

## Anleihebedingungen

### der tokenbasierten, nachrangigen Schuldverschreibungen „Hainberg Quartier Nürnberg“

der

**S&P CD Objekt 1 GmbH & Co. KG**  
Erlangen

#### Präambel

Der Anleger (nachfolgend auch „**Anleihegläubiger**“) zeichnet bei der S&P CD Objekt 1 GmbH & Co. KG, Erlangen, nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. Mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen erwirbt ein Anleihegläubiger qualifiziert nachrangige und erfolgsabhängige Ansprüche gegen die Emittentin gerichtet auf Kapitalrückzahlung, Zinszahlung und Beteiligung an einer etwaigen variablen Bonuskomponente.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe von einer bankgeschäftstypischen Kapitalanlage mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zu einer unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Der Anleger übernimmt mit den nachrangigen, tokenbasierten Schuldverschreibungen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für ihn bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die Zahlungsansprüche aus den nachrangigen, tokenbasierten Schuldverschreibungen können aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sein und der Ausschluss dieser Ansprüche kann dauerhaft und für unbegrenzte Zeit wirken. Die durch die Schuldverschreibungen eingeworbenen Mittel sollen für die anteilige Refinanzierung bestehender Mezzaninermittel sowie die Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen verwendet werden.

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

- 1.1 Die S&P CD Objekt 1 GmbH & Co. KG, Erlangen, (die „**Emittentin**“) begibt bis zu 1.500.000 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (die „**Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 1.500.000,00.
- 1.2 Die Schuldverschreibungen werden nicht verbrieft. Es werden weder eine Globalurkunde noch Einzelurkunden oder Zinsscheine über die Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 1.3 Die Emittentin generiert eine der Anzahl der ausgegebenen Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Token mit der Bezeichnung „Hainberg Quartier Nürnberg“ im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 (die „**Hainberg Quartier Nürnberg**“). Die Hainberg Quartier Nürnberg repräsentieren die in diesen Anleihebedingungen festgelegten Rechte der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen (die „**Anleihegläubiger**“) und werden an die

Anleihegläubiger entsprechend der jeweiligen Anzahl der von ihnen gezeichneten Schuldverschreibungen ausgegeben.

- 1.4 Die Ausgabe der Schuldverschreibungen und der gleichen Anzahl an Hainberg Quartier Nürnberg erfolgt gegen Zahlung von Euro. Die Ausgabe der Hainberg Quartier Nürnberg erfolgt bis zum 31.12.2025. Erwerbsberechtigt sind ausschließlich Personen, die sich und ihre Wallet-Adresse zuvor im Online-Portal der wiwin GmbH, Gerbach, mit den persönlichen Daten einschließlich Kontoverbindung registriert haben und nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes identifiziert haben.
- 1.5 Die untereinander gleichberechtigten Hainberg Quartier Nürnberg werden auf einer Blockchain generiert. Bei der Blockchain wird es sich um die Polygon-Blockchain handeln. Dem Blockchain Netzwerk des Hainberg Quartier Nürnberg ist auf der Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche Token-Übertragungen und eine Liste mit derjenigen Blockchain-Adresse, denen die Hainberg Quartier Nürnberg zugeordnet sind, entnommen werden können (das „**Register**“). Zudem wird ein Hashwert (digitaler Fingerabdruck) der Anleihebedingungen im Register abgelegt. Die Anleger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihrer jeweiligen öffentlichen Blockchain-Adresse (Public-Key der Wallet), die im Register eingesehen werden können. Wenn und soweit die genutzte Blockchain gekündigt wird oder die genutzte Blockchain ganz oder teilweise die für die Übertragung der Token notwendigen Leistungen einstellt oder nicht mehr unterstützt, ist die Emittentin berechtigt, ohne Zustimmung der Anleger die Hainberg Quartier Nürnberg auf eine andere Blockchain zu übertragen und an die Anleger auszugeben. Verfügt der Anleger nicht über ein Wallet, welches mit der verwendeten Blockchain kompatibel ist, wird ihm kostenfrei ein kompatibles Wallet von der Emittentin zur Verfügung gestellt. Eine Änderung der Blockchain wird gem. Ziff. 11 bekannt gemacht.
- 1.6 Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher oder anderer Ausstattung oder sonstige Schuld- und/oder Finanzierungstitel zu begeben und/oder weitere Darlehen/Kredite aufzunehmen.
- 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 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, Identifizierung, Lock-up-Periode**

- 2.1 Die Übertragung der Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Anleihegläubiger und dem Erwerber über die Abtretung der aus den Schuldverschreibungen sich ergebenden Rechte (§ 398 BGB) sowie die Eintragung der Blockchain-Adresse des Erwerbers in das Register voraus. Eine Eintragung in das Register erfolgt, wenn der Anleihegläubiger die seiner Wallet zugeordneten Hainberg Quartier Nürnberg, welche die zu übertragenden Schuldverschreibungen repräsentieren, auf die Wallet des neuen Anleihegläubigers überträgt. Eine Übertragung der Schuldverschreibungen außerhalb der Blockchain und damit ohne Eintragung in das Register ist nicht zulässig.

- 2.2 Um eine Identifizierung nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes zu gewährleisten ist die Übertragung auf Erwerber beschränkt, die sich und ihre Wallet-Adresse zuvor im Online-Portal der wiwin GmbH, Gerbach, mit ihren persönlichen Daten einschließlich Kontoverbindung registriert haben und identifiziert wurden. Es können nur ganze Schuldverschreibungen und damit einhergehend nur ganze Hainberg Quartier Nürnberg übertragen werden; die Übertragung von Bruchteilen ist unzulässig.
- 2.3 Eine Übertragung der Hainberg Quartier Nürnberg ist erst nach Ausgabe der Hainberg Quartier Nürnberg gem. Ziff. 1.4 möglich. Alle Anleihegläubiger sind daher verpflichtet, die Schuldverschreibungen bis zur Ausgabe der Hainberg Quartier Nürnberg gem. Ziff. 1.4 weder direkt oder indirekt zur Veräußerung anzubieten, noch zu veräußern, noch eine Veräußerung anzukündigen oder sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen („**Lock-up-Periode**“).

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

- 3.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.
- 3.2 Der Anleihegläubiger tritt für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft sowie im Falle der Liquidation mit sämtlichen Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals gemäß § 39 Abs. 2 InsO im Rang hinter den in § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO bezeichneten Forderungen zurück ("**Rangrücktritt**"). Die Forderungen der Anleihegläubiger dürfen somit erst nach der Befriedigung aller vorrangiger Gläubiger bedient werden.
- 3.3 Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers solange und soweit ausgeschlossen, wie
- a) die Zahlungen zu
    - i) einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder
    - ii) einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO führen.
  - b) bei der Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO besteht
- („**vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**“).
- 3.4 Der Anleihegläubiger erklärt durch die vorstehenden Regelungen der Ziff. 3.2 und Ziff. 3.3 keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den Schuldverschreibungen.

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

- 4.1 Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 20.05.2025 (einschließlich) (der „**Laufzeitbeginn**“) und endet am 30.04.2027 (einschließlich) (das „**Laufzeitende**“).
- 4.2 Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Annahme der Zeichnungserklärung durch die Emittentin ab dem Einzahlungstag bis zum

30.04.2027 (einschließlich) mit 7,5 % pro Jahr (der „**Zinssatz**“) auf ihren Nennbetrag abzüglich etwaiger Rückzahlungen verzinst. Diese Zinsen sind nachträglich am fünften Bankarbeitstag nach dem 30.04.2027 („**Zinszahlungstag**“) zahlbar. Soweit die Emittentin die Zinsen am Zinszahlungstag trotz Fälligkeit nicht zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Ist ein Zinszahlungstag 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 TransEuropean Automated Real-time Gross settlement Express Transfer system 2 (TARGET) 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 Ziffer 5.1 zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen über den Rückzahlungstag hinaus mit dem Zinssatz verzinst („**Verzugszinsen**“). Gleiches gilt für den Fall der Rückzahlung bei Kündigung aus wichtigem Grund. Zinsen auf Zinsen („**Zinseszins**“) fallen nicht an und sind ausgeschlossen.
- 4.4 Zudem erhalten die Anleihegläubiger rückwirkend für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen eine variable Verzinsung in Höhe von 0,5 % p.a. des jeweiligen Nennbetrags für den Fall, dass die Emittenten im Rahmen des beabsichtigten Globalverkaufs des Objekts in Nürnberg-Gebersdorf (sog. „**Hainbergquartier**“) bis zum Ablauf des 31.12.2025 einen notariellen Kaufvertrag mit einem Verkaufspreis in Höhe von mindestens EUR 18.800.000,00 abgeschlossen hat (die „**variable Bonuskomponente**“).
- 4.5 Die Zinsen sowie die variable Bonuskomponente gemäß Ziff. 4.4 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. 3.2 und Ziff. 3.3 am fünften Bankarbeitstag nach dem 30.04.2027 zur Zahlung fällig.

## 5. **Endfälligkeit, Rückerwerb**

- 5.1 Die Emittentin verpflichtet sich die Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Ziff. 3.2 und Ziff. 3.3 fünf Bankarbeitstage nach dem 30.04.2027 (der „**Rückzahlungstag**“) in Höhe des Nennbetrags („**Rückzahlungsbetrag**“) zurückzuzahlen, sofern sie nicht vorher 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 Sofern während der Laufzeit Rückzahlungen an die Anleihegläubiger geleistet werden, berechnen sich die Zinsen und die variable Bonuskomponente auf den Nennbetrag vermindert um die Höhe der Rückzahlungen.

- 5.3 Die Emittentin und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen ist berechtigt (auch über beauftragte Dritte), jederzeit Schuldverschreibungen und Hainberg Quartier Nürnberg-Token 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 sowie die variable Bonuskomponente an die Personen leisten die am 29.04.2027 um 24:00 CEST im Register als Anleihegläubiger eingetragen sind. Die Zahlungen am Rückzahlungstag erfolgen an die Personen, die am 29.04.2027 um 24:00 CEST 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 Schuldverschreibung durch Übertragung des Hainberg Quartier Nürnberg 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**

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

## **9. Kündigung durch Anleihegläubiger**

- 9.1 Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und vorbehaltlich der Ziff. 3.2 und Ziff. 3.3 deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zur Kündigungserklärung aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
- 9.2 Die Kündigung hat per Textform (z.B. E-Mail) an die Emittentin und in der Weise zu erfolgen, dass der jeweilige Anleihegläubiger der Emittentin sämtliche ihm gehörende Hainberg Quartier Nürnberg zurückgibt, in dem er diese an die Wallet Adresse der Emittentin überträgt. Die außerordentliche Kündigung wird mit Zugang bei der Emittentin wirksam.

9.3 Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

## **10. Kündigung durch die Emittentin; Keine Vorfälligkeitsentschädigung**

10.1 Die Emittentin hat das Recht, die Schuldverschreibungen ab dem 31.01.2026 ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von vier Wochen zu einem Monatsende zu können („**Kündigungszeitpunkt**“) zu kündigen. Der erste mögliche Kündigungszeitpunkt ist damit der 28.02.2026. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt bei einer ordentlichen Kündigung nach dem ordentlichen Kündigungsrecht zum Nennbetrag abzgl. etwaiger Rückzahlungen zzgl. bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen (betrifft auch die Bonuskomponente). Eine Vorfälligkeitsentscheidung fällt nicht an.

10.2 Im Fall einer ordentlichen Kündigung nach Ziffer 10.1 sind Rückzahlung, Zinsen und eine etwaige variable Bonuskomponente am fünften Bankarbeitstag nach dem Kündigungszeitpunkt fällig. Im Falle einer ordentlichen Kündigung erfolgen die vorgenannten Zahlungen an die Personen, die jeweils am Kündigungszeitpunkt um 24:00 CET im Register als Anleihegläubiger eingetragen sind.

10.3 Die Kündigung durch die Emittentin erfolgt durch Bekanntmachung nach Ziff. 11 dieser Bedingungen.

10.4 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung durch die Emittentin aus wichtigem Grund bleibt 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. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, 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 Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist, soweit rechtlich zulässig, der Sitz der Emittentin.

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

## **13. 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.

\*\*\*\*\*

Mai 2025