. 04.04.1970, eine Bürgschaft gemäß **Anlage 2**. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieser Anleihebedingungen.

## 14. Freiwillige Transparenzverpflichtungen

Die Emittentin verpflichtet sich halbjährliche Investoren-Reportings in Anlehnung an die Reporting-Standards des Bundesverbands Crowdfunding in der aktuellen Fassung (<https://www.bundesverbandcrowdfunding.de/reporting-guidelines-fuer-crowdfunding-plattformen-im-bundesverbandcrowdfunding-e-v/>) zu erstellen (die „**Investoren-Reportings**“). Die Investoren-Reportings sind den Anlegern jeweils am 10.8. (jeweils für das erste Kalenderhalbjahr) bzw. 10.3. (jeweils für das zweite Kalenderhalbjahr) über die Projektseite <https://wiwin.de/produkt/cim30> zugänglich zu machen.

Ferner verpflichtet sich die Emittentin im Falle einer Materiellen Verschlechterung ein **Sonder-Reporting** zu erstellen. Das Sonder-Reporting ist umgehend über die Projektseite <https://wiwin.de/produkt/cim30> zugänglich zu machen. Eine „**Materielle Verschlechterung**“ bedeutet jede Veränderung, jedes Ereignis oder jeder Umstand, der einzeln oder in ihrer Gesamtheit eine wesentliche nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin haben wird.

## 15. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache

- 15.1 Form und Inhalt der Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 15.2 Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist, soweit rechtlich zulässig, der Sitz der Emittentin.
- 15.3 Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.
- 15.4 Die in § 801 Absatz 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Teilschuldverschreibungen auf ein Jahr verkürzt („**Vorlegungsfrist**“). Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist. Anstelle der Pflicht zur Aushändigung der Schuldverschreibung nach § 797 BGB tritt die Vorlage eines Auszugs der Wallet, der dazu geeignet ist, das Eigentum an den Schuldverschreibungen nachzuweisen, sowie ein Auftrag an den Kryptowertpapierregisterführer in dem Umfang, in dem Verpflichtungen auf Schuldverschreibungen vollständig erfüllt wurden, die entsprechenden Schuldverschreibungen frei von Zahlung auf eine von der Emittentin zu bestimmende Wallet zu übertragen.

## **16. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder unwirksam oder nicht durchsetzbar werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit oder die Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen bzw. nicht durchsetzbaren Bestimmung soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck dieser Anleihebedingungen zum Zeitpunkt der Begebung der Schuldverschreibungen entsprechende Regelung gelten. Unter Umständen, unter denen sich diese Anleihebedingungen als unvollständig erweisen, soll eine ergänzende Auslegung, die dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entspricht, unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen der beteiligten Parteien erfolgen.

Januar 2026

## VEREINBARUNG ÜBER DIE STELLUNG EINES PATRONATS

zur Sicherung der Forderungen der Anleger/innen der nachrangigen Schuldverschreibungen „CIM30 – Wohnen in München“ der

**Living Munich GmbH**, Bretonischer Ring 13, 85630 Grasbrunn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 274971

(der „Protegé“)

zwischen

1. **EXPEC Holding GmbH**,

geschäftsansässig Weißenburgstr. 22, 93055 Regensburg,

(der „Patron“)

und

2. **wiwin GmbH**,

geschäftsansässig Schneebergerhof 14, 67813 Gerbach,

(der „Plattformbetreiber“)

(Patron und Plattformbetreiber zusammen „Parteien“ und einzeln „Partei“)

### Präambel

Der Protegé plant, die Begebung von bis zu 950.000 Stück nachrangigen Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 mit der ISIN DE000A46Z8J0 (die „Schuldverschreibungen“) in einem Volumen von bis zu EUR 950.000,00, die interessierten Investoren über die Internet-Dienstleistungsplattform angeboten werden sollen, welche der Plattformbetreiber unter der URL [www.wiwin.de](http://www.wiwin.de) betreibt. Der Protegé generiert eine der Anzahl der ausgegebenen Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Token mit der Bezeichnung CIM30 – Wohnen in München im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (die „CIM30 – Wohnen in München“). Die Vertragsdokumentation ist dem Patron bekannt.



Der Patron möchte zur Absicherung der Erfüllung der Verbindlichkeiten des Protegés gegenüber den Zeichnern der Schuldverschreibungen (die „Investoren“) ein Patronat stellen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien, was folgt:

## **1. Patronat**

1.1 Der Patron verpflichtet sich unwiderruflich gegenüber dem Plattformbetreiber, dafür zu sorgen, dass der Protegé bis zu dem Zeitpunkt, in dem sämtliche jeweils individuell bestehenden, auch künftigen und/oder bedingten Ansprüche jedes Investors aus den Schuldverschreibungen (die „**Hauptschuld**“) vollständig erfüllt sind, in der Weise finanziell ausgestattet wird, dass der Protegé jederzeit in der Lage ist, sämtlichen Verpflichtungen aus der Hauptschuld jederzeit fristgerecht und vollständig nachzukommen.

Dieses Patronat stellt zugleich einen echten Vertrag zugunsten des Protegés und der Investoren dar (§ 328 BGB).

1.2 Das Patronat ist insgesamt bis zu einem Höchstbetrag von EUR 950.000,00 (in Worten: Euro neunhundertfünfzigtausend) beschränkt.

1.3 Eine Kündigung des Patronats ist bis zur vollständigen Erfüllung der Hauptschuld ausgeschlossen. Das Recht auf Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

## **2. Schlussbestimmungen**

2.1 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages, einschließlich dieser Schriftformklausel, bedürfen der Schriftform (§ 126 BGB).

2.2 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.

2.3 Erfüllungsort für alle Leistungen aus dem Vertrag sowie ausschließlicher Gerichtsstand ist München.

2.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung



2 | 3

durch diejenige gesetzlich zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ziel der unwirksamen Bestimmung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.


*Münster, 21.01.2026*

Ort, den Datum

  
\_\_\_\_\_  
**EXPEC Holding GmbH**  
Dr. Ralf Weller  
Geschäftsführer

*Mainz, 26.01.2026*

Ort, den Datum

  
\_\_\_\_\_  
**wiwin GmbH**  
Name: *René Treis*  
Geschäftsführer

Thomas Gugau  
Tannenweg 18  
93173 Wenzenbach

## BÜRGSCHAFTSERKLÄRUNG

zur Sicherung der Forderungen der Anleger/innen der nachrangigen Schuldverschreibungen „CIM30 – Wohnen in München“ mit der ISIN DE000A46Z8J0 der Living Munich GmbH, Bretonischer Ring 13, 85630 Grasbrunn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 274971 (die „**Gesellschaft**“).

### I. Vorbemerkung

Die Gesellschaft plant, die Begebung von bis zu 950.000 Stück nachrangigen Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 mit der ISIN DE000A46Z8J0 (die „**Schuldverschreibungen**“) in einem Volumen von bis zu EUR 950.000,00. Zur Absicherung der Ansprüche der Inhaber der Schuldverschreibungen (einzeln der „**Anleihegläubiger**“ und gemeinsam die „**Anleihegläubiger**“) gegen die Gesellschaft übernimmt Herr Thomas Gugau, geb. 04.04.1970, eine Bürgschaft.

Ich, Thomas Gugau, gebe folgende Bürgschaftserklärung ab:

### II. Bürgschaft

Ich, Herr Thomas Gugau, wohnhaft in Wenzenbach, Tannenweg 18 (der „**Bürge**“), übernehme hiermit die selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern für sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche der Anleihegläubiger aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, einschließlich des Anspruchs auf Rückzahlung des Nennbetrags, der Zinsen und – sofern angefallen – der variablen Bonuskomponente, jeweils einschließlich Nebenforderungen und Kosten gegenüber bis zum Höchstbetrag von EUR 500.000,00 (die „**Forderungen**“).

Für diese Bürgschaft gelten ferner die nachfolgenden Bestimmungen:

#### 1. Fortbestand der Bürgschaft

Die Bürgschaft besteht bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Forderungen erlöschen oder aber die Forderungen aus einem anderen Rechtsgrund, nicht mehr gegenüber der Gesellschaft bestehen.

## **2. Inanspruchnahme der Bürgschaft**

Sind die durch die Bürgschaft gesicherten Ansprüche fällig und erfüllt die Gesellschaft diese trotz Mahnung und angemessener Nachfrist nicht, kann der Anleihegläubiger den Bürgen in Anspruch nehmen.

## **3. Zahlung auf erstes Anfordern**

Der Bürge ist verpflichtet, auf erstes schriftliches Anfordern an den Anleihegläubiger unverzüglich Zahlung zu leisten. Der Aufforderung muss eine schriftliche Erklärung des Anleihegläubigers über die Nichterfüllung der von der Gesellschaft geschuldeten Leistung trotz Mahnung beigelegt sein.

## **4. Verzicht auf Einreden**

4.1 Der Bürge ist auch dann zur Zahlung verpflichtet, wenn sich der Anleihegläubiger durch Aufrechnung gegen eine fällige Forderung der Gesellschaft befriedigen kann (Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit, § 770 Abs. 2 BGB).

4.2 Der Anleihegläubiger ist nicht verpflichtet, zunächst gegen die Gesellschaft gerichtlich vorzugehen oder ihm gestellte Sicherheiten zu verwerten (Verzicht auf die Einrede der Vorausklage, § 771 BGB).

4.3 Der Bürge wird von seiner Bürgschaftsverpflichtung nicht frei, soweit der Anleihegläubiger der Gesellschaft Stundung gewährt oder wenn der Anleihegläubiger andere Bürgen aus der Haftung entlässt oder sonstige Sicherheiten und Vorzugsrechte freigibt, die ihm anderweitig für die verbürgten Ansprüche bestellt werden.

## **5. Übergang von Sicherheiten**

5.1 Vor vollständiger Erfüllung der Bürgschaftsschuld hat der Bürge keinen Anspruch auf Übertragung von Sicherheiten, die dem Gläubiger zur Sicherung der verbürgten Ansprüche bestellt worden sind. Hat der Bürge seine Bürgschaftsschuld vollständig erfüllt und hat der Gläubiger nach den Sicherungsvereinbarungen Sicherheiten freizugeben, so wird er Sicherheiten, die ihm von der Gesellschaft oder von Dritten bestellt worden sind, nur insoweit – gegebenenfalls anteilig – auf den Bürgen übertragen, als der jeweilige Sicherungsgeber sich mit der Übertragung auf den Bürgen ausdrücklich einverstanden erklärt hat. Soweit Sicherheiten kraft Gesetzes auf den Bürgen übergehen, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

5.2 Etwaige Ansprüche des Bürgen gegen andere Sicherungsgeber auf Ausgleich oder Übertragung der Sicherheiten werden von den vorstehenden Regelungen nicht berührt.

## **6. Anrechnung von Zahlungseingängen**

Die Anleihegläubiger dürfen jeweils den Erlös aus der Verwertung der ihnen von der Gesellschaft oder von Dritten bestellten Sicherheiten, ferner alle von der Gesellschaft oder für dessen Rechnung geleisteten Zahlungen sowie dessen etwaige Gegenforderungen zunächst auf die Ansprüche anrechnen, die durch die Bürgschaft nicht gedeckt sind. Dies gilt auch für Sicherheiten, die der Bürge zur zusätzlichen Sicherung der Ansprüche gegen die Gesellschaft bestellt hat, es sei denn, dass diese zur Unterlegung der Bürgschaft bestimmt waren

## **7. Rechtsformänderung der Gesellschaft**

Die Bürgschaft bleibt bei einer Änderung der Rechtsform auf Seiten der Gesellschaft unverändert bestehen.

## **8. Schriftform und anwendbares Recht**

8.1 Änderungen dieses Vertrages sowie der Verzicht auf Rechte aus diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis.

8.2 Für das Bürgschaftsverhältnis gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

## **9. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Bürgschaft nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder dieser Bürgschaft insgesamt dadurch nicht berührt. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck dieser Bürgschaft wirtschaftlich am nächsten kommt. Entsprechend ist eine Vertragslücke zu schließen.

Ort, den Datum

26. 21.01.26

Thomas Gugau

