

Wertpapierprospekt
für das öffentliche Angebot von
nachrangigen tokenbasierten Schuldverschreibungen
2019/2026
mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro
4.030.000
der
Exporo Frankfurt Voltensee GmbH, Hamburg

Dieses Dokument („**Prospekt**“) ist ein Prospekt im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/ EG in ihrer jeweils gültigen Fassung (die „**Prospektverordnung**“) zum Zwecke eines öffentlichen Angebots von bis zu 4.030 Stück variabel verzinslichen, mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestatteten, nachrangigen Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000, die nicht in einer Wertpapierurkunde physisch verbrieft werden und die ausschließlich mittels von der Emittentin generierter Token (nachfolgend die „**EXP6-Token**“) auf der Ethereum-Blockchain übertragen werden können (die „**tokenbasierten Schuldverschreibungen**“) in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg, in der Republik Österreich und in den Niederlanden. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* - „**CSSF**“) gebilligt. Es wurde beantragt, den Prospekt an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“), an die Österreichische Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) sowie an die Niederländische Finanzmarktaufsichtsbehörde (*De Autoriteit Financiële Markten* - „**AFM**“) gemäß Artikel 25 der Prospektverordnung zu notifizieren. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt sowie etwaige Nachträge zum Prospekt können auf der Internetseite der Emittentin ([/www.exporo.de/ir-projekt60](http://www.exporo.de/ir-projekt60)) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden. Der Prospekt ist ab dem 18. Dezember 2020 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden.

17. Dezember 2019

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Risikofaktoren	11
2.1. Hinweise zu den Risikofaktoren	11
2.2. Risiken in Zusammenhang mit der Immobilie	11
2.3. Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin	14
2.4. Risiken in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen	16
3. Allgemeine Informationen	21
3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes	21
3.2. Billigung des Prospekts	21
3.3. Abschlussprüfer	21
3.4. Zukunftsgerichtete Aussagen	21
3.5. Zahlen- und Währungsangaben	22
3.6. Zustimmung zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre	22
3.7. Angaben von Seiten Dritter	22
3.8. Einsehbare Dokumente	22
3.9. Wichtige Hinweise	23
4. Angaben in Bezug auf die Emittentin	24
4.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin	24
4.2. Organisationsstruktur	24
4.3. Die Organe der Emittentin	25
4.4. Gesellschaftskapital	27
5. Geschäftstätigkeit der Emittentin	28
5.1. Haupttätigkeitsbereiche	28
5.2. Die Immobilie	28
5.3. Wichtigste Märkte	29
5.4. Wesentliche Verträge	30
5.5. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren	31
5.6. Trendinformationen	31
5.7. Gewinnprognosen oder -schätzungen	32
6. Ausgewählte Finanzinformationen	33
7. Wertpapierbeschreibung	34
7.1. Gegenstand des Angebots	34
7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung	34
7.3. Gebühren und Kosten des Angebots	35
7.4. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot	35
7.5. Rechtsgrundlage der tokenbasierten Schuldverschreibungen	39
7.6. Verzinsung, Zinszahlungen	39
7.7. Laufzeit, Kapitalrückzahlung	41
7.8. Ertragsmodalitäten	42
7.9. Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen	42
7.10. Rangrücktritt, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre	43
7.11. Übertragbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen	43
7.12. Kündigungsrechte der Anleihegläubiger	44
7.13. Kündigungsrechte der Emittentin	45
7.14. Zustimmung der Anleihegläubiger zur Veräußerung der Immobilie	45
7.15. Informationspflichten der Emittentin	46
7.16. Besicherung	47
8. Anleihebedingungen	49
9. Besteuerung	57
9.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland	57
9.2. Steuerliche Rahmenbedingungen im Großherzogtum Luxemburg	60
9.3. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Republik Österreich	63
9.4. Steuerliche Rahmenbedingungen in den Niederlanden	66
10. Glossar	70
11. Anlagen zum Wertpapierprospekt	73

1. Zusammenfassung

ABSCHNITT 1 - EINFÜHRUNG UND WARNHINWEISE
Bezeichnung der Wertpapiere: Tokenbasierte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 4.030.000 Euro; ISIN / WKN wurden nicht ausgegeben.
Identität und Kontaktdaten der Emittentin: Exporo Frankfurt Voltensee GmbH mit Sitz in Hamburg, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg LEI: 529900W0NSPZZ6Z5LL62
Zuständige Behörde, die den Prospekt gebilligt hat: Comission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF") 283, route d'Arlon L-1150 Luxembourg Telefon: (+352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale) Fax: (+0352) 26 25 1 – 2601 E-Mail: direction@cssf.lu
Datum der Billigung des Prospektes: 17. Dezember 2019
Warnungen
Die Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden und der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Schuldverschreibungen zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die tokenbasierten Schuldverschreibungen für den Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
ABSCHNITT 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN
Wer ist die Emittentin der tokenbasierten Schuldverschreibungen?
Emittentin der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist die Exporo Frankfurt Voltensee GmbH mit Sitz in Hamburg. Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 151099 eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier, LEI) der Emittentin lautet 529900W0NSPZZ6Z5LL62. Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Julian Oertzen. Alleingesellschafterin der Emittentin ist die Exporo AG mit dem Sitz in Hamburg. Die Exporo AG ist in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben, ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht. Es bestehen keine mittelbaren Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse. Abschlussprüfer für den geprüften Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2018 ist die FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Johanna-Waescher-Straße 13, 34131 Kassel. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht zum Datum des Prospekts ausschließlich in der Vermietung und der Verwaltung einer Büroimmobilie in Frankfurt am Main, eingetragen im Grundbuch von Bergen-Enkheim des Amtsgerichts Frankfurt am Main, Blatt 5993, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 233/2, Flur 46 belegen Voltenseestraße 2, 60388 Frankfurt am Main, mit einer Größe von 5.838 qm (die „Immobilie“). Die Emittentin hat die Immobilie am 19. November 2018 schuldrechtlich gekauft. Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt insgesamt 7.711.185 Euro (inkl. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie

Maklergebühren ca. 8.528.000 Euro). Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts noch nicht Eigentümerin der Immobilie, weil sie den Kaufpreis für die Immobilie noch nicht gezahlt hat und noch nicht als Eigentümerin der Immobilie im Grundbuch eingetragen wurde. Mit der Verkäuferin ist ein Kaufvertrag mit Bautätigkeit geschlossen worden, weitere wesentliche Kaufvertragsvoraussetzung war der Abschluss eines Mietvertrages mit der Stadt Frankfurt am Main. Die notwendigen Umbauarbeiten durch die Verkäuferin wurden im Laufe des Jahres 2019 durchgeführt, die Mietflächen wurden nach Abschluss der Ausbauarbeiten an die Stadt Frankfurt am Main im November 2019 übergeben. Der Kaufpreis für die Immobilie ist damit im Dezember 2019 zur Zahlung fällig und der Nutzen-Lastenwechsel von der Verkäuferin auf die Emittentin zum Jahreswechsel geplant.

Die Immobilie wird als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit für zwei Kredite eines deutschen Kreditinstitutes (nachfolgend die „**Bank**“) dienen, die die Emittentin im Rahmen des Erwerbs der Immobilie vom Veräußerer der Immobilie unter Anrechnung auf den Kaufpreis der Immobilie übernommen hat (nachfolgend die „**Bankdarlehen**“).

Es ist geplant, den nach Anrechnung der Bankdarlehen verbleibenden Kaufpreis für die Immobilie in Höhe von ca. 3.468.000 Euro aus dem Emissionserlös der Schuldverschreibungen zu bezahlen. Sollten bis zur Fälligkeit des Kaufpreises nicht ausreichend Schuldverschreibungen platziert worden sein, kann die Emittentin eine Vorfinanzierung durch die Bridge Capital GmbH, durch andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder durch Privatpersonen durchführen, die dann nachfolgend aus dem Emissionserlös zurückgeführt werden würde (nachfolgend die „**Vorfinanzierung**“).

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Die im Prospekt dargestellten wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin sind dem geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie dem ungeprüften Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2019 entnommen worden, die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt wurden. Der Bestätigungsvermerk für den geprüften Jahresabschluss wurde uneingeschränkt erteilt. Ein operativer Gewinn/Verlust sowie Nettofinanzverbindlichkeiten werden in Abschlüssen, die nach HGB erstellt werden, nicht gesondert ausgewiesen. In den Abschlüssen der Emittentin sind auch keine diesen Informationen entsprechende Posten enthalten. Der Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2019 enthält keine Kapitalflussrechnung.

Ausgewählte Finanzinformationen	
Kapitalflussrechnung	05.04. – 31-12-2018
	in T€
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-16
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-301
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	320

Welche sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

Risiken aus der Veräußerung der Immobilie

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt von einem Veräußerungserlös der Immobilie oder einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch die Emittentin in ausreichender Höhe ab. Der bei der Veräußerung der Immobilie erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen ungewissen Faktoren abhängig, z.B. von der Vermietungssituation, von der Standortqualität sowie von der Nachfrage von Investoren.

Risiken aus Marktentwicklung

Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben.

Risiken aus Standortentwicklung

Der Standort der Immobilie kann sich negativ entwickeln einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben.

Vermietungsrisiken

Es besteht die Möglichkeit, dass Mietverträge zukünftig nicht wie geplant abgeschlossen werden können und damit die kalkulierten zukünftigen Mietererträge nicht in der geplanten Höhe entstehen.

Risiken aus dem Zustand der Immobilie

Es besteht das Risiko, dass Baumängel an der Immobilie vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden.

Instandhaltungsrisiken

Der Instandhaltungs- und Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand der Immobilie kann höher als geplant sein, z.B. durch das Auftreten unerwarteter Mängel.

Risiken aus den Bankdarlehen

Besteht ein Kündigungsgrund für die Bankdarlehen kann die Bank die sofortige Rückzahlung der Bankdarlehen in voller Höhe verlangen. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie nicht ausreicht, um damit die Bankdarlehen und die tokenbasierten Schuldverschreibungen vollständig abzulösen.

ABSCHNITT 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

Welches sind die wichtigsten Merkmale der tokenbasierten Schuldverschreibungen?

Die Emittentin bietet bis zu 4.030 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 4.030.000 an. WKN/ISIN wurden nicht ausgegeben.

Bei den tokenbasierten Schuldverschreibungen handelt es sich um unverbriefte, nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen, die mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind.

Die Rechte des Anleihegläubigers umfassen das Recht auf Zins- und Kapitalrückzahlung, das Recht zur außerordentlichen Kündigung, das Recht zur Abstimmung über die Veräußerung der Immobilie, Informationsrechte sowie das Recht zur Teilnahme an Abstimmungen der Anleihegläubiger über die Änderung der Anleihebedingungen.

Die Anleger erhalten eine dem Zeichnungsbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an EXP6-Token, welche die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Die Übertragung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der EXP6-Token voraus. Der Transfer der EXP6-Token kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain erfolgen. Erwerber benötigen hierfür eine sog. Wallet, die mit Ethereum-Assets kompatibel ist. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, müssen sich auf der Webseite www.exporo.de anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor nachfolgend EXP6-Token empfangen kann.

Laufzeit

Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 18. Dezember 2019 und endet mit Ablauf des 17. Dezember 2026.

Zinsen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 18. Dezember 2019 (einschließlich) bis zum 17. Dezember 2026 (einschließlich) variabel verzinst. Die Höhe der Zinsen ist maßgeblich von einem ausreichenden Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig.

Die von den Mietern der Immobilie geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben (das „**Projektkonto**“). Das Projektkonto ist ein internes, buchhalterisches Abrechnungskonto und kein für den Zahlungsverkehr bestimmtes Geschäftskonto der Emittentin.

Die Emittentin wird von den Erlösen auf dem Projektkonto die folgenden Aufwandspositionen abziehen:

- die Kosten für den Betrieb der Immobilie (hierzu zählen sowohl die gem. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) umlagefähigen Kosten wie Hausmeisterdienste, unter anderem Facility Management, Reinigung, Versicherung etc. als auch nicht umlagefähige Betriebskosten, die gemäß gesetzlicher oder mietvertraglicher Regelungen nicht von Dritten nach Abrechnung beglichen werden, sowie Leerstandskosten).
- die Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilie.

- die Kosten für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilie.
- die Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Werts der Immobilie.
- die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten.
- die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin.
- die Kosten im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Verzinsung, Vermittlung, Verwaltung und Besicherung.
- die Beträge für die Bedienung der fälligen Ansprüche aus Zulässigen Verbindlichkeiten; dies sind im Wesentlichen die Verpflichtungen aus den Bankdarlehen und aus der Vorfinanzierung einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen der Bankdarlehen und/oder der Vorfinanzierung sowie Kredite und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung der Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilie.
- die Beträge für die Bildung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie.

Der nach Abzug der vorgenannten Aufwandspositionen am Quartalsultimo verbleibende positive Quartalssaldo auf dem Projektkonto wird an die Anleihegläubiger anteilig im Verhältnis der von ihnen gehaltenen tokenbasierten Schuldverschreibungen zu den Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgezahlt. Ein negativer Saldo wird auf das nächste Quartal vorgetragen.

Jede Schuldverschreibung wird demnach nach folgender Formel verzinst:

$$\frac{\text{Quartalssaldo} \times \text{Nennbetrag}}{\text{Ausstehende tokenbasierten Schuldverschreibungen}}$$

Quartalssaldo im Sinne der vorgenannten Formel ist das nach Abzug der zuvor dargestellten Zahlungen auf dem Projektkonto am Quartalsultimo verbleibende Guthaben.

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von EUR 1.000,-.

Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen im Sinne der vorgenannten Formel ist der an einem Zinstermin eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

Zinszahlungen erfolgen quartalsweise nachträglich. Die erste Zinszahlung erfolgt am 15. April 2020. Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgen in Euro auf ein Bankkonto des Anlegers.

Rückzahlungsbetrag

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind im Falle einer ordentlichen Beendigung nach dem Ende der ordentlichen Laufzeit sowie im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Laufzeit nach einer Kündigung der Emittentin infolge einer Veräußerung der Immobilie jeweils zum Rückzahlungsbetrag (der „**Rückzahlungsbetrag**“) an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen.

Der Rückzahlungsbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird wie folgt ermittelt:

Jede Schuldverschreibung wird in Höhe des nach folgender Formel zu ermittelten Betrages zurückgezahlt, mindestens jedoch zum Nennbetrag:

$$\text{Nennbetrag} + \frac{(\text{Verkaufspreis} + \text{Rücklagen} - \text{Restschuld} - \text{Ausstehende tokenbasierten Schuldverschreibungen}) \times 0,8 \times \text{Nennbetrag}}{\text{Ausstehende tokenbasierten Schuldverschreibungen}}$$

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von EUR 1.000,-.

Verkaufspreis im Sinne der vorgenannten Formel ist entweder (a) im Falle einer Veräußerung der Immobilie der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. Verkaufsnebenkosten und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn oder (b) im Falle einer Refinanzierung der

tokenbasierten Schuldverschreibungen der Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten.

Rücklagen im Sinne der vorgenannten Formel ist die am Rückzahlungstag (ausschließlich) vorhandene Instandhaltungsrücklage.

Restschuld im Sinne der vorgenannten Formel ist die Summe der am Rückzahlungstag bestehenden Hauptforderungen der Bankdarlehen zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen. Bankdarlehen sind die Kredite eines deutschen Kreditinstitutes, für die die Immobilie als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit dient.

Ausstehende tokenbasierten Schuldverschreibungen im Sinne der vorgenannten Formel ist der am Rückzahlungstag der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder der am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen jeweils eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

Rang der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Der Anleihegläubiger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals, solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt demnach bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleihegläubiger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anleihegläubigers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers führen.

Im Falle der Insolvenz über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin treten die Forderungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Der Anleger kann seine Zahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin nur aus einem etwaigen künftigen Gewinn, einem Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freien Vermögen geltend machen.

Kündigungsmöglichkeiten

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch die Anleihegläubiger nicht ordentlich vorzeitig gekündigt werden.

Außerordentliche Kündigungsgründe sind unter anderem eine 30 Tage andauernde Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen, die Verletzung sonstiger Verpflichtungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (sofern diese Verletzung nicht innerhalb von 30 Tagen geheilt wird), das Eingehen von bestimmten Finanzverbindlichkeiten, die Nichtbedienung von Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten (Drittverzug), das Eintreten eines Kontrollwechsels, der Verstoß gegen Informationspflichten sowie bestimmte Ereignisse im Zusammenhang mit einer Insolvenz oder Abwicklung der Emittentin. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger über die Veräußerung der Immobilie ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig außerordentlich zu kündigen. Die Emittentin kann anstelle einer Veräußerung der Immobilie auch eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen, z.B. durch eine weitere Anleiheemission, durch ein Bankdarlehen oder in sonstiger Weise durchführen.

Wo werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen gehandelt?

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind zum Datum des Prospekts nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel auf einem geregelten Markt, auf sonstigen Drittlandsmärkten, einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF (multilaterales Handelssystem im Sinne der EU-Richtlinie 2014/65 vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente). Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt, auf sonstigen Drittlandsmärkten, einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF zugelassen sind.

Wird für die tokenbasierten Schuldverschreibungen eine Garantie gestellt?

Eine Garantie wird für die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht gestellt.

Welche sind die zentralen Risiken, die für die tokenbasierten Schuldverschreibungen spezifisch sind?*Veräußerbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen*

Anleger sollten berücksichtigen, dass sie die erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern können. Ein Handel der tokenbasierten Schuldverschreibungen mittels des EXP6-Token an einer Kryptobörse kann sich illiquide oder unmöglich herausstellen. Die Anleger sind zudem einem Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung ihrer EXP6-Token ausgesetzt, wenn sie die EXP6-Token vor ihrer Fälligkeit veräußern wollen.

Risiko aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Dies kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers führen.

Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

Die Anleger können von der Emittentin nicht verlangen, dass ihre Zins-, und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen Dritter vorrangig ausgezahlt werden. Dies gilt auch, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen der Anleger stehen.

Regulativer Rechtrahmen der Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen und fehlendes Vertrauen des Marktes

Eine zukünftige weitergehende Regulierung der Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen kann dazu führen, dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen aus rechtlichen Gründen und/oder aufgrund fehlender Marktakzeptanz nicht handelbar sind.

Fremdfinanzierung

Durch eine Fremdfinanzierung erhöht sich die Risikostruktur der Anlage. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind vom Anleger zu bedienen, unabhängig von etwaigen Zinszahlungen durch die Emittentin.

Abhängigkeit von der Wertentwicklung der Immobilie

Sowohl die Verzinsung als auch die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen sind von der Wertentwicklung der Immobilie abhängig.

Risiken aus der nachrangigen Sicherheitenbestellung

Es besteht das Risiko, dass die Sicherheiten nicht wirksam bestellt werden. Die Sicherheiten sind nicht insolvenzfest. Die Verwertung der Sicherheiten ist auf die Fälle beschränkt, in denen die Emittentin trotz vorhandener Liquidität und fehlender vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Zahlungen an die Anleger verweigert. Die Sicherheiten sind zudem nachrangig zu den Sicherheiten der finanzierenden Bank.

ABSCHNITT 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN**Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in die tokenbasierten Schuldverschreibungen investieren?**

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg, in der Republik Österreich und in den Niederlanden im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.

Die Emittentin wird parallel zur Veröffentlichung des Prospektes durch eine Anzeige in einer großen luxemburgischen Tageszeitung auf die Zeichnungsmöglichkeit für die tokenbasierten Schuldverschreibungen für luxemburgische Zeichnungsinteressenten hinweisen.

Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt zu 100% des Nennbetrags von Euro 1.000 je tokenbasierter Schuldverschreibung.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen wurden und werden nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (US Securities Act) registriert und darf nicht innerhalb der Vereinigten Staaten angeboten oder verkauft werden.

Die Angebotsfrist läuft vom 18. Dezember 2019 bis zum 17. Dezember 2020. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden.

Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen zeichnen und EXP6-Token empfangen möchten, benötigen eine sog. Wallet, die mit Ethereum- Assets kompatibel ist. Ohne Angabe einer Ethereum-Adresse (sog. Public Key) im Onlinezeichnungsprozess kann die Emittentin Zeichnungsaufträge nicht annehmen.

Die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen soll durch die Exporo Investment GmbH als Anlagevermittlerin gegen Zahlung einer erfolgsabhängigen Vergütung in Höhe von maximal 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals sowie einer Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. der jeweils Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgen. Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission der tokenbasierten Schuldverschreibungen betragen ca. 186.500 Euro. Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen betragen die Gesamtkosten der Emission ca. 327.550 Euro.

Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt. Für die Verwahrung der EXP6-Token in den Wallets der Anleger und den Handel der EXP6-Token an einer Kryptobörse können Gebühren anfallen.

Weshalb wird der Prospekt erstellt?

Der Nettoemissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu ca. 3.702.450 Euro soll in den Erwerb der Immobilie oder in die Ablösung der Vorfinanzierung investiert werden. Der Emissionserlös wird für diesen Zweck ausreichen.

Es gibt für das Angebot der Schuldverschreibungen keine feste Übernahmeverpflichtung.

Interessenkonflikte

Potenzielle Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der alleinige Geschäftsführer der Emittentin Herr Julian Oertzen zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG ist. Auch die weiteren Vorstände der Exporo AG sind Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten die Vorstände der Exporo AG direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 29,11 % des Grundkapitals der Exporo AG. Herr Oertzen ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG. Der Prokurist der Emittentin, Herr Thomas Lange, ist zudem Mitarbeiter der Exporo AG. Das Aufsichtsratsmitglied der Exporo AG Herr Ralf Schmähl ist für die Exporo AG gegen Honorar steuerberatend tätig.

Der Nettoemissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen kann auch zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilie an die Bridge Capital GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG fließen. Das Asset Management der Immobilie soll gegen Vergütung von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH, ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen übernehmen. Die HmcS Treuhand GmbH, Hannover wird während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen gegen Entgelt als Sicherheitentreuhänder tätig.

2. Risikofaktoren

2.1. Hinweise zu den Risikofaktoren

Die Darstellung der Risikofaktoren in diesem Abschnitt 2 ersetzt nicht eine gegebenenfalls notwendige Beratung durch fachlich geeignete Berater. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund dieser Risikofaktoren getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Es wird empfohlen, gegebenenfalls Beurteilungen von fachlich geeigneten Beratern einzuholen.

Es wurden diejenigen Risikofaktoren dargestellt, die für die für die Emittentin und/oder die Schuldverschreibungen spezifisch und im Hinblick auf eine fundierte Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind.

Die einzelnen Risikofaktoren sind von der Emittentin zum Datum des Prospekts im Hinblick auf ihre Wesentlichkeit als „gering“, „mittel“ oder „hoch“ eingeschätzt worden. Aus dem Umstand, dass die Emittentin einen Risikofaktor als „gering“ oder „mittel“ betrachtet, folgt jedoch nicht, dass dieses Risiko im Falle seines Eintritts nicht erheblich negative Auswirkungen haben kann, die im ungünstigen Fall zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel führen können.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht, oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anlegern zu bedienen.

Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel kommen.

2.2. Risiken in Zusammenhang mit der Immobilie

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: von einem ausreichenden Überschuss der erwarteten Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin sowie von einem Veräußerungserlös der Immobilie oder alternativ von einer erfolgreichen Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch die Emittentin in einer Höhe, die eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ermöglicht. Im Falle einer negativen Wertentwicklung der Immobilie kann die Emittentin keinen Veräußerungserlös erzielen, der für eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag ausreicht. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investition des Anlegers führen. Sollte es zu keiner positiven Wertentwicklung der Immobilie kommen, wird der Rückzahlungsbetrag nicht den Nennbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen übersteigen können. Aus der Investition in die Immobilie können sich spezifische Risiken ergeben.

2.2.1 Risiken aus der Veräußerung der Immobilie

Sofern der Emittentin keine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Ende Laufzeit gelingt, ist die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen von der Veräußerung der Immobilie und dem zu erzielenden Veräußerungserlös abhängig. Der bei der Veräußerung der Immobilie erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Vermietungssituation (Vermietungsstand, Mieterbonität, Miethöhe), von der Standortqualität, von der Nachfrage von Investoren, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen.

Es kann zum Datum des Prospekts nicht vorhergesagt werden, ob ein Veräußerungserlös erzielt werden kann, der für eine vollständige Rückzahlung aller Ansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen ausreicht.

Ferner können im Rahmen des Veräußerungsprozesses der Immobilie Risiken auftreten (z. B. durch eine Insolvenz des Käufers, Übernahme von Gewährleistungen und Haftungsverpflichtungen der Emittentin), die dazu führen, dass eine Veräußerung scheitert oder rückabgewickelt werden muss, was Kosten bei der Emittentin verursachen kann, für die sie keinen Ersatz verlangen kann.

Diese Risiken können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.2 Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilie wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot konkurrierender Immobilie, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungskonditionen, eine geringere Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Mietern oder ein sinkendes Mietpreinsniveau. Eine negative Marktentwicklung kann sich nachteilig auf die zukünftigen Mieterlöse der Emittentin auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.3 Risiken aus der Entwicklung des Standorts der Immobilie

Der Standort der Immobilie kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm-/Geruchsimmissionen durch Dritte negativ entwickeln, was sich wiederum negativ auf die Attraktivität und die Werthaltigkeit der Immobilie und damit auf die Vermarktungs- und Vermietungssituation der Immobilie auswirken kann. Daneben können Beeinträchtigungen für die Immobilie auch dadurch entstehen, dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Diese Risiken können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.4 Vermietungsrisiken

Die kalkulierten Mieterlöse sind abhängig von dem Abschluss und dem Bestehen entsprechender, renditegerechter Mietverträge. Es besteht die Möglichkeit, dass Mietverträge zukünftig nicht wie geplant abgeschlossen werden können und damit die kalkulierten zukünftigen Mietererträge nicht in der geplanten Höhe entstehen.

Bei auslaufenden Mietverträgen kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anschlussvermietung erst nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen oder sonstigen Anpassungen an die Wettbewerbssituation möglich ist. Zudem steht die Immobilie als Bestandsimmobilien in Konkurrenz zu Neubauten, so dass eine Anschlussvermietung möglicherweise nur unter Vornahme entsprechender Abschläge bei der Miethöhe möglich ist. Darüber hinaus sind die von Mietern zusätzlich zur Miete zu zahlenden Nebenkosten in den letzten Jahren deutlich gestiegen, so dass das Mietsteigerungspotenzial bei Anschlussvermietungen auch insoweit begrenzt sein könnte.

Die kalkulierten Mieterlöse hängen von der Zahlungsfähigkeit der einzelnen Mieter ab. Sollte ein bzw. sollten gar mehrere Mieter nicht in der Lage sein, den vereinbarten Mietzins zu zahlen, so kann dies zu erheblichen Mietausfällen führen. Erhebliche Mietausfälle können dazu führen, dass die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, den Kapitaldienst für die Bankdarlehen zu leisten oder andere vertragliche Auflagen aus den Bankdarlehen, wie etwa die Einhaltung von Kapitalkennziffern verletzt, was dazu führen kann, dass die Bank zur Kündigung der Bankdarlehen und zur Verwertung der Sicherheiten

berechtigt wäre. Erhebliche Mietausfälle können ferner dazu führen, dass die Anleihegläubiger keine oder nur geringe Zinszahlungen erhalten.

All diese Risiken können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.5 Risiken aus dem Zustand der Immobilie

Die Bauqualität der Immobilie hat wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung der Immobilie. Es besteht insoweit das Risiko, dass unerkannte Baumängel an der Immobilie vorhanden sind. Kosten für die Beseitigung nicht erkannter Baumängel bzw. nicht kalkulierter Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand sind von der Emittentin aus vorhandener Liquidität und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Krediten oder Eigenmitteln zu finanzieren. Nicht behobene oder nicht behebbare Baumängel können zu Mietminderungen führen, sich nachteilig auf die zukünftigen Mieterlöse der Emittentin auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Diese Risiken können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.6 Instandhaltungsrisiken

Der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand der Immobilie kann höher als geplant sein, z.B. aufgrund zunehmenden Alters der Immobilie oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel. Die für Instandhaltung und Instandsetzung verfügbaren Rücklagen können zu niedrig kalkuliert worden sein, so dass die Emittentin gezwungen wäre, Instandhaltungen und Instandsetzungen aus den Mieterlösen und/oder durch die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals durchzuführen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass notwendige Instandhaltungen und Instandsetzungen wegen mangelnder Liquidität der Emittentin nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden, was nachteilige Auswirkungen auf die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit der Immobilie haben kann. Diese Risiken können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.7 Risiken aus dem Betrieb der Immobilie

Es besteht das Risiko, dass es durch den Betrieb der Immobilie zu unbeabsichtigten Verletzungen oder Beeinträchtigungen von Leib, Leben, Eigentum oder Vermögen Dritter kommt und die Emittentin für daraus resultierende Schäden außergerichtlich oder gerichtlich, haftbar gemacht wird. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.8 Kostenerhöhungsrisiko

Die geplanten Kosten und Vergütungen für den Betrieb und die Verwaltung der Immobilie können sich durch nicht vorhersehbare Mehraufwendungen, durch eine Erhöhung der Grundsteuer oder durch Kostensteigerungen bei den nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten und Verwaltungsaufwendungen erhöhen. Unvorhergesehene Kosten und Mehraufwendungen müssten von der Emittentin aus den Mieterlösen beglichen werden. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.9 Risiken aus fehlendem Versicherungsschutz

Es besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert wurden bzw. überhaupt versichert werden können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherer im Versicherungsfall einen eingetretenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet. Nicht versicherbare oder nur teilweise versicherte Risiken sowie Schäden, die nicht vollständig durch die Versicherungssumme gedeckt werden, hat die Emittentin selbst zu tragen. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.10 Risiken aus Altlasten

Risiken aus Altlasten (z.B. Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen muss, was erhebliche Kosten verursachen kann. Sollten Altlasten nicht beseitigt werden können, könnte dies erheblich negative Folgen für die Wertentwicklung und einen Veräußerungserlös der Immobilie haben. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.3. Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin

2.3.1 Risiken aus den Bankdarlehen

Die Bankdarlehen werden bei Vorliegen wichtiger Gründe jederzeit gekündigt werden können. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die Bank die sofortige Rückzahlung der Bankdarlehen in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Solch wichtige Gründe liegen unter anderem vor, wenn sich die Vermögensverhältnisse der Emittentin wesentlich verschlechtert haben, wenn die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Bankdarlehen nicht nachkommt, wenn gegen die Emittentin die Zwangsvollstreckung oder die Zwangsverwaltung der Immobilie angeordnet wird oder die Immobilie ohne Zustimmung der Bank veräußert wird. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die Bank die sofortige Rückzahlung der Bankdarlehen in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung des Kredits ist die Emittentin aller Voraussicht nach nur nach einer Veräußerung der Immobilie in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie nicht ausreicht, um die Bankdarlehen vollständig abzulösen. Sofern die Emittentin die Rückzahlung der Bankdarlehen nicht leisten kann, besteht das Risiko, dass die Emittentin Insolvenz beantragen muss. Dies kann zu einem Totalverlust der Investition der Anleihegläubiger führen.

2.3.2 Risiken aus der Rückabwicklung des Immobilienkaufvertrages

Die Emittentin hat die Immobilie zum Datum des Prospekts schuldrechtlich gekauft, den Kaufpreis jedoch noch nicht gezahlt und das Eigentum an der Immobilie noch nicht erworben. Sollte der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt werden, kann es zu einer Rückabwicklung des Immobilienkaufvertrages kommen. Im Falle einer Rückabwicklung kann das in diesem Prospekt dargestellte Geschäftsmodell der Emittentin nicht durchgeführt werden. Die Emittentin wird im Falle einer Rückabwicklung die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall keine Mieteinnahmen erzielt haben wird, wird eine Verzinsung der Schuldverschreibungen nicht erfolgen können. Dies kann die Renditeerwartungen der Anleihegläubiger gefährden. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.3.3 Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse

Die Emittentin kann zukünftige Änderungen der zum Datum des Prospekts geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung nicht ausschließen. So wurde z.B. in Berlin die

sog. Mietpreisbremse beschlossen, deren Einführung auch in anderen Städten diskutiert wird. Es besteht insoweit grundsätzlich die Möglichkeit, dass gesetzgeberische, gerichtliche oder behördliche Maßnahmen und/oder eine Änderung der Marktverhältnisse einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin haben können, die die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.3.4 Risiken aus Interessenkonflikten

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin diverse Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern und/oder Gesellschaftern der Emittentin sowie von Personen und/oder Unternehmen, die gegebenenfalls mit der Emittentin bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit von Interessenkonflikten zwischen den betroffenen Personen und/oder Unternehmen. Solche können immer dann entstehen, wenn die geschäftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der betroffenen Personen und/oder Unternehmen nicht identisch sind. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde.

Der Geschäftsführer der Emittentin Herr Julian Oertzen ist zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG. In den Rollen von Herrn Oertzen als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Vorstand der Alleingesellschafterin der Emittentin und deren Aktionär andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnte das Interesse des Geschäftsführers der Emittentin darin bestehen, das Kapital in der Emittentin zu halten, während das Interesse der Exporo AG und deren Aktionären darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen auf Ebene der Emittentin und/oder der Exporo AG vorzunehmen. Ferner kann die Emittentin durch Weisungen der Exporo AG an die Geschäftsführung zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen und sogar den Fortbestand der Emittentin oder deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beeinträchtigen können. Ferner kann es zu Interessenkonflikten kommen, wenn z. B. eine Dienstleistung von der Exporo AG oder von einem verbundenen Unternehmen bezogen werden soll, obwohl diese Leistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis-/Leistungsverhältnis zu beziehen wäre.

Herr Oertzen ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG. Durch die Stellung als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Geschäftsführer in den genannten Tochtergesellschaften der Exporo AG andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnten die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Tochtergesellschaften den wirtschaftlichen Interessen der Emittentin zuwiderlaufen und der Geschäftsführer der Emittentin Entscheidungen treffen, die nicht der Emittentin sondern den Tochtergesellschaften zu Gute kommen.

Der Prokurist der Emittentin, Herr Thomas Lange, ist Mitarbeiter der Exporo AG. Insofern bestehen potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Prokuristen gegenüber der Emittentin und seinen Verpflichtungen gegenüber der Exporo AG. So könnten der Prokurist als Mitarbeiter der Exporo AG durch Weisungen zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen.

Die weiteren Vorstände der Exporo AG sind ebenfalls Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten die Vorstände der Exporo AG direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 29,11 % des Grundkapitals der Exporo AG. In der Aktionärsstellung der Vorstände der Exporo AG könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnte das Interesse des Geschäftsführers der Emittentin darin bestehen, das Kapital in der Emittentin zu halten, während das Interesse der Exporo AG und deren Aktionären darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen auf Ebene der Emittentin und/oder der Exporo AG vorzunehmen.

Das Aufsichtsratsmitglied der Exporo AG Herr Ralf Schmähl ist für die Exporo AG gegen Honorar steuerberatend tätig. Insofern bestehen potenzielle Interessenkonflikte zwischen seinen Vermögensinteressen und seinen Verpflichtungen gegenüber der Exporo AG als Aufsichtsrat.

Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen kann auch zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilie an die Bridge Capital GmbH fließen, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG fließen. Das Asset Management der Immobilie soll gegen Vergütung

von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH, ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen übernehmen.

Bei einem Auftreten von Interessenkonflikten ist nicht auszuschließen, dass die Interessenabwägung der Beteiligten zulasten der Emittentin vorgenommen wird, was negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit mittelbar auch auf die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger haben kann. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4. Risiken in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger eine geeignete Kapitalanlage. Die Entscheidung eines jeden potenziellen Anlegers, tokenbasierten Schuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebens- und Einkommensverhältnissen sowie den Anlageerwartungen orientieren.

2.4.1 Risiken aus der Veräußerbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Eine vorzeitige Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist zwar grundsätzlich möglich. Die Veräußerbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist jedoch stark eingeschränkt. Eine Zulassung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse ist nicht geplant. Eine Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist demnach nur außerhalb der Börse möglich, was eine Veräußerung unmöglich machen kann. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen tokenbasierten Schuldverschreibungen nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt.

Die Übertragung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der die tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentierenden EXP6-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP6-Token wiederum kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain erfolgen. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, müssen sich zunächst auf der Webseite www.exporo.de anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor nachfolgend EXP6-Token empfangen kann.

Ein Handel der tokenbasierten Schuldverschreibungen mittels des EXP6-Token an einer oder mehreren sog. Kryptobörsen ist zwar grundsätzlich möglich und kann von der Emittentin, von einem Token-Inhaber oder von Dritten beantragt werden. Die Entscheidung über die Aufnahme des Handels obliegt aber allein der jeweiligen Kryptobörse. Auch der Handel an einer Kryptobörse bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die EXP6-Token wieder zu veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren EXP6-Token zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Kaufpreis liegt. Häufig unterliegen an Kryptobörsen gehandelte Token großen Preisschwankungen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Kryptobörsen einer aufsichtsrechtlichen Regulierung unterliegen. Für den Fall, dass eine Kryptobörse einer aufsichtsrechtlichen Erlaubnis bedarf, über die sie nicht verfügt, besteht das Risiko, dass Aufsichtsbehörden gegen die Kryptobörse einschreiten und möglicherweise deren Geschäftsmodell verbieten, was einen weiteren Handel unmöglich machen würde. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.2 Risiko aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Sämtliche Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere die Ansprüche des Anleihegläubigers auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals, können solange und soweit nicht geltend gemacht werden, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in

ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt demnach bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleihegläubiger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anleihegläubigers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers führen. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.3 Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

Die Anleger können von der Emittentin nicht verlangen, dass ihre Zins- und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen Dritter vorrangig ausgezahlt werden. Dies gilt auch, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen der Anleger stehen. Im Falle der Liquidation der Emittentin treten die nachrangigen Ansprüche im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrags führen. Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin kann der Anleger seine Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. Zahlungen an den Anleger aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.4 Regulativer Rechtsrahmen der Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen und fehlendes Vertrauen des Marktes

Die Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen ist ein innovatives, auf der Blockchain-Technologie basierendes Mittel der Kapitalaufnahme zur Finanzierung unternehmerischer Vorhaben. In der jüngeren Vergangenheit sind zahlreiche Emissionen in diesem Bereich allein zu betrügerischen Zwecken an den Markt gebracht worden. Darüber hinaus gab es eine Reihe von wirtschaftlich äußerst fragwürdigen und hochspekulativen Investmentangeboten. Begünstigt wurden diese Emissionen durch den noch unübersichtlichen Rechtsrahmen und den (vermeintlich) fehlenden regulativen Beschränkungen, denen diese Emissionen unterliegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig ein regulatorischer Rechtsrahmen geschaffen wird, der die Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen rechtlich, technisch oder wirtschaftlich unmöglich macht. Rechtliche Beschränkungen könnte es zudem aus datenschutz- und/oder geldwäscherechtlichen Gründen geben, aber auch ökologische Aspekte vor dem Hintergrund des hohen Energieverbrauchs der Blockchain-Technologie könnten die Akzeptanz von tokenbasierten Emissionen bei einer breiteren Investorenschicht verhindern. Dies kann dazu führen, dass die ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen einer weitergehenden Regulierung unterfallen und/oder aus rechtlichen Gründen und/oder aufgrund fehlender Marktakzeptanz nicht handelbar sind. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.5 Risiko aus der Fremdfinanzierung des Anlagebetrages

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der tokenbasierten Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der tokenbasierten Schuldverschreibungen erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind vom Anleger zu bedienen, unabhängig von der Rückzahlung des Anleihekapitals zum Nennbetrag sowie etwaiger Zinszahlungen durch die Emittentin. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.6 Risiko aus der Abhängigkeit der Verzinsung und Rückzahlung von der Entwicklung der Immobilie

Sowohl die Zahlung von Zinsen als auch deren Höhe und die Höhe des Rückzahlungsbetrages hängen von der Entwicklung der Immobilie ab. Sollte es nicht gelingen, aus der Immobilie Mieteinkünfte zu erzielen, welche die Kosten übersteigen, werden keine Zinsen auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen gezahlt. Auch für den Fall, dass die Mieteinnahmen die Kosten übersteigen, ist die Höhe der Verzinsung direkt abhängig von der Entwicklung der durch die Bewirtschaftung der Immobilie erzielten Mieteinnahmen. Die Höhe der tatsächlich erzielten Zinseinkünfte kann demnach erheblich niedriger ausfallen, als erwartet. Auch die Höhe des Rückzahlungsbetrages hängt von der Wertentwicklung der Immobilie ab. Sollte die Veräußerung der Immobilie nicht den gewünschten Ertrag erzielen, kann die Höhe des tatsächlichen Rückzahlungsbetrages deutlich hinter den Erwartungen der Anleger zurückbleiben. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.4.7 Steuerliche Risiken

Die in diesem Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen geben die Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospekts wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Im Koalitionsvertrag vom 07. Februar 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Abgeltungsteuer auf Zinserträge mit der Etablierung des automatischen Informationsaustausches abzuschaffen. Sollte es zukünftig zu einer Abschaffung der Abgeltungssteuer kommen, würden Zinseinkünfte wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert werden müssen. Ist der persönliche Einkommenssteuersatz höher als die pauschal auf 25% begrenzte Abgeltungssteuer, würden Anleger nach Steuern eine geringere Rendite auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen erzielen als bislang.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass keine klare Rechtslage zu der Frage existiert, wie die tokenbasierten Schuldverschreibungen steuerrechtlich zu qualifizieren sind, insbesondere, ob sie partiarische Darlehen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 4 Einkommensteuergesetz („EStG“) oder Genussrechte im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG darstellen, mit denen eine Beteiligung am Gewinn und Liquidationserlös verbunden ist. Diese Unsicherheit resultiert insbesondere daraus, dass Teile der steuerrechtlichen Literatur (i) für eine Gewinnbeteiligung jede erfolgsabhängige Vergütung genügen lassen und (ii) von einer Beteiligung am Liquidationserlös auch dann ausgehen, wenn die Rückzahlung des Genussrechtskapitals und anteiliger stiller Reserven vor Liquidation erfolgt bzw. verlangt werden kann. Andere Autoren vertreten die Auffassung, dass (i) für eine Gewinnbeteiligung eine – hier nicht vorliegende – Beteiligung am handelsrechtlichen Jahresabschluss oder Bilanzgewinn vorliegen muss und (ii) eine Beteiligung am Liquidationserlös nur dann vorliegt, wenn das Genussrechtskapital sowie anteilige stille Reserven erst bei Liquidation der Emittentin gezahlt werden. Nach der zuletzt genannten Auffassung würde im vorliegenden Fall keine Beteiligung am Gewinn und am Liquidationserlös vorliegen. Gegen eine Qualifikation als (Eigenkapital-)Genussrecht spricht im vorliegenden Fall auch, dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen besichert sind.

Neben den im Abschnitt Besteuerung dargestellten abweichenden Besteuerungsfolgen bei den Anlegern würde eine Qualifikation als Genussrecht im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG dazu führen, dass Zahlungen auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen, die keine Rückzahlung des Nennbetrags darstellen, nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Körperschaftsteuergesetz bei der Emittentin steuerlich nicht abziehbar sind. Dadurch würden sich die Mittel der Emittentin reduzieren, die für Zahlungen unter den tokenbasierten Schuldverschreibungen zur Verfügung stehen. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.4.8 Risiken aus der nachrangigen Sicherheitenbestellung

Das Anleihekaptal unterliegt einer nachrangigen Besicherung. Es besteht insoweit das Risiko, dass die Sicherheiten nicht wirksam bestellt werden (z.B. aufgrund von kollidierenden Drittsicherheiten).

Der Rangrücktritt und die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre der tokenbasierten Schuldverschreibungen erstrecken sich auch auf die zu bestellenden Sicherheiten. Die Verwertung der Sicherheiten ist demnach auf die Fälle beschränkt, in denen die Emittentin trotz vorhandener Liquidität

und fehlender vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Zahlungen an die Anleger verweigert. Die Sicherheiten sind demnach nicht insolvenzfest.

Die Sicherheiten sind zudem nachrangig zu den Sicherheiten der finanzierenden Bank. Es besteht insoweit das Risiko, dass ein ausreichender Verwertungserlös für die Erfüllung aller Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger nicht erzielt werden kann. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwertung des Sicherungsgutes einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, so dass die Befriedigung der Anleihegläubiger nur mit Verzögerung erfolgen kann.

Es besteht somit das Risiko, dass die Ansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen aus den Sicherheiten nicht oder nicht vollständig befriedigt werden können. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.9 Risiko des Verlusts des Private Key

Die EXP6-Token werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Die EXP6-Token sind für die Anleger nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet zugänglich. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „Vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der EXP6-Token. Die Emittentin kennt den Private Key eines Anlegers nicht, sie kann den Private Key weder wiederbeschaffen noch den Zugang zu den Wallets auf irgendeine andere Weise wiederherstellen oder ermöglichen. Der Anleger sollte daher unbedingt seinen Private Key sicher aufbewahren. Die Emittentin kann für den Verlust oder das unbefugte Verwenden des Private Key nicht haftbar gemacht werden. Die Wallet des Anlegers muss für Ethereum Token kompatibel sein. Werden EXP6-Token auf eine nicht kompatible Wallet übertragen, hat der Anleger in der Regel keine Möglichkeit mehr, auf die EXP6-Token zuzugreifen und über diese zu verfügen. Für den Anleger bedeutet dies einen Totalverlust seiner Investition. Die Entscheidung über die richtige (kompatible) Wallet liegt allein bei dem Anleger. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.10 Risiken aus der Blockchain-Technologie

Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindungen stehenden technologischen Komponenten befinden sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Der EXP6-Token entsteht, indem die Emittentin die Anzahl der gezeichneten EXP6-Token auf der Ethereum-Blockchain generiert und dann auf die Wallet Adressen der Anleger überträgt, indem die EXP6-Token den jeweiligen Adressen der Anleger zugewiesen werden. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die zum Datum des Prospekts nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Ethereum-Blockchain kann die Emission der tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Handelbarkeit der EXP6-Token stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der EXP6-Token führen. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.11 Gefahr von Hackerangriffen

Die Blockchain-Technologie, der Exporo Smart Contract und/oder die Wallets der Anleger können Angriffen von unbefugten Dritten ausgesetzt sein, d.h. gehackt werden. Bei sogenannten Distributed Denial of Service (DDoS) Attacken können Angreifer z.B. ein Netzwerk oder eine Blockchain mit einer hohen Anzahl von Anfragen und/oder Transaktionen überlasten und das Netzwerk beziehungsweise die entsprechende Blockchain (temporär) unbenutzbar machen. Derartige Angriffe können zum Verlust der EXP6-Token führen. In der Vergangenheit hat es bereits zahlreiche Hackerangriffe gegeben, auch auf die Blockchain Ethereum. Auch Kryptobörsen könnten Ziel von Hackerangriffen werden. Aufgrund der grundsätzlichen Anonymität der Blockchain-Technologie ist eine Verfolgung von Tätern nahezu unmöglich. Ein solcher Angriff sowie Angriffe auf Kryptobörsen können zudem das Vertrauen der Anleger in die Blockchain Technologie nachhaltig zerstören. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.12 Risiko einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die Emittentin ist in bestimmten Fällen berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen. In diesem Fall trägt der Anleger das Risiko, dass infolge der vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen seine Kapitalanlage eine geringere Gesamterrendite als erwartet aufweist. Außerdem ist es möglich, dass der Anleger das zurückgezahlte Kapital im Vergleich zu den tokenbasierten Schuldverschreibungen nur zu ungünstigeren Konditionen reinvestieren kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.13 Platzierungsrisiko

Für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen tokenbasierten Schuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die tokenbasierten Schuldverschreibungen ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass der Emittentin zu wenig Kapital für die beabsichtigten Investitionen zur Verfügung steht. Die Emittentin wird im Falle eines zu geringen Platzierungserfolges die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall keine Zinseinnahmen erzielt haben wird, wird eine Verzinsung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfolgen können. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

3. Allgemeine Informationen

3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes

Die Exporo Frankfurt Voltensee GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland, übernimmt gemäß Artikel 11 der Prospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt gemäß Artikel 11 der Prospektverordnung, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

Unbeschadet von Artikel 23 der Prospektverordnung ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

3.2. Billigung des Prospekts

Der Prospekt wurde durch die CSSF als zuständiger Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die CSSF hat den Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die Billigung des Prospekts sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin und nicht als Bestätigung der Qualität der tokenbasierten Schuldverschreibungen erachtet werden. Die Anleger sollten eine eigene Bewertung der Eignung der tokenbasierten Schuldverschreibungen als Kapitalanlage vornehmen.

3.3. Abschlussprüfer

Abschlussprüfer für den geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist die FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Johanna-Waescher-Straße 13, 34131 Kassel. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

Die Aufnahme des Bestätigungsvermerkes über die Prüfung des Jahresabschlusses in den vorliegenden Wertpapierprospekt findet die Zustimmung des Abschlussprüfers.

Von dem Abschlussprüfer der Emittentin wurden mit Ausnahme des Jahresabschlusses keine Informationen in diesem Prospekt geprüft.

3.4. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Aussagen unter Verwendung von Worten wie „erwarten“, „planen“, „das Ziel verfolgen“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „annehmen“, „davon ausgehen“, „voraussichtlich“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf zukunftsgerichtete Aussagen hin. Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich nachträglich als unrichtig oder fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Geschäftsentwicklung oder die erzielten Erträge der Emittentin wesentlich von der Geschäftsentwicklung oder den Erträgen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen angenommen wurden. Die Emittentin und ihre Geschäftsführer können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der dargestellten Entwicklungen einstehen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

3.5. Zahlen- und Währungsangaben

Bestimmte Zahlenangaben (einschließlich bestimmter Prozentsätze) wurden kaufmännisch gerundet. Infolgedessen entsprechen in Tabellen angegebene Gesamtbeträge in diesem Prospekt möglicherweise nicht in allen Fällen der Summe der Einzelbeträge, die in den zugrunde liegenden Quellen angegeben sind. Sämtliche Währungsangaben in diesem Prospekt beziehen sich, sofern nicht etwas anderes angegeben ist, auf Euro.

3.6. Zustimmung zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospektes, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland, in der Republik Österreich und in den Niederlanden zu. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 18. Dezember 2019 bis zum 17. Dezember 2020. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen übernimmt.

Sollte ein Finanzintermediär ein Angebot machen, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots über die Angebotsbedingungen informieren. Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Internetseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

3.7. Angaben von Seiten Dritter

Angaben von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Es wurden, soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von den dritten Parteien veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft. Jede in diesem Prospekt aufgenommene Website ist ausschließlich zu Informationszwecken enthalten und stellt keinen Teil des Prospektes dar. Die CSSF hat den Inhalt der in diesem Prospekt aufgenommenen Websites weder geprüft noch gebilligt.

Die Emittentin hat Klaus Wagner MRICS, REV, Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024, Dipl. Sachverständiger (DIA), Immobilienökonom (ebs), Colonnaden 46, 20354 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland, beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert der Immobilie gemäß Artikel 39 der Delegierten Verordnung zur Prospektverordnung¹ sowie in Übereinstimmung mit Randnummer 130 der Empfehlungen² der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde ESMA (*European Securities and Markets Authority*) vom 20. März 2013 zu erstellen (**Wertgutachten**). Das Wertgutachten ist als Anlage diesem Prospekt beigelegt. Das Wertgutachten wurde mit Zustimmung des Gutachters in den Prospekt aufgenommen.

Darüber hinaus wurde weder eine Erklärung noch ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

Ein Rating wurde weder für die Emittentin noch für die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit der Emittentin erstellt.

3.8. Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können der Gesellschaftsvertrag der Emittentin, der geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, der ungeprüfte Zwischenabschluss zum 31.

¹ DELEGIERTE VERORDNUNG (EU) 2019/980 DER KOMMISSION vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission

² ESMA update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive.

Oktober 2019 sowie das Wertgutachten auf der Internetseite der Emittentin unter www.exporo.de/ir-projekt60 eingesehen werden. Der Prospekt ist einsehbar auf der Internetseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu sowie auf der Internetseite der Emittentin unter www.exporo.de/ir-projekt60. Die Angaben auf der Internetseite der Emittentin sind nicht Teil des Prospekts.

3.9. Wichtige Hinweise

Niemand ist befugt, im Zusammenhang mit der Emission und dem Angebot von tokenbasierten Schuldverschreibungen andere als in diesem Prospekt enthaltene Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben. Falls solche Angaben gemacht oder Zusicherungen abgegeben worden sind, dürfen sie nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von tokenbasierten Schuldverschreibungen stellen eine Gewährleistung dar, dass (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind, oder (ii) keine nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit und/oder der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt, stattgefunden hat, oder (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der tokenbasierten Schuldverschreibungen stehenden Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der tokenbasierten Schuldverschreibungen eigene Erkundigungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin einholen und eigene Bewertungen der Kreditwürdigkeit der Emittentin vornehmen. Weder dieser Prospekt, noch andere in Verbindung mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen gemachte Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erwerben.

In denjenigen Rechtsordnungen, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre, stellt dieser Prospekt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots verwendet werden.

Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungsvorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden und übernimmt diesbezüglich keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung des Prospektes. Insbesondere wurden von der Emittentin keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder der Verbreitung des Prospektes erforderlich sind.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der tokenbasierten Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospektes unterliegen in einigen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen. Personen, die in den Besitz dieses Prospektes gelangen, werden von der Emittentin aufgefordert, sich selbst über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu befolgen.

Insbesondere sind und werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht gemäß dem US Securities Act registriert und unterliegen nicht den Vorschriften des U.S.-Steuerrechts. Von wenigen begrenzten Ausnahmen abgesehen dürfen die tokenbasierten Schuldverschreibungen in oder innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S.-Personen weder angeboten, verkauft oder geliefert werden.

4. Angaben in Bezug auf die Emittentin

4.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin

Der juristische und kommerzielle Name der Emittentin lautet Exporo Frankfurt Voltensee GmbH (§ 1 des Gesellschaftsvertrages). Die Emittentin wurde am 22. März 2018 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit der Firmierung Exporo Projekt 60 GmbH nach deutschem Recht gegründet und am 22. März 2018 unter der Nummer HRB 151099 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Die Umfirmierung der Emittentin in Exporo Frankfurt Voltensee GmbH wurde am 05. Juli 2019 in das Handelsregister eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (*Legal Entity Identifier*, LEI) der Emittentin lautet: 529900W0NSPZZ6Z5LL62.

Sitz der Emittentin ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland). Die Telefonnummer lautet: +49 40 / 210 91 73 00. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung.

Gegenstand der Emittentin gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Erwerb, Bewirtschaftung, Verkauf von sowie die wirtschaftliche Beteiligung an Immobilienprojekten und der Ankauf, Halten und Verkauf von Kreditforderungen.

4.2. Organisationsstruktur

Die Emittentin ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Exporo AG, Hamburg. Die Emittentin hält keine Beteiligungen an anderen Unternehmen.

Die Exporo AG wurde am 17. November 2014 als Aktiengesellschaft nach deutschem Recht gegründet und am 17. November 2014 unter der Nummer HRB 134393 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Gegenstand des Unternehmens der Exporo AG ist die Vermittlung zum Abschluss von Darlehensverträgen gemäß § 34f GewO über ein Web- oder Onlineportal.

Sitz der Exporo AG ist Hamburg. Die Anschrift lautet Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland.

Vorstände der Exporo AG sind Simon Brunke (Vorsitzender), Dr. Björn Maronde sowie Julian Oertzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Exporo AG sind Andreas Haug (Vorsitzender), Christian Saller und Ralf Schmähl.

Das Grundkapital der Exporo AG beträgt EUR 100.498. Nach Abschluss von mehreren Finanzierungsrunden durch fünf Venture Capital Gesellschaften halten die Gründer der Exporo AG noch 37,54 % des Grundkapitals der Exporo AG und die Venture Capital Gesellschaften zusammen 62,46 %. Keine der Venture Capital Gesellschaften hält einen Anteil von mehr als 18% an der Exporo AG. Keiner der Gründer der Gesellschaft hält unmittelbar oder mittelbar einen Anteil von mehr als 11 % an der Exporo AG.

Die Gründer der Exporo AG setzen bereits seit 2012 gemeinsam mit Projektentwicklern Immobilienprojektfinanzierungen um. Diese Anlageform war lange Zeit lediglich Großanlegern vorbehalten. Mit der Crowdfunding-Plattform Exporo haben die Gründer der Exporo AG ihre Idee verwirklicht, Investoren bereits ab kleinen Anlagesummen die Tür zu Immobilieninvestments zu öffnen. Im Dezember 2014 startete die Exporo AG mit der digitalen Vermittlung des ersten Projekts in Hamburg. Zum Datum des Prospekts konnten mehr als 209 Immobilienprojekte von Drittanbietern vermarktet und über EUR 542 Mio. an Kapital vermittelt werden.

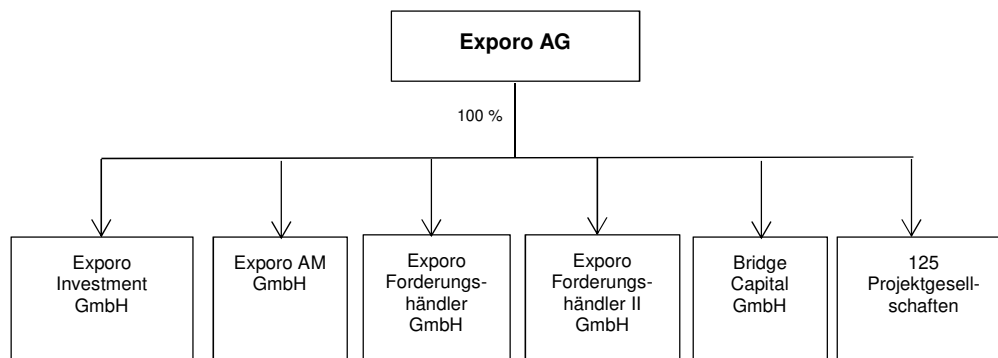
Die Exporo AG hält zum Datum des Prospekts zahlreiche 100%ige Beteiligungen an anderen Unternehmen, darunter:

Die Exporo Investment GmbH ist berechtigt, die Anlagevermittlung, die Anlageberatung sowie die Abschlussvermittlung gemäß § 1 Abs. 1a Satz 2 KWG zu betreiben. Die Exporo Investment GmbH ist nicht befugt, sich bei der Erbringung dieser Finanzdienstleistungen Eigentum oder Besitz an Geldern oder Wertpapieren von Kunden zu verschaffen und auf eigene Rechnung mit Finanzinstrumenten zu handeln.

Die Exporo AM GmbH ist eine Asset Management Gesellschaft, deren Unternehmenstätigkeit die Verwaltung von Grundstücken und Immobilien sowie die Vermietung und der Verkauf von Immobilien und Grundstücken ist.

Die Bridge Capital GmbH ist eine Gesellschaft, die sich über Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt in einem frühen Projektstadium kurzfristig an inländischen Immobilienprojekten wirtschaftlich beteiligt.

Ferner ist die Exporo AG zum Datum des Prospekts Alleingesellschafterin von 125 Projektgesellschaften, deren Unternehmensgegenstand die wirtschaftliche Beteiligung an inländischen Immobilienprojekten ist und die als Finanzierungsgesellschaft den Ankauf, das Halten und den Verkauf von Kreditforderungen oder als Besitzgesellschaft die Vermietung und Verwaltung von Immobilien betreiben. Die Exporo AG wird zukünftig aller Voraussicht nach weitere Projektgesellschaften gründen. Die Emittentin ist eine dieser 125 Projektgesellschaften.



4.3. Die Organe der Emittentin

4.3.1 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin erfolgt nach dem Gesellschaftsvertrag durch ihren Geschäftsführer. Die Geschäftsführung leitet die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich.

Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Julian Oertzen. Herr Oertzen ist alleinvertretungsberechtigt und von dem Verbot der Mehrfachvertretung befreit. Prokurist der Emittentin ist Herr Thomas Lange, der zur gemeinschaftlichen Vertretung der Emittentin mit einem Geschäftsführer berechtigt ist. Die Geschäftsführung ist geschäftsansässig unter Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland.

4.3.1.1 Managementkompetenz und -erfahrung

Herr Julian Oertzen ist Mitgründer und Vorstandsmitglied der Exporo AG. Dort leitet er erfolgreich das Real Estate Team und ist Ansprechpartner für Projektentwickler. Julian Oertzen hat Maschinenbau studiert und begann danach als Unternehmensberater bei der Boston Consulting Group. Danach leitete er als technischer Geschäftsführer ein CleanTech Startup und arbeitete als freiberuflicher Berater bis er 2014 Teil des Gründungsteams von Exporo wurde.

Herr Thomas Lange verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobiliensektor. Nach seiner Ausbildung als Bankkaufmann betreute er Immobilienkunden und begleitete Immobilienfinanzierungen im Bankensektor unter anderem als Prokurist bei der SEB AG. Bei der Exporo AG ist er der Spezialist für die Prüfung von Immobilien und Immobilienprojekten.

4.3.1.2 Potenzielle Interessenkonflikte

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern bzw. Gesellschaftern der Emittentin sowie von Unternehmen, die gegebenenfalls mit der Emittentin bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit eines Interessenkonflikts zwischen den betroffenen Unternehmen. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Erträge der Gesellschaft – und damit die Ansprüche der Anleger – betroffen sein.

Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Julian Oertzen, ist zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG. In den Rollen von Herrn Oertzen als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Vorstand der Alleingesellschafterin der Emittentin und deren Aktionär andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnte das Interesse des Geschäftsführers darin bestehen, das Kapital in der Emittentin zu halten, während das Interesse der Exporo AG und deren Aktionären darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen vorzunehmen. Ferner kann die Emittentin durch Weisungen der Exporo AG an die Geschäftsführung zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen und sogar den Fortbestand der Emittentin oder deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beeinträchtigen können. Ferner kann es zu Interessenkonflikten kommen, wenn z. B. eine Dienstleistung von der Exporo AG oder von einem verbundenen Unternehmen bezogen werden soll, obwohl diese Leistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis-/Leistungsverhältnis zu beziehen wäre. Aus der Stellung als Vorstand und Aktionär der Exporo AG resultiert nach Auffassung der Emittentin jedoch kein konkreter Interessenkonflikt zu seinen Aufgaben als Geschäftsführer der Emittentin.

Herr Oertzen ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG. Durch die Stellung als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Geschäftsführer in den genannten Tochtergesellschaften der Exporo AG andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnten die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Tochtergesellschaften den wirtschaftlichen Interessen der Emittentin zuwiderlaufen und der Geschäftsführer der Emittentin Entscheidungen treffen, die nicht der Emittentin sondern den Tochtergesellschaften zu Gute kommen.

Der Prokurist der Emittentin, Herr Thomas Lange, ist Mitarbeiter der Exporo AG. Insofern bestehen potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Prokuristen gegenüber der Emittentin und seinen Verpflichtungen gegenüber der Exporo AG. So könnte der Prokurist als Mitarbeiter der Exporo AG durch Weisungen zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen.

Weitere potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Geschäftsführers bzw. des Prokuristen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen bestehen nicht.

4.3.1.3 Praktiken der Geschäftsführung

Die Emittentin hat keinen Beirat gebildet und keine Ausschüsse bestellt. Als Gesellschaft mit beschränkter Haftung unterliegt die Emittentin nicht den Vorgaben und den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“. Daher wird der Corporate Governance Kodex nicht angewandt.

4.3.2 Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung der Emittentin sind die Gesellschafter mit ihrem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Stimmenanteil vertreten. Hier fassen die Gesellschafter in ihrer Gesamtheit als oberstes Willensbildungsorgan ihre Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können grundsätzlich zu allen Belangen der Gesellschaft gefasst werden und beziehen sich insbesondere auf die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Geschäftsergebnisses.

4.4. Gesellschaftskapital

Das Stammkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Prospektes Euro 25.000. Es ist in Höhe von EUR 12.500 zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt worden. Es wird vollständig von der Exporo AG gehalten. Das Stammkapital ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile mit den laufenden Nummern 1 - 25.000 und einem Nennbetrag in Höhe von jeweils EUR 1. Hauptmerkmale der Geschäftsanteile sind die Verpflichtung zur Leistung der Einlage sowie das Stimm- und das Gewinnbezugsrecht. Die Exporo AG kann als Alleingesellschafterin in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die Exporo AG ist damit in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Es existieren bei der Emittentin keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle durch die Exporo AG. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht.

5. Geschäftstätigkeit der Emittentin

5.1. Haupttätigkeitsbereiche

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht zum Datum des Prospekts ausschließlich in der Vermietung und der Verwaltung einer Büroimmobilie in Frankfurt am Main, eingetragen im Grundbuch von Bergen-Enkheim des Amtsgerichts Frankfurt am Main, Blatt 5993, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 233/2, Flur 46 belegen Voltenseestraße 2, 60388 Frankfurt am Main, mit einer Größe von 5.838 qm (die „**Immobilie**“).

Die Emittentin hat die Immobilie am 19. November 2018 schuldrechtlich gekauft. Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt insgesamt 7.711.185 Euro (inkl. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Maklergebühren ca. 8.528.000 Euro). Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts noch nicht Eigentümerin der Immobilie, weil sie den Kaufpreis für die Immobilie noch nicht gezahlt hat und noch nicht als Eigentümerin der Immobilie im Grundbuch eingetragen wurde.

Mit der Verkäuferin ist ein Kaufvertrag mit Bautätigkeit geschlossen worden, weitere wesentliche Kaufvertragsvoraussetzung war der Abschluss eines Mietvertrages mit der Stadt Frankfurt am Main. Die notwendigen Umbauarbeiten durch die Verkäuferin wurden im Laufe des Jahres 2019 durchgeführt, die Mietflächen wurden nach Abschluss der Ausbauarbeiten an die Stadt Frankfurt am Main im November 2019 übergeben. Der Kaufpreis für die Immobilie ist damit im Dezember 2019 zur Zahlung fällig und der Nutzen-Lastenwechsel von der Verkäuferin auf die Emittentin zum Jahreswechsel geplant.

Die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie umfasst insbesondere die Auswahl und laufende Betreuung der Mieter, der Einzug der Mieten und die Nebenkostenabrechnung mit den Mietern, die Durchführung der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie, die Kommunikation mit beauftragten Dritten, mit dem Finanzamt und sonstigen Behörden sowie die Ausübung des Hausrechts.

Die Immobilie wird als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit für zwei Kredite eines deutschen Kreditinstitutes (die „**Bank**“) dienen, die die Emittentin im Rahmen des Erwerbs der Immobilie vom Veräußerer der Immobilie unter Anrechnung auf den Kaufpreis der Immobilie übernommen hat (die „**Bankdarlehen**“).

Es ist geplant, den nach Anrechnung der Bankdarlehen verbleibenden Kaufpreis für die Immobilie in Höhe von 3.468.000 Euro aus dem Emissionserlös der Schuldverschreibungen zu bezahlen. Sollten bis zur Fälligkeit des Kaufpreises nicht ausreichend tokenbasierte Schuldverschreibungen platziert worden sein, kann die Emittentin eine Vorfinanzierung durch die Bridge Capital GmbH, durch andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder durch Privatpersonen durchführen, die dann nachfolgend aus dem Emissionserlös zurückgeführt werden würde.

Sollte der Kaufpreis für die Immobilie bei Fälligkeit nicht gezahlt werden, kann es zu einer Rückabwicklung des Immobilienkaufvertrages kommen. Im Falle einer Rückabwicklung kann das in diesem Prospekt dargestellte Geschäftsmodell der Emittentin nicht durchgeführt werden. Die Emittentin wird im Falle einer Rückabwicklung die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Die bis dahin angefallenen Aufwendungen der Emittentin werden von der Emittentin bzw. deren Gesellschafterin getragen.

Die Emittentin wird während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen keine andere Geschäftstätigkeit betreiben. Die Emittentin wird Einnahmen ausschließlich aus Mieterlösen aus der Immobilie sowie ggf. aus einer Veräußerung der Immobilie erzielen. Eine Veräußerung der Immobilie ist frühestens nach fünf Jahren Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen geplant, wenn die Anleihegläubiger zuvor über die Veräußerung der Immobilie durch zustimmenden Mehrheitsbeschluss abgestimmt haben. Nach einer Veräußerung der Immobilie und Zahlung des Kaufpreises wird die Emittentin die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und zurückzahlen. Anschließend wird die Emittentin aufgelöst werden. Die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie wird im Auftrag der Emittentin durch die Exporo AM GmbH durchgeführt.

5.2. Die Immobilie

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Bürogebäude in Frankfurt am Main, Stadtteil Bergen-Enkheim, bestehend aus zwei mit einer Verbindungsbrücke verbundenen Objekten und einem kleinen Pavillon

als Seitengebäude. Die 1966 und 1972 erbauten und zuletzt 1993 sanierten und 2019 umgebauten Bürogebäude wurden in massivbauweise errichtet.

Die Stadt Frankfurt am Main ist zum Datum des Prospekts mit einem Mietanteil von ca. 54 % der Ankermieter der Immobilie. Die Stadt Frankfurt am Main ist bereits seit 2000 Mieter in der Immobilie. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Umbauten der Immobilie im Jahr 2019 wurde ein neuer Mietvertrag, beginnend mit der Fertigstellung der umgebauten Flächen ab dem 01. November 2019 geschlossen. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit von 10 Jahren.

Das Haus 1 (ca. 2.588 m² Mietfläche) wird auf vier Vollgeschossen neben der Stadt Frankfurt am Main im Erdgeschoss von fünf weiteren Mietern genutzt, das Haus 2 (ca. 1.850 m² Mietfläche) wird auf vier Vollgeschossen ausschließlich durch die Stadt Frankfurt am Main genutzt.

Hinzu kommen eine ebenfalls gewerblich genutzte Bürofläche in einem Pavillon (ca. 173 m² Mietfläche) sowie 41 PKW-Stellplätze. Es besteht zum Datum des Prospekts ein Leerstand im Haus 1 mit ca. 150 m² Bürofläche sowie 357 m² Lagerfläche.

Insgesamt umfasst die Immobilie ca. 4.620 m² Mietfläche.

Eckdaten:	
Adresse	Voltenseestraße 2, 60388 Frankfurt am Main
Art der Nutzung	Bürogebäude
Baujahr:	1966 & 1972 / 1993 saniert / Umbau 2019
Bauweise:	Massiv
Grundstücksgröße	ca. 5.838 m ²
Gesamtmietfläche	ca. 4.620 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	7 Büroeinheiten

5.3. Wichtigste Märkte

Frankfurt am Main ist mit 753.056 Einwohnern (31. Dezember 2018)¹ die größte Stadt Hessens und die fünftgrößte Deutschlands. Sie ist kreisfrei und bildet das Zentrum des Ballungsraums Frankfurt mit mehr als 2,3 Millionen Einwohnern.² In der gesamten Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main leben etwa 5,7 Millionen Menschen.³

Mit einem Jahresergebnis von rund 740.000 Quadratmetern erzielt der Frankfurter Büromarkt im Jahr 2017 nach dem Rekord des Jahres 2000 das zweitbeste Vermietungsergebnis aller Zeiten. Verglichen mit dem guten Vorjahresergebnis von 540.000 Quadratmetern bedeutet dies eine Steigerung um rund 40 Prozent. Erneut trugen Großabschlüsse im Flächensegment ab 10.000 Quadratmeter mit einem Anteil von knapp über 20 Prozent erheblich zu dem hohen Flächenumsatz bei. Auch 2017 dominierten mit einem Anteil von rund 27 Prozent die Banken und Finanzdienstleister den Markt, auch wenn die Auswirkungen des Brexits bisher nicht großflächig in Erscheinung getreten sind. Der größte

¹ Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerungsstand am 31.12.2018 (Landkreise und kreisfreie Städte sowie Gemeinden, Einwohnerzahlen auf Grundlage des Zensus 2011).

² Die Region FrankfurtRheinMain in Zahlen und Fakten.

³ Daten und Fakten – Metropolregion FrankfurtRheinMain. (PDF) Regionales Monitoring 2018. In: region-frankfurt.de.Regionalverband FrankfurtRheinMain, S. 3, abgerufen am 31. Januar 2019.

Einzelabschluss war mit über 40.000 Quadratmetern die Anmietung der Deutschen Bundesbank im Frankfurter Büro Center (FBC). Mit mehreren Großabschlüssen erreichte die Deutsche Bahn einen Gesamtumsatz von mehr als 80.000 Quadratmeter, wodurch die Logistikbranche den zweiten Rang belegt, gefolgt von den Beratungsgesellschaften mit einem Umsatzanteil von knapp 13 Prozent. Die größten Zuwächse verzeichneten die Coworking-Anbieter, die insgesamt rund 45.000 Quadratmeter angemietet haben; unter anderem 10.000 Quadratmeter im Gebäude „Upper Zeil“. ⁴

Mit einem Flächenumsatz von rund 346.000 m² bleibt der Frankfurter Büovermietungsmarkt in den ersten neun Monaten von 2019 fast 20 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück, was vor allem durch ausbleibende Großabschlüsse über 10.000 m² im dritten Quartal begründet ist. Trotz des schwächeren Ergebnisses ist aber auch für 2019 ein Flächenumsatz von über 500.000 m² und damit oberhalb des 10-Jahres-Durchschnitts zu erwarten. Vermietungen in den PremiumHochhäusern des Bankenviertels hatten indes deutliche Auswirkungen auf die Spitzenmiete, die nochmals deutlich um 2,00 €/m² bzw. 4,6 % gegenüber dem Vorquartal auf 45,00 €/m² zugelegt hat. Die kurzfristig verfügbare Bürofläche summierte sich zum Ende des dritten Quartals auf gut 800.000 m² und ging damit im Vorjahresvergleich leicht um rund 3 % zurück. Mittelfristig auf den Markt gelangende Flächenreserven werden auch 2020 zu einer weitgehend stabilen Leerstandssituation am Frankfurter Markt sorgen.⁵

Der Teilbereich Bergen-Enkheim weist auf Basis der verfügbaren Flächen mit 50.600 m² einen Büroleerstand in Höhe von 4,5 % bei einer Spitzenmiete von bis zu 11 Euro auf.⁶

5.4. Wesentliche Verträge

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts folgende wesentliche Verträge abgeschlossen:

5.4.1 Immobilienkaufvertrag

Die Emittentin hat am 19. November 2018 die Immobilie schuldrechtlich angekauft. Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt insgesamt 7.711.185 Euro (inkl. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Maklergebühren ca. 8.528.000 Euro). Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts noch nicht Eigentümerin der Immobilie, weil sie den Kaufpreis für die Immobilie noch nicht gezahlt hat und noch nicht als Eigentümerin der Immobilie im Grundbuch eingetragen wurde.

5.4.2 Asset Management Vertrag

Die Emittentin hat am 03. November 2019 einen Asset Management Vertrag mit der Exporo AM GmbH abgeschlossen. Das Asset Management umfasst die kaufmännische und technische Steuerung der Immobilie sowie die Wahrnehmung der Vertreterfunktion für die Emittentin als Eigentümerin der Immobilie. Zur kaufmännischen und technischen Steuerung der Immobilie gehört u.a. die laufende Überwachung der Immobilie in Bezug auf die Einhaltung des Jahresbudgets und des Geschäftsplanes, die Beauftragung, Koordination und Überwachung von Dienstleistern, die Kontrolle und Berichterstattung über die Vermietungssituation, die Mieteinnahmen und die Verbindlichkeiten sowie die Planung der Miet- und Kostenentwicklung. Der Vertrag hat eine Laufzeit von sieben Jahren. Die Exporo AM GmbH erhält für die Durchführung des Asset Management eine Netto-Vergütung in Höhe von 5 % der laufenden Ist-Mieteinnahmen sowie 0,3 % p.a. der Gesamtinvestitionskosten der Immobilie.

5.4.3 Sicherheitentreuhandvertrag

Die Emittentin hat mit der HmcS Treuhand GmbH, Hannover einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen. Zu den Einzelheiten wird auf Abschnitt 7.16 dieses Prospektes verwiesen.

⁴ <https://www.frankfurt-main.ihk.de/images/broschueren/Gewerbemarktbericht%202018.pdf>

⁵ https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2019/10/Colliers_Frankfurt_B%C3%BCrovermietung_Investment_2019q3_de.pdf

⁶ https://www.nai-apollo.de/de/marktberichte?token=a970057068f3ffb4377635b22d9f2b6a&file=files/downloads/Marktberichte/Bueroimmobilien/2018/NAI_apollo_Bueromarkt_Frankfurt_2018.pdf

Die Emittentin wird folgende weitere wesentliche Verträge abschließen:

5.4.4 Bankdarlehen

Die Emittentin hat im Immobilienkaufvertrag die Verpflichtung übernommen, zum 30. Dezember 2019 die für die Immobilie bestehende Bankfinanzierung vom Verkäufer der Immobilie zu übernehmen. Bei den Bankdarlehen handelt es sich um zwei Darlehen eines deutschen Kreditinstituts mit einer Laufzeit bis jeweils zum 30. Dezember 2026, die zum Datum des Prospekts noch in Höhe von ca. 3,96 Mio. Euro sowie 1,1 Mio. Euro valutieren und mit 1,92 % p.a. sowie 1,0 % p.a. zu verzinsen sind.

5.4.5 Vorfinanzierungsvertrag

Die Emittentin wird mit der Bridge Capital GmbH, einer anderen Finanzierungsgesellschaft oder mit Privatpersonen, soweit erforderlich, einen Finanzierungsvertrag über die teilweise Vorfinanzierung des Nettoemissionserlöses abschließen. Das Volumen des Vorfinanzierungsvertrages steht zum Datum des Prospekts noch nicht fest und kann bis zu EUR 4.030.000 betragen. Die endgültige Höhe der Vorfinanzierung hängt vom Platzierungsstand der tokenbasierten Schuldverschreibungen und vom Zeitpunkt der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung für die Immobilie ab. Der Zinssatz des Vorfinanzierungsvertrages kann bis zu 9,5 % p.a. betragen.

5.4.6 Vermittlungsvertrag

Die Emittentin wird darüber hinaus mit der Exporo Investment GmbH einen Vermittlungsvertrag über die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen abschließen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals (maximal 141.050 Euro) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen (4.030 Euro p.a.). Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH fielen somit über die ordentliche Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von 169.260 Euro an.

5.5. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren

Für die Emittentin haben in den letzten zwölf Monaten keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) stattgefunden, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

5.6. Trendinformationen

Es gibt keine jüngsten Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

Seit dem Datum des ungeprüften Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2019 haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur und keine wesentlichen Änderungen in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin ergeben.

Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 nicht wesentlich verschlechtert.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten der Emittentin nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2019 wesentlich beeinflussen werden, bekannt.

5.7. Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen in diesen Prospekt auf.

6. Ausgewählte Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind dem geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie dem ungeprüften Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2019 entnommen. Der geprüfte Jahresabschluss sowie der ungeprüfte Zwischenabschluss sind als Anlage diesem Prospekt beigefügt.

Der Jahresabschluss wurde nach den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt und nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Prüfung geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss ist in Übereinstimmung mit den in der Bundesrepublik Deutschland anwendbaren Prüfungsstandards geprüft worden, der Zwischenabschluss ist nicht geprüft und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Ausgewählte Finanzinformationen		
Bilanz	31.12.2018	31.10.2019
	in €	in €
Sachanlagen	791.946,34	790.146,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.435,60	23.073,76
Guthaben bei Kreditinstitut	3.121,32	764,08
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Bilanzverlust	-7.939,46	
Verlustvortrag		-5.939,46
Jahresfehlbetrag		70.829,65
Rückstellungen	2.850,00	16.000,00
Verbindlichkeiten	788.592,72	849.753,29
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		51.769,11
Gewinn- und Verlustrechnung	05.04. – 31.12.2018	01.01. – 31.10.2019
	in €	in €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.731,24	-7.881,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.208,22	-62.948,57
Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag	-7.939,46	-70.829,65
	05.04. – 31.12.2018	
	in T€	
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-16	
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-301	
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	320	

7. Wertpapierbeschreibung

7.1. Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet tokenbasierte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 4.030.000 zu einem variablen Zinssatz in Form eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg, in der Republik Österreich und in den Niederlanden an.

Die Emittentin wird parallel zur Veröffentlichung des Prospektes durch eine Anzeige in einer großen luxemburgischen Tageszeitung auf die Zeichnungsmöglichkeit für die tokenbasierten Schuldverschreibungen für luxemburgische Zeichnungsinteressenten hinweisen.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind eingeteilt in 4.030 Stück untereinander gleichberechtigte tokenbasierte Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 1.000.

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um unverbriefte, nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen, die von der Emittentin ausgegeben werden und die mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche der Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden nicht in einer Urkunde verbrieft. Daher erfolgt auch keine Hinterlegung einer Urkunde bei einer Depotbank.

Für jede ausgegebene Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 wird ein EXP6-Token von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welche die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren. Die EXP6-Token basieren auf der Ethereum-Blockchain.

Die Ethereum-Blockchain wird aus einem Netzwerk von Servern („Nodes“) gebildet, die in Ihrer Gesamtheit zu einer Einigung über ihre vergangene und aktuelle Beschaffenheit kommen müssen. Es kann unter verschiedenen Umständen dazu kommen, dass die Serverbetreiber inkompatible Softwareversionen zur Betreuung der Blockchain verwenden und sich die Ethereum-Blockchain langfristig in zwei oder mehrere Versionen aufspaltet. Die von der Emittentin begebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen werden stets auf der Ethereum-Blockchain repräsentiert, die von der Ethereum Foundation www.ethereum.org als offizielle Ethereum-Blockchain anerkannt wird.

Die Emissionswährung der Wertpapieremission lautet auf Euro.

Die Emittentin ist ohne Zustimmung der Anleihegläubiger nicht berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen aufzustocken oder weitere Finanzverbindlichkeiten einzugehen. Finanzverbindlichkeiten in diesem Sinne sind sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Aufnahme von Krediten, stillen Beteiligungen, Anleihen, Schuldscheinen oder Leasingverträgen. Die Verpflichtungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, aus der Vorfinanzierung der Immobilie und aus den Bankdarlehen einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen der Vorfinanzierungen, der Bankdarlehen, Kredite zur Finanzierung der Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilie, Gesellschafterdarlehen sowie die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch eine weitere Anleiheemission, durch eine Bankfinanzierung oder in sonstiger Weise stellen jedoch keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar.

7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung

Der Nettoemissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu ca. 3.702.450 Euro soll in den Erwerb der Immobilie oder in die Ablösung der Vorfinanzierung investiert werden. Der Emissionserlös wird für diesen Zweck ausreichen. Die Gebühren und Kosten des Angebots sind im nachfolgenden Abschnitt 7.3. dargestellt.

7.3. Gebühren und Kosten des Angebots

Die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen soll durch die Exporo Investment GmbH als Anlagevermittlerin erfolgen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals (maximal 141.050 Euro) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen (4.030 Euro p.a.). Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH fielen somit über die ordentliche Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von 169.260 Euro an.

Die (fixen) Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen ca. 186.500 Euro. Hierin enthalten sind die Kosten für die rechtliche Strukturierung des Angebotes, Kosten für die Billigung des Prospekts, Kosten für den Treuhänder und den Abschlussprüfer sowie Kosten für das Emissionsmarketing. Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen betragen die Gesamtkosten der Emission ca. 355.760 Euro.

Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen fließt der Emittentin ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 4.030.000 Euro zu. Abzüglich der initialen platzierungsabhängigen (d.h. ohne Berücksichtigung der Vermittlungsfolgeprovision) und der fixen Emissionskosten in Höhe von insgesamt ca. 327.550 Euro verbleibt bei der Emittentin bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH somit ein Nettoemissionserlös von ca. 3.702.450 Euro.

7.4. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

7.4.1 Erwerbspreis

Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt zu 100% des Nennbetrags von 1.000 Euro je Schuldverschreibung.

Die Platzierung der Anleihe erfolgt „flat“, d.h. ohne Stückzinsen. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt, insbesondere wird kein Agio als Ausgabeaufschlag erhoben. Für die Verwahrung der EXP6-Token in den Wallets der Anleger und den Handel der EXP6-Token an einer Kryptoböse können Gebühren anfallen.

Zum Abzug von Kapitalertragsteuer wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Besteuerung“ verwiesen.

Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen zeichnen und EXP6-Token empfangen möchten, benötigen eine sog. Wallet, die mit Ethereum- Assets kompatibel ist. Ohne Angabe einer Ethereum-Adresse (sog. Public Key) im Onlinezeichnungsprozess kann die Emittentin Zeichnungsaufträge nicht annehmen. Für den Erhalt einer Wallet ist ein internetfähiges Endgerät (Smartphone, Computer) erforderlich.

Bei einer Wallet handelt es sich um eine Art elektronischer Brieftasche. Technisch ist eine Wallet eine Software bzw. Hardware, die alle Ethereum-Adressen und die dazugehörigen privaten Schlüssel verwaltet. Mit einer Ethereum Wallet können Ether und Ethereum Token gehalten, empfangen und überwiesen werden. Ein Ethereum Wallet ist damit eine Art Brücke, das die eigenen öffentlichen Schlüssel (Public Keys) und die privaten Schlüssel (Private Keys) verwaltet. Die Schlüssel sind eine lange Abfolge von Buchstaben und Zahlen. Der Public Key ist eine „Adresse“, die man weitergibt, um Ether oder Token zu erhalten. Der Private Key gehört zu dieser Adresse und wird benötigt, um Token (bzw. andere Kryptoassets) zu übertragen. In der Wallet selbst befinden sich daher tatsächlich auch nicht die Token selbst, sondern lediglich der Public Key und ein damit korrespondierender Private Key. Inhaber der EXP6-Token ist somit derjenige, dessen Ethereum-Adresse (Public Key) die auf der Ethereum-Blockchain vorhandenen EXP6-Token zugeordnet sind. Bei einem Übertragungsvorgang werden demnach auch nicht die EXP6-Token an sich übertragen, sondern lediglich das Verfügungsrecht über die EXP6- Token. Dies geschieht durch einen Transfer von einer Adresse auf der Ethereum-Blockchain auf eine andere Adresse. Die Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain für jedermann nachvollziehbar.

Die Wallet eines Anlegers muss Token speichern können, die auf der Ethereum-Blockchain emittiert und übertragen werden. Wallets, die zum Empfangen von EXP6-Token geeignet sind, sind z.B.

MyEtherWallet, MetaMask oder MyCrypto. Die Wallets müssen für die Verwaltung von EXP6-Token durch den Anleger eingerichtet werden. Hierzu muss der Anleger die Smart Contract Adresse des EXP6-Tokens angeben. Die Smart Contract Adresse des EXP6-Tokens wird auf www.exporo.de/blockchain veröffentlicht.

7.4.2 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere

Der Emissionstermin der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist der 18. Dezember 2019, der voraussichtliche Beginn der Angebotsfrist. Der Emissionstermin ist nicht mit dem Datum der Lieferung der tokenbasierten Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger identisch.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vom 18. Dezember 2019 bis zum 17. Dezember 2020 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.

Investoren aus dem Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und in den Niederlanden können auf der Internetseite der Emittentin www.exporo.de/ir-projekt60 den von der CSSF gebilligten Prospekt samt etwaiger Nachträge zum Prospekt und die Zeichnungsunterlagen einsehen und herunterladen.

Es ist beabsichtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten.

Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 1.000, d.h. Anleger müssen mindestens eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 erwerben. Ein Höchstbetrag wurde für die Zeichnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht festgelegt.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (Zeichnungsschein) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin ausschließlich online erhältlich. Der Anleger gibt neben seinen persönlichen Daten auch seine Ethereum Wallet Adresse an, an die die EXP6-Token übertragen werden sollen.

Im Rahmen der Zeichnung wird der Anleger durch die Exporo Investment GmbH, die als Anlagevermittlerin die tokenbasierten Schuldverschreibungen vermittelt, gemäß den Vorschriften des Geldwäschegesetzes (GWG) identifiziert. Die Exporo Investment GmbH ist hierzu als nach den Vorschriften des Kreditwesengesetzes reguliertes Finanzdienstleistungsinstitut verpflichtet.

Als Finanzdienstleistungsinstitut unterliegt die Exporo Investment GmbH bestimmten Pflichten zu internen Sicherungsmaßnahmen, die den KYC/AML-Prozess und insbesondere die Identifizierungspflichten nach dem Geldwäschegesetz betreffen. So ist die Exporo Investment GmbH verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung oder Durchführung einer Transaktion den Vertragspartner, die ggf. hinter diesem stehenden wirtschaftlichen Berechtigten sowie den Zweck und die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung zu identifizieren.

Hierzu werden von den Anlegern, soweit sie natürliche Personen sind, bestimmte Angaben (z.B. Name, Geburtsdatum, Geburtsort, Staatsangehörigkeit, etc.) erhoben. Die natürlichen Personen müssen hierzu amtliche Personalausweise oder Reisepässe vorlegen. Bei juristischen Personen ist u.a. ein Registerauszug erforderlich.

Jeder Anleger, der die KYC und AML Überprüfung von der Exporo Investment GmbH erfolgreich abgeschlossen hat, wird mit seiner Ethereum Adresse in eine Datenbank eingetragen. Die Exporo Investment GmbH wird diese Datenbank mit der auf der Ethereum Blockchain befindlichen KYC und AML Datenbank abgleichen, um eine Übertragung der EXP6-Token nur von und an erfolgreich identifizierten Anlegern zu gewährleisten. Die technische Funktionsweise wird in den Abschnitten 7.4.3 und 7.11 ausführlicher erläutert.

Anleger, die die tokenbasierte Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, können sich auf der Webseite www.exporo.de anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird hier ebenfalls die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor EXP6-Token empfangen kann.

Der Anleger zahlt Euro auf das von der Emittentin angegebene Bankkonto entsprechend der Anzahl, der von ihm gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen. Der Zahlungseingang bei der Emittentin wird dem Anleger per E-Mail durch die Emittentin bestätigt. Die Ausgabe der tokenbasierten

Schuldverschreibungen erfolgt außerhalb der Blockchain (sog. „Off-Chain“) durch Annahme des Kaufantrages.

Mit der Annahme der Zeichnung nach Eingang des Zeichnungsbetrages wird eine der Anzahl der erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an EXP6-Token generiert und der Wallet des jeweiligen Anlegers gutgeschrieben. Hierzu erstellt die Emittentin einen sogenannten „Ethereum Asset Issuer Wallet“ und eine Ethereum Smart Contract Identifikationsnummer und gibt diese auf der Internetdomain der Exporo AG www.exporo.de/blockchain an. Dadurch weiß ein Empfänger von EXP6-Token, dass er „echte“ EXP6-Token erhält, die von der Emittentin herausgegeben worden sind bzw., dass es sich nicht um Token eines anderen Emittenten handelt. Die durch die Emittentin auf der Ethereum-Blockchain generierten Token werden dabei an die jeweilige vom Anleger angegebene Ethereum-Adresse (Public Key) transferiert. Ab diesem Zeitpunkt kann ein Anleger über die EXP6-Token verfügen. Die jeweilige Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain für jedermann nachvollziehbar und die EXP6-Token lassen sich einem Anleger bzw. seinem Public Key darüber eindeutig zuordnen.

Die Emittentin behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger benannte Konto überwiesen. Die Meldung der zugeteilten tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt unverzüglich durch die Emittentin schriftlich oder per E-Mail. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin. Für die Anleger besteht keine Möglichkeit, ihre Zeichnung zu kürzen oder zu reduzieren.

Das Ergebnis des öffentlichen Angebotes der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird von der Emittentin drei Tage nach dem Ende der Zeichnungsfrist auf der Internetseite www.exporo.de/ir-projekt60 veröffentlicht.

7.4.3 Die Ethereum Blockchain und Smart Contracts

Ethereum Blockchain

Die Ausgabe der EXP6-Token, die die Rechte aus den Schuldverschreibungen repräsentieren, erfolgt auf der Ethereum Blockchain. Die Ethereum Blockchain ist nach derzeitigem Stand die zweitgrößte öffentliche Blockchain im Sinne der Marktkapitalisierung der ihr zugrunde liegenden und systemrelevanten Kryptowährung Ether (ETH). Ethereum ist öffentlich und unbeschränkt zugänglich und führt einen global-einheitlichen Datensatz, der in einem weltweiten Netzwerk von derzeit über 8.000 Servern gespeichert wird. Jeder am System teilnehmende Server prüft und bestätigt jede einzelne Transaktion, die auf der Blockchain veröffentlicht und gespeichert werden soll. Die Speicherung von Transaktionen bzw. die Veränderungen des Datensatzes erfolgt mit der Addition eines neuen Blockes zu der bestehenden Kette an Blöcken über einen Proof-of-Work Finalisierungsmechanismus.

Die Ethereum Blockchain erlaubt die Installation von dezentralen Programmen, sogenannten Smart Contracts. Ein Smart Contract ist ein in der Blockchain gespeichertes, unveränderbares und dezentral-deterministisch ausführbares Computerprogramm mit eigener Datentabelle. Mit Hilfe dieser Programme können virtuelle Verträge erstellt werden, die Transaktionen zwischen Wirtschaftspartnern und deren Konten (Ethereum Adressen) durchführen. Die Ethereum Blockchain führt Buch über diese Transaktionen in dem Datensatz des Smart Contracts und prüft diese automatisch.

Ein Smart Contract erlaubt auch die Erstellung von Token und ermöglicht somit die „Tokenisierung“, also die Verknüpfung beispielsweise einer Schuldverschreibung mit einem Token auf der Blockchain. Die Verwendung bestimmter Programmcodestandards, wie dem ERC20 Standard für die Ethereum Blockchain, erlaubt eine hohe Kompatibilität mit einer Vielzahl an Wallets. Im weiteren Sinne ermöglicht ein Smart Contract die Ausführung von Programmcode unter externen und akzeptierten Transaktionsbefehlen, die die innere Datenbeschaffenheit, nicht den Programmcode, des Smart Contracts verändern können. Darüber kann ein Token stets einer Ethereum Adresse zugeordnet werden und seine Übertragbarkeit gewährleistet werden.

Ethereum Adresse

Eine Ethereum Adresse oder auch Public Key ist eine eindeutig-zuordnungsbar Identifikationsnummer, die im Register der Ethereum Blockchain unveränderbar gespeichert wird. Wallets erlauben dem Nutzer die Erstellung und die Verwendung eines einzigartigen Private Keys, aus dem anschließend der Public Key generiert wird. Die Wallet in Verbindung mit dem privaten Schlüssel ermöglicht die Signierung von

Transaktionen, die auf der Blockchain unter der Verwendung der öffentlichen Ethereum-Adresse überprüft und ausgeführt werden können.

Smart Contract Infrastruktur

Der generierte EXP6-Token Contract erhält eine einmalige und eindeutig-zuordnungsbar Ethereum Adresse, die zur Authentifizierung der EXP6-Token verwendet werden kann. Der EXP6-Token wurde auf Basis des ERC20 Standards für fungible Token auf der Ethereum Blockchain entwickelt. Der ERC20 Standard existiert seit 2015 und wurde seitdem für die Erstellung von über 200.000 Token Contracts verwendet. Grundlegend übernimmt der Der EXP6-Token Contract zwei Funktionen:

Die erste Funktion ist das sogenannte mapping, welche die Registerführung übernimmt. Der EXP6-Token führt dafür eine interne Datentabelle, die die Tokenbestände den entsprechenden Ethereum Adressen zuordnet. Der EXP6-Token existiert somit nur innerhalb des EXP6-Token Contracts als Datensatz und die Transaktionsdetails des Datensatzes sind rückwirkend unveränderlich.

Zweitens erlaubt der EXP6-Token Contract die Tokenübertragung von EXP6-Token von einer Ethereum Adresse auf eine andere Ethereum Adresse. Eine Übertragung kann durch den Inhaber des EXP6-Tokens, der diesen selbst verwahrt, eigenständig ausgeführt werden. Die Übertragung ist in Abschnitt 7.11 eingehend dargestellt.

Die Emittentin hat die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen ergriffen, die sowohl das Risiko eines nicht-beabsichtigten Verhaltens des EXP6-Token Contracts als auch das Risiko eines böswilligen Angriffes minimieren sollen. Bei der Entwicklung des EXP6-Token Contracts wurde auf Open-Source Protokollstandards der Ethereum Community zurückgegriffen, die seit 2015 einer Vielzahl von privaten und professionellen Sicherheitsaudits unterzogen wurden und somit einen sehr hohen Sicherheitsstandard gewährleisten können. Zusätzlich wurde der von der Emittentin verwendete Programmcode in seiner Gesamtheit in einem professionellen Auditverfahren auf etwaige Angriffsvektoren überprüft und für sicher befunden.

7.4.4 Zahlstelle und Depotstelle, Koordinator, Emissionsübernahmevertrag

Die Emittentin hat keine Zahl- und keine Depotstelle bestellt. Zahlstelle ist die Emittentin in eigener Durchführung. Als Koordinator des Angebots fungiert die Emittentin. Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen. Es ist auch nicht beabsichtigt, einen Emissionsübernahmevertrag abzuschließen.

7.4.5 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen

Soweit erforderlich, kann die Bridge Capital GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG, als Vorfinanzierungsgesellschaft der Emittentin Vorfinanzierungen zur Verfügung stellen. Das Asset Management der Immobilie soll gegen Vergütung von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH wird die Anlagevermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gegen Zahlung einer erfolgsabhängigen Vergütung durchführen. Die HmcS Treuhand GmbH, Hannover wird während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen gegen Entgelt als Sicherheitentreuhänder tätig. Diese Gesellschaften haben daher ein wirtschaftliches Interesse an einer erfolgreichen Platzierung der Emission. Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine Interessen von Dritten, die für das Angebot der tokenbasierten Schuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

7.4.6 Zulassung zum Handel und Handelsregeln

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel und werden zum Datum des Prospekts nicht auf einem geregelten Markt, einem KMU-Wachstumsmarkt oder einem multilateralen Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65 über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II) oder auf sonstigen Drittlandsmärkten platziert werden. Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt, einem KMU-Wachstumsmarkt oder einem multilateralen Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65 über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II) oder auf sonstigen Drittlandsmärkten zugelassen sind. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass Anleger die EXP6-Token

direkt an andere Parteien übertragen und/oder EXP6-Token auf Antrag von Anlegern oder anderen an einer sogenannten Kryptobörse gehandelt werden.

7.5. Rechtsgrundlage der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind variabel verzinsliche Wertpapiere, die, anders als Aktien, keine reine gewinnabhängige Dividende gewähren, sondern mit einem variablen Zinssatz über die gesamte Laufzeit ausgestattet sind und das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die tokenbasierten Schuldverschreibungen mindestens zum Nennbetrag zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt keinen börslichen Kursschwankungen. Auch vor Ablauf der Laufzeit können die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in ihrer Gesellschafterversammlung. Insoweit können Anleger grundsätzlich keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin ausüben.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung und keiner laufenden staatlichen Aufsicht, insbesondere im Hinblick auf die Mittelverwendung des Anleihekaptals durch die Emittentin.

Grundlage für das Angebot der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist ein Beschluss der Geschäftsführung der Emittentin vom 16. Oktober 2019.

7.6. Verzinsung, Zinszahlungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 18. Dezember 2019 (einschließlich) bis zum 17. Dezember 2026 (einschließlich) variabel verzinst. Die Höhe des Zinssatzes ist von einem Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig.

Die von den Mietern der Immobilie geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben (das „**Projektkonto**“). Das Projektkonto ist ein internes, buchhalterisches Abrechnungskonto und kein für den Zahlungsverkehr bestimmtes Geschäftskonto der Emittentin.

Die Emittentin wird von den Erlösen auf dem Projektkonto die folgenden Aufwandspositionen abziehen:

- die Kosten für den Betrieb der Immobilie (hierzu zählen sowohl die gem. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) umlagefähigen Kosten wie Hausmeisterdienste, unter anderem Facility Management, Reinigung, Versicherung etc. als auch nicht umlagefähige Betriebskosten, die gemäß gesetzlicher oder mietvertraglicher Regelungen nicht von Dritten nach Abrechnung beglichen werden, sowie Leerstandskosten).
- die Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilie.
- die Kosten für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilie.
- die Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Werts der Immobilie.
- die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten.
- die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin.
- die Kosten im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Verzinsung, Vermittlung, Verwaltung und Besicherung.
- die Beträge für die Bedienung der fälligen Ansprüche aus Zulässigen Verbindlichkeiten im Sinne von Ziff. 2.7 der Anleihebedingungen.
- die Beträge für die Bildung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie.

Kosten für Personal, Firmenwagen oder sonstige Ausgaben, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilie stehen, fallen bei der Emittentin nicht an. Der Geschäftsführer der Emittentin erhält keine Vergütung, weiteres Personal beschäftigt die Emittentin nicht, die Geschäftsräume werden der Emittentin unentgeltlich von der Exporo AG zur Verfügung gestellt.

Um die Immobilie in einem sachgerechten Zustand zu erhalten, kalkuliert die Emittentin im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung über eine Laufzeit von sieben Jahren mit einem Betrag in Höhe von ca. EUR 325.000. Abzugsfähig sind aber alle über diesen kalkulatorischen Ansatz hinausgehenden tatsächlich notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten.

Der nach Abzug der vorgenannten Aufwandspositionen am Quartalsultimo verbleibende positive Quartalssaldo auf dem Projektkonto wird an die Anleihegläubiger anteilig im Verhältnis der von ihnen gehaltenen tokenbasierten Schuldverschreibungen zu den Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgezahlt. Ein negativer Saldo wird auf das nächste Quartal vorgetragen.

Jede Schuldverschreibung wird demnach nach folgender Formel verzinst:

$$\frac{\text{Quartalssaldo} \times \text{Nennbetrag}}{\text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}}$$

Quartalssaldo im Sinne der vorgenannten Formel ist das nach Abzug der zuvor dargestellten Zahlungen auf dem Projektkonto am Quartalsultimo verbleibende Guthaben.

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von EUR 1.000.

Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen im Sinne der vorgenannten Formel ist der an einem Zinstermin eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

Das Ergebnis der Berechnung nach der vorgenannten Formel ist ein absoluter Betrag, der einem Anleihegläubiger für jede gehaltene Schuldverschreibung in Euro zusteht.

Maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Zinsen hat die Höhe des Quartalssaldos. Bei Vollplatzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen bleiben die Faktoren Nennbetrag und Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen unverändert. Sind die Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen kleiner als der Gesamtnennbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird der Anteil eines einzelnen Anleihegläubigers am Quartalssaldo zwar steigen. Die Höhe des Quartalssaldos wird in diesen Fällen aufgrund der dann noch existierenden Vorfinanzierung jedoch fallen, weil der Zinssatz der Vorfinanzierung über dem Zinssatz der tokenbasierten Schuldverschreibungen liegt. Die Höhe der Aufwendungen für die Vorfinanzierung hängt maßgeblich von der Platzierungsdauer und dem Platzierungserfolg der tokenbasierten Schuldverschreibungen ab.

Die Höhe des Quartalssaldos wird maßgeblich von der Höhe der Mieterlöse, von den Kosten der Immobilie und dem sonstigen Aufwand der Emittentin beeinflusst.

Die Höhe der Mieterlöse, die Betriebskosten der Immobilie, die Kosten für den laufenden Verwaltungsaufwand der Emittentin sowie der Zins- und Kapitaldienst für die Bankdarlehen lassen sich kalkulatorisch noch mit einiger Konstanz erfassen. Der Zins- und Kapitaldienst für die Bankdarlehen stellt insoweit zwar einen in der Summe wesentlichen, jedoch kalkulierbaren Faktor dar.

Weiterer Faktor von wesentlicher Bedeutung für die Höhe des Quartalssaldos, aber unkalkulierbarer als die sonstigen Aufwendungen der Emittentin sind die Aufwendungen für Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilie, die möglicherweise deutlich höher ausfallen können als von der Emittentin kalkuliert und auch von ungewissen, zukünftigen Ereignissen abhängen.

Die Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage stellen demgegenüber nur einen für die Höhe des Quartalssaldos unwesentlichen Faktor dar.

Zinszahlungen erfolgen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre quartalsweise nachträglich an den folgenden Zinstermen: 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines jeden Jahres. Der erste Zinstermin ist der 15. April 2020. Der letzte Zinstermin ist am Rückzahlungstag der tokenbasierten Schuldverschreibungen. Wenn einer dieser Tage kein Geschäftstag ist, erfolgt die Zahlung am folgenden Geschäftstag. Die Emittentin wird auch dann Zinszahlungen vornehmen, wenn dadurch ein bilanzieller Verlust entstehen würde. Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin als Berechnungsstelle in eigener Durchführung berechnet.

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 von 8% p.a. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 verzinst.

7.7. Laufzeit, Kapitalrückzahlung

Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 18. Dezember 2019 und endet mit Ablauf des 17. Dezember 2026. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind im Falle einer ordentlichen Beendigung nach dem Ende der ordentlichen Laufzeit sowie im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Laufzeit nach einer Kündigung der Emittentin infolge einer Veräußerung der Immobilie vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre jeweils zum Rückzahlungsbetrag (der „**Rückzahlungsbetrag**“) an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen.

Der Rückzahlungsbetrag setzt sich zusammen aus dem Nennbetrag einer Schuldverschreibung sowie aus einer Wertsteigerungskomponente. Im Falle einer Veräußerung der Immobilie wird die Wertsteigerung auf Basis des erzielten Verkaufspreises für die Immobilie ermittelt. Im Falle einer ordentlichen Beendigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Veräußerung der Immobilie wird die Wertsteigerung auf Basis des jüngsten Verkehrswertgutachtens vor dem Ende der Laufzeit ermittelt. Dieses Verkehrswertgutachten darf nicht älter als 12 Monate sein. Das Verkehrswertgutachten ist von einem unabhängigen Sachverständigen zu erstellen.

Jede Schuldverschreibung wird in Höhe des nach folgender Formel zu ermittelten Betrages zurückgezahlt, mindestens jedoch zum Nennbetrag:

$$\text{Nennbetrag} + \frac{(\text{Verkaufspreis} + \text{Rücklagen} - \text{Restschuld} - \text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}) \times 0,8 \times \text{Nennbetrag}}{\text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}}$$

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von EUR 1.000.

Verkaufspreis im Sinne der vorgenannten Formel ist entweder (a) im Falle einer Veräußerung der Immobilie der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. Verkaufsnebenkosten und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn oder (b) im Falle einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen der Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten. Dieses Verkehrswertgutachten darf nicht älter als 12 Monate sein. Das Verkehrswertgutachten ist von einem unabhängigen Sachverständigen zu erstellen.

Rücklagen im Sinne der vorgenannten Formel ist die am Rückzahlungstag (ausschließlich) vorhandene Instandhaltungsrücklage.

Restschuld im Sinne der vorgenannten Formel ist die Summe der am Rückzahlungstag bestehenden Hauptforderungen der Bankdarlehen zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen. Bankdarlehen sind die Kredite eines deutschen Kreditinstitutes, für die die Immobilie als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit dient.

Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen im Sinne der vorgenannten Formel ist der am Rückzahlungstag der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder der am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen jeweils eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

Das Ergebnis der Berechnung nach der vorgenannten Formel ist ein absoluter Betrag, der einem Anleihegläubiger in Euro für jede gehaltene Schuldverschreibung zusteht.

Der Rückzahlungsbetrag für jede Schuldverschreibung setzt sich demnach zusammen aus dem Nennbetrag der Schuldverschreibung (1. Summand) sowie aus einer Wertsteigerungskomponente auf Basis einer Veräußerung der Immobilie (2. Summand).

Die Wertsteigerung der Immobilie wird ermittelt, indem dem bei einer Veräußerung der Immobilie erzielten Verkaufspreis oder dem Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten im Falle einer ordentlichen Beendigung zunächst die vorhandene Instandhaltungsrücklage hinzugerechnet werden und nachfolgend die bestehende Hauptforderung der Bankdarlehen (zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen) sowie der Betrag der Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen abgezogen wird. An der auf diese Weise ermittelten Wertsteigerung sind die tokenbasierten Schuldverschreibungen quotal mit 80% beteiligt. Sollte es während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu keiner Wertsteigerung der Immobilie kommen, werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Das Ergebnis der Berechnung nach der vorgenannten Formel kann kleiner als der Nennbetrag sein. Sofern dies der Fall sein sollte, erfolgt die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gleichwohl zum Nennbetrag. Sollte die Emittentin die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag nicht aus der zum Zeitpunkt der Rückzahlung vorhandenen Liquidität leisten können, wird sie sich um eine entsprechende Refinanzierung bemühen. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

Soweit die Emittentin die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht (einschließlich), mit 8% p.a. nach der Zinsmethode 30/360 verzinst.

7.8. Ertragsmodalitäten

Die Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen werden von den zuvor in den Abschnitten 7.6 und 7.7 beschriebenen Faktoren beeinflusst. Die Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen sind somit wesentlich von der Höhe des Quartalssaldos (als Komponente der laufenden Zinszahlung) sowie von einer Wertsteigerung der Immobilie (als Komponente des Rückzahlungsbetrages am Ende der Laufzeit) abhängig.

Der Quartalssaldo ist wie dargestellt von einem Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig.

Eine Wertsteigerung der Immobilie ist in erster Linie von den zukünftig zu erzielenden Marktpreisen abhängig. Der Anleihegläubiger ist an der Wertsteigerung der Immobilie über die Höhe des Rückzahlungsbetrages beteiligt. Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 wird im Falle einer Wertsteigerung der Immobilie zu einem Betrag zurückgezahlt, der über dem Nennbetrag liegt. Für die Ermittlung des jährlichen Ertrages eines Anlegers muss der Rückzahlungsbetrag am Ende der Laufzeit in Relation zur tatsächlichen Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen gesetzt werden. Im Falle einer ordentlichen Beendigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen wären dies sieben Jahre, im Falle einer außerordentlichen Beendigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen infolge eines positiven Veräußerungsbeschlusses der Anleihegläubiger ein (ggf. auch deutlich) kürzerer Zeitraum. Ein gleich hoher Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung unterstellt, würde der jährliche Ertrag aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen bei einer kürzeren Laufzeit steigen.

Da die einzelnen Einflussfaktoren variabel sind, ist eine genaue Angabe der Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Datum des Prospekts nicht möglich.

7.9. Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgen in Euro auf ein Bankkonto des Anlegers. Die Bankverbindung kann der Emittentin während des Zeichnungsprozesses oder über die persönlich hinterlegten Nutzerdaten auf der Webseite www.exporo.de mitgeteilt werden. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Wege des Zweiterwerbs durch Übertragung des EXP6-Tokens erwerben, teilen der Emittentin ihre Bankverbindung im Rahmen der Durchführung des erforderlichen KYC und AML Prozesses mit. Die Emittentin wird Zahlungen an die Person leisten, die am Quartalsultimo (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember) vor dem nächsten Zinstermin um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt an diejenige Person, die am Rückzahlungstag um 12:00 Uhr CET im Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die vorgenannten Zahlungen befreien die

Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.

7.10. Rangrücktritt, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind mit einer Rangrücktrittserklärung und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet.

Der Anleihegläubiger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals, solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt demnach bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleihegläubiger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anleihegläubigers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers führen.

Im Falle der Insolvenz über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin treten die Forderungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.

Dies führt zunächst dazu, dass die Ansprüche des Anleihegläubigers erst nach Befriedigung der Ansprüche der nicht nachrangigen Insolvenzgläubiger des § 38 InsO erfüllt werden. Dies sind alle Gläubiger, die einen zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründeten Vermögensanspruch gegen den Schuldner haben.

Darüber hinaus werden die Ansprüche des Anleihegläubigers auch erst nach Befriedigung der Ansprüche der nachrangigen Insolvenzgläubiger des § 39 Absatz 1 InsO erfüllt, sofern noch verteilungsfähige Insolvenzmasse vorhanden ist. Bei den nachrangigen Forderungen im Sinne des § 39 Absatz 1 InsO handelt es sich um

1. die seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger;
2. die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen;
3. Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten;
4. Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung des Schuldners; und
5. Forderungen auf Rückgewähr eines Gesellschafterdarlehens oder Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen.

Der Anleihegläubiger kann seine Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals, außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin nur aus einem etwaigen (a) künftigen Gewinn, (b) einem Liquidationsüberschuss oder (c) aus sonstigem freien Vermögen geltend machen. Der Anleihegläubiger erklärt hierdurch aber keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.

7.11. Übertragbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Eine teilweise Übertragung einer Schuldverschreibung ist nicht zulässig. Die Abtretung der

Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der die tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentierenden EXP6-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP6-Token vollzieht sich ausschließlich über die Ethereum-Blockchain. Eine Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb der Ethereum-Blockchain ist nicht zulässig.

Eine Übertragung kann durch den Inhaber der EXP6-Token, der diese selbst verwahrt, eigenständig ausgeführt werden. Für die erfolgreiche Durchführung einer Übertragung werden benötigt:

1. Wallet, die mit der Ethereum Blockchain und dem EXP6-Token Contract kommunizieren kann
2. Privater Schlüssel zu der Ethereum Adresse der die Token zugeordnet werden
3. Ethereum Adresse des Empfängers
4. Ausreichender Bestand an EXP6-Token
5. Ausreichender Bestand an ETH (Deckung der Transaktionskosten)
6. Ethereum Adressen des Senders und Empfängers im GlobalWhitelist Contract

Alle aufgelisteten Bestandteile sind zwingend erforderlich, um eine Transaktion des EXP6-Tokens durchzuführen. Sobald die Transaktion von dem Sender mit seinem privaten Schlüssel signiert wurde und in dem Servernetzwerk der Ethereum Blockchain publiziert wurde, wird sie von jedem teilnehmenden Server auf ihre Authentizität und Gültigkeit überprüft. Mit der Inkludierung der Transaktion in einem neuen Block der Ethereum Blockchain wird die Datentabelle im EXP6-Token Contract entsprechend der Transaktionsdaten verändert. Eine Transaktion, die nicht alle erforderlichen Bedingungen erfüllt, kann zwar ausgeführt werden, schlägt jedoch fehl und führt zu keiner Veränderung der Datentabelle.

Die Übertragung des EXP6-Tokens kann nur erfolgreich ausgeführt werden, wenn eine externe Abfrage des sogenannten GlobalWhitelist Contracts durchgeführt wurde. Sowohl Sender als auch Empfänger müssen mit ihrer Ethereum Adresse in der Datentabelle des GlobalWhitelist Contracts geführt werden, damit die Abfrage beider Ethereum Adressen mit einer positiven Rückmeldung den Transfer der EXP6-Token erlaubt.

Der GlobalWhitelist Contract kann als auf der Blockchain existierendes KYC und AML Register verstanden werden. Die Führung dieses Registers übernimmt die Exporo Investment GmbH. Der GlobalWhitelist Contract führt eine Datentabelle mit Ethereum Adressen, die ausschließlich von der Exporo Investment GmbH bearbeitet werden kann. Diese Datenbank auf der Ethereum Blockchain wird regelmäßig mit der von der Exporo Investment GmbH geführten KYC und AML Datenbank abgeglichen und aktualisiert.

7.12.Kündigungsrechte der Anleihegläubiger

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

1. die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder
2. wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
3. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
4. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet 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

5. die Emittentin eine Finanzverbindlichkeit eingeht; oder
6. die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus den Bankdarlehen 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
7. 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 § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag dieser Personen handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50% der Stimmrechte an der Emittentin hält bzw. halten. Als solche Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder
8. die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 11 der Anleihebedingungen nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
9. 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 tokenbasierten Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Die Kündigung hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin sämtliche ihm gehörende EXP6-Token zurückgibt, indem er diese an die Wallet Adresse der Emittentin versendet. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

7.13.Kündigungsrechte der Emittentin

Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilie beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen und die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Dies gilt auch, sofern in der Abstimmung über die Veräußerung der Immobilie nach sechs Jahren Laufzeit die Veräußerung der Immobilie nicht beschlossen wird und die Emittentin berechtigt ist, die Immobilie ohne weitere Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger nach 74 Monaten nach dem Begebungstag zu veräußern.

Die Emittentin ist ferner berechtigt, aber nicht verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen, wenn innerhalb von neun Monaten nach Beginn der Angebotsfrist nicht mindestens 90% des Gesamtnennbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen platziert und bei der Emittentin eingezahlt wurde und/oder wenn der Immobilienkaufvertrag über den Erwerb der Immobilie rückabgewickelt wird.

Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung in allen Fällen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen.

7.14.Zustimmung der Anleihegläubiger zur Veräußerung der Immobilie

Die Veräußerung der Immobilie erfordert grundsätzlich die Zustimmung der Anleihegläubiger. Die Anleihegläubiger entscheiden über die Veräußerung der Immobilie durch Mehrheitsbeschluss im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung.

Abstimmungen können jederzeit stattfinden, wenn die Emittentin die Anleihegläubiger zu einer Abstimmung auffordert. Abstimmungen müssen nach fünf Jahren Laufzeit und, sofern diese Abstimmung nicht zu einer Veräußerung der Immobilie geführt hat, nach sechs Jahren Laufzeit durchgeführt werden.

Die Abstimmungen nach fünf und nach sechs Jahren müssen nur durchgeführt werden, wenn in einem Zeitraum von längstens sechs Monaten vor der Abstimmung durch ein Verkehrswertgutachten für die Immobilie ein Wert ermittelt wurde, der eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

mindestens zum Nennbetrag ermöglicht. Sofern in der Abstimmung nach sechs Jahren die Veräußerung der Immobilie nicht beschlossen wird, ist die Emittentin berechtigt, die Immobilie ohne weitere Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger nach 74 Monaten nach dem Begebungstag zu veräußern.

Abstimmungen finden ohne Aussprache der Anleihegläubiger mittels eines elektronischen Abstimmungsverfahrens statt. Die Teilnahme an der Abstimmung setzt die vorherige Anmeldung der Anleihegläubiger voraus. Die Anmeldung muss spätestens am dritten Tag vor Beginn der Abstimmung erfolgt sein. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger mindestens 21 Tage vor dem Beginn der Abstimmung zur Teilnahme an der Abstimmung aufzufordern. In der Aufforderung zur Abstimmung müssen die Firma und der Sitz der Emittentin, der Beginn und die Dauer der Abstimmung, die Einzelheiten der Anmeldung und des Abstimmungsverfahrens sowie die Bedingungen angegeben werden, von denen die Teilnahme an der Abstimmung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Emittentin hat in der Aufforderung 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 aus dem aktuellsten Verkehrswertgutachten vor einer Abstimmung sein. Gegenvorschläge der Anleihegläubiger sind nicht zulässig.

In der Abstimmung ist jeder Anleger stimmberechtigt, der 12 Tage vor dem Abstimmungstag um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist.

Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Die Beschlussfähigkeit für eine Abstimmung ist gegeben, wenn mindestens 25 % der im Zeitpunkt der Beschlussfassung Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen an der 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. Den Anleihegläubigern steht gegen das Ergebnis der Abstimmung der Rechtsweg nicht offen.

Die Emittentin stellt die Berechtigung zur Stimmabgabe 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.

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 tokenbasierten Schuldverschreibungen bemühen. Im Falle einer Refinanzierung im Wege eines öffentlichen Angebotes am Kapitalmarkt wird den Anleihegläubigern eine bevorrechtigte Erwerbsmöglichkeit für den Refinanzierungstitel eingeräumt.

Die Emittentin wird ernsthafte Anstrengungen unternehmen, um die Immobilie zu veräußern bzw. eine Refinanzierung der tokenbasierten 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 tokenbasierten Schuldverschreibungen.

Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilie beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen und die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Dies gilt auch, wenn die Emittentin die Immobilie ohne Zustimmung der Anleihegläubiger veräußert, nachdem die Abstimmung nach sechs Jahren zu keinem Veräußerungsbeschluss geführt hat.

Die Abstimmung über die Veräußerung der Immobilie ist keine Abstimmung ohne Versammlung im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes.

7.15. Informationspflichten der Emittentin

Die Emittentin ist verpflichtet, ihren Jahresabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres (01. Januar bis 31. Dezember) nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches spätestens bis zum 31. März des folgenden Kalenderjahres durch Einstellung auf ihre Website (www.exporo.de/ir-projekt60) zur Verfügung zu stellen, beginnend mit dem Jahresabschluss für das laufende Geschäftsjahr 2019. Über

die Veröffentlichung der vorgenannten Informationen hinaus wird die Emittentin keine Informationen nach erfolgter Emission veröffentlichen.

7.16. Besicherung

7.16.1 Bestellung und Pflichten des Treuhänders

Die Emittentin hat die HmcS Treuhand GmbH, Hannover zum Treuhänder bestellt.

Zu den Pflichten des Treuhänders gehören insbesondere:

- die Mitwirkung an der ordnungsgemäßen Bestellung der Sicherheiten;
- die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen des Sicherheitentreuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten und zu verwalten;
- die Sicherheiten im Verwertungsfall zu verwerten.

Der Treuhänder ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes und er haftet nicht nach den Bestimmungen des Schuldverschreibungsgesetzes.

Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

7.16.2 Keine Mittelverwendungskontrolle

Der Treuhänder wird hinsichtlich des bei der Emittentin eingezahlten Anleihekapitals vor dessen Verwendung keine Mittelverwendungskontrolle vornehmen. Ferner wird von dem Treuhänder nicht überwacht, dass die Emittentin über das eingezahlte Anleihekapital erst nach Bestellung der nachrangigen Sicherheiten verfügt.

7.16.3 Bestellung von Sicherheiten

Die Besicherung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt durch die nachrangige Bestellung der folgenden Sicherheiten an den Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger:

- nachrangige Bestellung von zweitrangigen Grundschulden auf dem Grundstück der Immobilie nach den erstrangigen Grundschulden für die Bankdarlehen; der Treuhänder gibt im Rahmen der Bestellung der zweitrangigen Grundschulden gegenüber den Anleihegläubigern keine Garantien ab.
- nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus der Vermietung der Immobilie (Mietansprüche);
- nachrangige Abtretung des Verkaufspreisanspruches der Emittentin gegenüber einem Erwerber der Immobilie (Verkaufspreisanspruch);
- nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus Versicherungen im Zusammenhang mit der Immobilie (Versicherungsansprüche);

Die Sicherungsabtretungen der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche erfolgten mit dem Abschluss des Sicherheitentreuhandvertrages zu Gunsten des Treuhänders. Soweit die Emittentin aufgrund von vorrangigen Sicherungsvereinbarungen mit der Bank nicht zur Sicherungsabtretung der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche berechtigt sein wird, erfolgt im Wege einer auflösenden Bedingung die Rückabtretung dieser Ansprüche auf die Emittentin. In diesem Fall wird die Emittentin ihre Ansprüche auf vollständige oder teilweise Rückübertragung dieser Forderungen und/oder auf Abrechnung oder Auszahlung des von der Bank nicht benötigten Überschusses, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen, an den Treuhänder abtreten.

7.16.4 Verwertung der Sicherheiten

Die Verwertung der Sicherheiten ist bei Eintritt des Sicherungsfalls vorbehaltlich der Regelungen der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre sowie des Rangrücktritts statthaft. Die Verwertung der Sicherheiten ist demnach auf die Fälle beschränkt, in denen die Emittentin trotz vorhandener Liquidität und fehlender vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Zahlungen an die Anleger verweigert. Der Sicherungsfall gilt als eingetreten, wenn ein Grund für die außerordentliche Kündigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gemäß Ziffer 8 der Anleihebedingungen vorliegt, dem die Emittentin trotz einer Aufforderung durch den Sicherheitentreuhänder nicht binnen dreißig (30) Geschäftstagen nach Zugang dieser Aufforderung abhilft.

7.16.5 Freigabe der Sicherheiten

Der Treuhänder gibt die Sicherheiten nach vollständiger und endgültiger Befriedigung aller Ansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen frei.

7.16.6 Informationspflichten

Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder quartalsweise durch Vorlage einer betriebswirtschaftlichen Auswertung inklusive Summen- und Saldenliste (BWA), sowie jährlich durch Vorlage der Bilanz über die laufende Geschäftsentwicklung zu informieren. Die Vorlage der BWA kann durch ein qualifiziertes Finanzreporting der Emittentin ergänzt oder ersetzt werden. Die Quartalsberichte (BWA/Finanzreporting) sind jeweils binnen vier Wochen nach dem maßgeblichen Abschlussstichtag, die Jahresabschlüsse binnen drei Monaten nach Abschlussstichtag vorzulegen.

Die Emittentin ist ferner verpflichtet, frühestens 12 Monate und spätestens drei Monate vor Fälligkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen eine Wertermittlung der Immobilie durch einen vereidigten oder zertifizierten Gutachter sowie die Einschätzung eines ortskundigen Immobilienmaklers über einen möglichen Vermarktpreis einzuholen und dem Treuhänder vorzulegen.

Soweit einen Monat vor Fälligkeit der Anleihe weder eine Veräußerung der Immobilie (welche geeignet ist, die Rückzahlung der Anleihe sicherzustellen) erfolgt ist noch die Emittentin dem Treuhänder durch Vorlage einer Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass eine Rückzahlung der Anleihe durch eine entsprechende Anschlussfinanzierung beabsichtigt ist, ist der Treuhänder berechtigt, der Emittentin verbindlich einen zugelassenen Immobilienmakler zu benennen, der durch die Emittentin mit der weiteren Immobilienvermarktung zu beauftragen ist.

7.16.7 Vergütung des Treuhänders

Der Treuhänder erhält von der Emittentin eine einmalige Gebühr in Höhe von EUR 8.500 sowie eine laufende monatliche Vergütung in Höhe von in Höhe von 0,007% des Nennbetrages der Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen, mindestens jedoch EUR 245 pro Monat, jeweils zzgl. gesetzlicher USt. Die vorgenannte Vergütung umfasst nicht die Tätigkeit des Treuhänders bei einer etwaigen Verwertung der Sicherheiten.

8. Anleihebedingungen

Nennbetrag, Verbriefung, Token, Ausgabe, Register

- 1.1 Die Exporo Frankfurt Voltensee GmbH (die „**Emittentin**“) begibt bis zu 4.030 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 (die „**tokenbasierten Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 4.030.000.
- 1.2 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht verbrieft. Es werden weder eine Globalurkunde noch Einzelurkunden oder Zinsscheine über die tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 1.3 Die Emittentin generiert eine der Anzahl der ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Exporo6-Token (die „**EXP6-Token**“). Die EXP6-Token repräsentieren die in diesen Schuldverschreibungsbedingungen festgelegten Rechte der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (die „**Anleihegläubiger**“) und werden an die Anleihegläubiger entsprechend der jeweiligen Anzahl der von ihnen gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 1.4 Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen und der gleichen Anzahl an EXP6-Token erfolgt gegen Zahlung von Euro.
- 1.5 Dem Smart Contract der EXP6-Token ist auf der Ethereum-Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche EXP6-Token-Übertragungen und eine Liste mit denjenigen Ethereum-Adressen, denen EXP6-Token zugeordnet sind, entnommen werden können (das „**Register**“). Die Anleihegläubiger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihren jeweiligen öffentlichen Ethereum-Adressen (Public-Key der Wallet), die im Blockexplorer <https://etherscan.io> eingesehen werden können.
- 1.6 Die Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Anleihegläubiger und dem Erwerber über die Abtretung der aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen sich ergebenden Rechte (§ 398 BGB) sowie die Eintragung der Ethereum-Adresse des Erwerbers in das Register voraus. Eine Eintragung in das Register erfolgt, wenn der Anleihegläubiger die seiner Ethereum-Adresse zugeordneten EXP6-Token, welche die zu übertragenen tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren, auf die Ethereum-Adresse des neuen Gläubigers überträgt. Eine Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb der Ethereum-Blockchain und damit ohne Eintragung in das Register ist nicht zulässig.

Status, Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre, Negativverpflichtung, Finanzverbindlichkeiten

- 2.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie nachrangig besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.
- 2.2 Der Anleihegläubiger tritt zur Vermeidung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung der Emittentin im Sinne von § 19 der Insolvenzordnung sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekapitals, im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.
- 2.3 Der Anleihegläubiger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekapitals, solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde.

(vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen führen.

- 2.4 Sofern und soweit die Geltendmachung nicht bereits nach den vorstehenden Ziff. 2.2 und 2.3 ausgeschlossen ist, kann der Anleihegläubiger seine Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals, außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin nur aus einem etwaigen (a) künftigen Gewinn, (b) einem Liquidationsüberschuss oder (c) aus sonstigem freien Vermögen geltend machen. Diese Regelung kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen führen.
- 2.5 Der Anleihegläubiger erklärt durch die vorstehenden Regelungen der Ziff. 2.2 bis Ziff. 2.4 keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.
- 2.6 Die Emittentin ist ohne Zustimmung der Anleihegläubiger nicht berechtigt, Finanzverbindlichkeiten einzugehen.
- 2.7 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Finanzverbindlichkeit**“ sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Aufnahme von Krediten, stillen Beteiligungen, Anleihen, Schuldscheinen oder Leasingverträgen. Die Verpflichtungen aus den Bankdarlehen und aus der Vorfinanzierung einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen der Bankdarlehen und/oder der Vorfinanzierung sowie Kredite und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung notwendiger, werterhaltender und wertsteigernder Maßnahmen, insbesondere für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilie sowie die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch eine weitere Anleiheemission, durch eine Bankfinanzierung oder in sonstiger Weise (die „**Zulässigen Verbindlichkeiten**“) stellen keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar.
- 2.8 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Immobilie**“ eine Büroimmobilie in Frankfurt am Main.
- 2.9 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Bankdarlehen**“ die Kredite eines deutschen Kreditinstitutes, für die die Immobilie als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit dient.
- 2.10 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Vorfinanzierung**“ eine Vorfinanzierung des Nettoemissionserlöses der tokenbasierten Schuldverschreibungen.

Verzinsung, Fälligkeit, Verzug

- 3.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 18. Dezember 2019 (einschließlich) bis zum 17. Dezember 2026 (einschließlich) variabel verzinst. Die von den Mietern der Immobilie geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben (das „**Projektkonto**“). Das Projektkonto ist ein internes, buchhalterisches Abrechnungskonto und kein für den Zahlungsverkehr bestimmtes Geschäftskonto der Emittentin. Die Emittentin wird von den Erlösen auf dem Projektkonto die folgenden Aufwandspositionen abziehen:
 - 3.1.1 die Kosten für den Betrieb der Immobilie (hierzu zählen sowohl die gem. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) umlagefähigen Kosten wie Hausmeisterdienste, unter anderem Facility Management, Reinigung, Versicherung etc. als auch nicht umlagefähige Betriebskosten, die gemäß gesetzlicher oder mietvertraglicher Regelungen als auch Leerstand nicht von Dritten nach Abrechnung beglichen werden).
 - 3.1.2 die Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilie.
 - 3.1.3 die Kosten für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilie.
 - 3.1.4 die Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Werts der Immobilie.
 - 3.1.5 die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten.

- 3.1.6** die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin.
 - 3.1.7** die Kosten im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Verzinsung, Vermittlung, Verwaltung und Besicherung.
 - 3.1.8** die Beträge für die Bedienung der fälligen Ansprüche aus Zulässigen Verbindlichkeiten im Sinne von Ziff. 2.7.
 - 3.1.9** die Beträge für die Bildung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie.
 - 3.1.10** Ein nach Abzug der gemäß Ziff. 3.1.1 bis Ziff. 3.1.9 vorgenommenen Zahlungen auf dem Projektkonto am Quartalsultimo verbleibendes Guthaben (der „**Quartalssaldo**“) wird an die Anleihegläubiger ausgezahlt. Ein negativer Saldo wird auf das nächste Quartal vorgetragen.
- 3.2** Jede Schuldverschreibung wird vierteljährlich nachträglich für das abgelaufene Quartal variabel nach folgender Formel verzinst:
- Quartalssaldo * Nennbetrag / Ausstehende tokenbasierten Schuldverschreibungen.
- 3.3** Die Zinsen sind vorbehaltlich der Ziff. 2.2. bis 2.4 am 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines Kalenderjahres (jeweils ein „**Zinstermin**“) zu zahlen. Der erste Zinstermin ist der 15. April 2020. Der letzte Zinstermin ist am Rückzahlungstag. Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet.
- 3.4** 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 von 8% p.a. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 verzinst.
- 3.5** „**Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist der an einem Zinstermin und/oder am Rückzahlungstag und/oder am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen jeweils eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

Laufzeit, Rückzahlung, Verzug, Rückerwerb

- 4.1** Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 18. Dezember 2019 (der „**Begebungstag**“) und endet vorbehaltlich einer außerordentlichen Beendigung gemäß Ziff. 8 oder Ziff. 10.12 mit Ablauf des 17. Dezember 2026. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Ziff. 2.2. bis 2.4 am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (der „**Rückzahlungstag**“) zurückgezahlt.
- 4.2** Jede Schuldverschreibung wird im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 sowie im Falle einer außerordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 10.12 in Höhe des nach folgender Formel zu ermittelten Betrages zurückgezahlt:
- Nennbetrag + (Verkaufspreis + Rücklagen – Restschuld – Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen) * 0,8 * Nennbetrag / Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen („**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.
- Nennbetrag hat die Bedeutung wie in Ziff. 1.1. definiert.
- „**Verkaufspreis**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist entweder (a) im Falle einer außerordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 10.12 der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. Verkaufsnebenkosten und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn oder (b) im Falle einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen der Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten oder (c) im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 der Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten. Das

Verkehrswertgutachten darf nicht älter als 12 Monate sein. Das Verkehrswertgutachten ist von einem unabhängigen Sachverständigen zu erstellen.

„**Rücklagen**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist die am Rückzahlungstag (ausschließlich) vorhandene Instandhaltungsrücklage.

„**Restschuld**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist die Summe der am Rückzahlungstag bestehenden Hauptforderungen der Bankdarlehen zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen.

Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen hat die Bedeutung wie in Ziff. 3.5. definiert.

- 4.3** Soweit die Emittentin die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht (einschließlich), mit 8% p.a. nach der Zinsmethode 30/360 (ICMA) verzinst.
- 4.4** Die Emittentin ist berechtigt, tokenbasierte Schuldverschreibungen und EXP6-Token am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

Zahlungen

- 5.1** Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Emittentin wird Zinszahlungen an die Person leisten, die am Quartalsultimo (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember) vor dem nächsten Zinstermin um 12:00 Uhr CET im Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt an diejenige Person, die am Rückzahlungstag um 12:00 Uhr CET im Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.
- 5.2** Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen durch Übertragung des EXP6-Tokens erwerben, teilen der Emittentin ihre Bankverbindung im Rahmen der Durchführung des KYC und AML Prozesses mit.

Steuern

- 6.1** Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, 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.
- 6.2** 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.

Zahlstelle

Zahlstelle ist die Emittentin in eigener Durchführung. Eine externe Zahlstelle wurde nicht bestellt.

Kündigung durch Anleihegläubiger

- 8.1** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung vorbehaltlich der Ziff. 2.2. bis 2.4 zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- 8.1.1 die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder
- 8.1.2 wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
- 8.1.3 ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
- 8.1.4 die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (die „**Pflichtverletzung**“) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem 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
- 8.1.5 die Emittentin eine Finanzverbindlichkeit eingeht; oder
- 8.1.6 die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus den Bankdarlehen 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 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 § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, (die „**Relevante Person**“) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals 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 §§ 15ff. AktG; oder
- 8.1.8 die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 11 nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
- 8.1.9 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 tokenbasierten Schuldverschreibungen eingegangen ist.
- 8.2 Die Kündigung hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin sämtliche ihm gehörende EXP6-Token zurückgibt, indem er diese an die Wallet Adresse der Emittentin versendet.
- 8.3 Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Kündigung durch die Emittentin

- 9.1 Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen, wenn
 - 9.1.1 innerhalb von neun Monaten nach Beginn der im Prospekt genannten Angebotsfrist nicht mindestens 90% des Gesamtnennbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen platziert und bei der Emittentin eingezahlt wurde;
 - 9.1.2 wenn der Immobilienkaufvertrag über den Erwerb der Immobilie rückabgewickelt wird.

- 9.2 Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.

Abstimmung über Veräußerung der Immobilie

- 10.1 Die Veräußerung der Immobilie in den ersten 72 Monaten nach dem Begebungstag erfordert die Zustimmung der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Regelungen dieser Ziff. 10. Die Anleihegläubiger entscheiden über die Veräußerung der Immobilie durch Mehrheitsbeschluss im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß Ziff. 10.2 bis 10.8 (die „**Abstimmung**“).
- 10.2 Abstimmungen finden statt,
- 10.2.1 jederzeit, wenn die Emittentin die Anleihegläubiger zu einer Abstimmung auffordert;
 - 10.2.2 60 Monate nach dem Begebungstag;
 - 10.2.3 72 Monate nach dem Begebungstag.
- 10.3 Abstimmungen nach Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 finden nur statt, wenn in einem Zeitraum von längstens sechs Monaten vor der Abstimmung durch ein Verkehrswertgutachten für die Immobilie ein Wert ermittelt wurde, der eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen mindestens zum Nennbetrag ermöglicht. Abstimmungen nach Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 haben innerhalb von vier Wochen nach den in Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 genannten Zeitpunkten stattzufinden. Sofern in der Abstimmung gemäß Ziff. 10.2.3 die Veräußerung der Immobilie nicht beschlossen wird, ist die Emittentin berechtigt, die Immobilie ohne weitere Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger nach 74 Monaten nach dem Begebungstag zu veräußern.
- 10.4 Abstimmungen finden ohne Aussprache der Anleihegläubiger mittels eines elektronischen Abstimmungsverfahrens statt. Die Teilnahme an der Abstimmung setzt die vorherige Anmeldung der Anleihegläubiger voraus. Die Anmeldung muss spätestens am dritten Tag vor Beginn der Abstimmung erfolgt sein. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger mindestens 21 Tage vor dem Beginn der Abstimmung zur Teilnahme an der Abstimmung aufzufordern. In der Aufforderung zur Abstimmung (die „**Aufforderung**“) müssen die Firma und der Sitz der Emittentin, der Beginn und die Dauer der Abstimmung, die Einzelheiten der Anmeldung und des Abstimmungsverfahrens sowie die Bedingungen angegeben werden, von denen die Teilnahme an der Abstimmung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Emittentin hat in der Aufforderung 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 aus dem aktuellsten Verkehrswertgutachten vor einer Abstimmung sein. Gegenvorschläge der Anleihegläubiger sind nicht zulässig.
- 10.5 Die Aufforderung ist gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.
- 10.6 In der Abstimmung ist jeder Anleger stimmberechtigt, der 12 Tage vor dem Abstimmungstag um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist.
- 10.7 Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Die Beschlussfähigkeit für eine Abstimmung ist gegeben, wenn mindestens 25 % der im Zeitpunkt der Beschlussfassung Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen an der 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. Den Anleihegläubigern steht gegen das Ergebnis der Abstimmung der Rechtsweg nicht offen.
- 10.8 Die Emittentin stellt die Berechtigung zur Stimmabgabe 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 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 tokenbasierten 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 tokenbasierten 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 tokenbasierten Schuldverschreibungen.
- 10.12** Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilie beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen. Dies gilt auch im Fall der Ziff. 10.3 Satz 3. Die Emittentin hat die Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen.
- 10.13** Die Abstimmung nach dieser Ziff. 10 ist keine Abstimmung ohne Versammlung im Sinne des Gesetzes über tokenbasierten Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („SchVG“).

Bekanntmachungen und Informationspflichten der Emittentin

- 11.1** Die tokenbasierten Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Emittentin unter www.exporo.de/ir-projekt60 veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.
- 11.2** Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken.
- 11.3** Die Emittentin ist verpflichtet, ihren Jahresabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches spätestens bis zum 31. März des folgenden Kalenderjahres durch Einstellung auf ihre Website zur Verfügung zu stellen.

Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin

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

Besicherung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

- 13.1** Die Besicherung erfolgt durch die Bestellung der folgenden nachrangigen Sicherheiten, soweit gesetzlich zulässig, an den Sicherheitentreuhänder zugunsten der Anleihegläubiger:
 - 13.1.1** nachrangige Bestellung von zweitrangigen Grundschulden auf dem Grundstück der Immobilie nach den erstrangigen Grundschulden für die Bankdarlehen.
 - 13.1.2** nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus der Vermietung der Immobilie (Mietansprüche);
 - 13.1.3** nachrangige Abtretung des Verkaufspreisanspruches der Emittentin gegenüber einem Erwerber der Immobilie (Verkaufspreisanspruch);
 - 13.1.4** nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus Versicherungen im Zusammenhang mit der Immobilie (Versicherungsansprüche).
- 13.2** Die Abtretungen der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche sind mit dinglicher Wirkung mit dem Abschluss des Sicherheitentreuhandvertrages erfolgt. Soweit die Emittentin aufgrund von vorrangigen Sicherungsvereinbarungen mit der Bank nicht zur Abtretung der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche berechtigt sein wird, erfolgt im Wege einer

auflösenden Bedingung die Rückabtretung dieser Ansprüche auf die Emittentin. In diesem Fall wird die Emittentin ihre Ansprüche auf vollständige oder teilweise Rückübertragung dieser Forderungen und/oder auf Abrechnung oder Auszahlung des von der Bank nicht benötigten Überschusses, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen werden, nachrangig an den Treuhänder abtreten.

- 13.3** Die Sicherheiten unterliegen der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre sowie dem Rangrücktritt gemäß Ziff. 2.2 und Ziff. 2.3. Die Verwertung der Sicherheiten ist bei Eintritt des Sicherungsfalls statthaft. Der Sicherungsfall gilt als eingetreten, wenn ein Grund für die außerordentliche Kündigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 8 vorliegt, dem die Emittentin trotz einer Aufforderung durch den Sicherheitentreuhänder nicht binnen dreiBig (30) Geschäftstagen nach Zugang dieser Aufforderung abhilft.

Treuhand

- 14.1** Die Emittentin hat die HmcS Treuhand GmbH, Hannover als Treuhänder (der „**Treuhänder**“) bestellt. Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen. Die Emittentin wird die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders gemäß Ziff. 11 informieren.
- 14.2** Zu den Pflichten des Treuhänders gehören insbesondere:
- 14.2.1** die Mitwirkung an der ordnungsgemäßen Bestellung der Sicherheiten;
 - 14.2.2** die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen des Sicherheitentreuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten und zu verwalten;
 - 14.2.3** die Sicherheiten im Verwertungsfalle zu verwerten.
- 14.3** Der Treuhänder erhält von der Emittentin während der Laufzeit der Treuhandtätigkeit eine angemessene Vergütung sowie Ersatz seiner im Rahmen der Treuhandtätigkeit anfallenden Spesen, Gebühren und Auslagen.
- 14.4** Der Treuhänder ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes und er haftet nicht nach den Bestimmungen des Schuldverschreibungsgesetzes.

Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache

- 15.1** Form und Inhalt der tokenbasierten 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 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.
- 15.3** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

9. Besteuerung

Eine umfassende Darstellung sämtlicher steuerlicher Überlegungen, die für den Erwerb, das Halten, die Veräußerung oder für eine sonstige Verfügung über die tokenbasierten Schuldverschreibungen maßgeblich sein können, ist nicht Gegenstand dieses Überblicks. Es wird keine Garantie oder Haftung für den Eintritt der dargestellten Steuerfolgen übernommen, da nicht vorhersehbar ist, wie die Finanzbehörden und Finanzgerichte im Einzelfall entscheiden werden.

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats eines Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin können sich auf die Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen auswirken.

Es wird jedem Investor empfohlen, vor einer Investition die steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit einem Steuerberater sorgfältig zu prüfen.

9.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland

Dieser Abschnitt zur Besteuerung enthält eine kurze Zusammenfassung einiger wichtiger Grundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen für die Besteuerung der Investoren nach deutschem Steuerrecht von Bedeutung sind. Diese Zusammenfassung erhebt nicht den Anspruch, sämtliche steuerlichen Aspekte vollständig wiederzugeben und geht auch nicht auf besondere Sachverhaltsgestaltungen ein, die für einzelne potenzielle Investoren von Bedeutung sein können. Die folgenden Ausführungen sind genereller Natur und nur zu Informationszwecken enthalten. Sie sollen keine rechtliche oder steuerliche Beratung darstellen und auch nicht als solche ausgelegt werden. Diese Zusammenfassung basiert auf den zum Zeitpunkt der Prospekterstellung gültigen Steuergesetzen, der Rechtsprechung sowie den Richtlinien der Finanzverwaltung und deren jeweiliger Auslegung, die alle Änderungen unterliegen können. Solche Änderungen können auch rückwirkend eingeführt werden und die beschriebenen steuerlichen Folgen nachteilig beeinflussen.

Das steuerliche Risiko aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen trägt ausschließlich der Investor.

9.1.1 Im Privatvermögen gehaltene tokenbasierte Schuldverschreibungen

9.1.1.1 Zinserträge

Die Emittentin vertritt die Auffassung, dass es sich bei Zinsen, die an eine in Deutschland ansässige, unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person gezahlt werden, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Privatvermögen hält, um Einkünfte aus partiarischen Darlehen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 EStG handelt.

Es ist jedoch möglich, dass die Einkünfte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen von der Finanzverwaltung oder den Finanzgerichten nicht als Einkünfte aus partiarischen Darlehen, sondern als Einkünfte aus Genussrechten, mit denen das Recht am Gewinn und Liquidationserlös verbunden ist, also als Einkünfte gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG, qualifiziert werden. Gegen eine solche Qualifikation spricht, dass (i) die Verzinsung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht aus dem handelsrechtlich verteilbaren Gewinn (Jahresüberschuss oder Bilanzgewinn) der Emittentin abgeleitet wird, sondern aus den Miet- und Veräußerungserlösen (insbesondere ohne Berücksichtigung von Abschreibungen) und (ii) die Rückzahlung spätestens nach sieben Jahren und vor Liquidation der Emittentin erfolgen soll. In der steuerrechtlichen Literatur wird insoweit die Auffassung vertreten, dass (i) eine Gewinnbeteiligung eine Beteiligung am Jahresüberschuss oder Bilanzgewinn voraussetzt und (ii) eine Beteiligung am Liquidationserlös nur vorliegt, wenn der Inhaber im Liquidationsfall einen Anteil an den stillen Reserven erhält, nicht aber, wenn eine Beteiligung an den stillen Reserven vor Beginn der Liquidation gezahlt wird. Es wird jedoch in der steuerrechtlichen Literatur auch die gegenteilige Auffassung vertreten, nämlich dass (i) jede erfolgsabhängige Vergütung eine Beteiligung am Gewinn darstellt und (ii) eine Beteiligung am Liquidationserlös auch dann anzunehmen ist, wenn die Rückzahlung des Genussrechtskapitals und anteiliger stiller Reserven vor der Liquidation erfolgt bzw. verlangt werden kann. Für eine Qualifikation als partiarisches Darlehen spricht zudem, neben den schon

genannten Punkten, die Bestellung von Sicherheiten zugunsten der Investoren. Höchstrichterliche Rechtsprechung oder Stellungnahmen der Finanzverwaltung bzgl. des hier zu beurteilenden Falles liegen bisher nicht vor.

Unabhängig von der Qualifikation als partiarische Darlehen oder Genussrechte gelten für die Besteuerung der Zinsen bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten, folgende Besteuerungsgrundsätze:

Die Zinsen unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer. Die Steuerpflicht entsteht mit dem Zufluss der Zinsen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen und damit auch die Zinsen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen der sog. Abgeltungsteuer (§ 32d EStG). Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die Emittentin für Rechnung des Anlegers von den Zinszahlungen einbehalten. Der Abgeltungssteuersatz beträgt derzeit 25% der Zinserträge zzgl. Solidaritätszuschlag (zusammen 26,375%) und ggf. Kirchensteuer. Im Koalitionsvertrag vom 07. Februar 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Abgeltungsteuer auf Zinserträge mit der Etablierung des automatischen Informationsaustausches abzuschaffen. Sollte es zukünftig zu einer Abschaffung der Abgeltungssteuer kommen, würden Zinseinkünfte wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert werden müssen. Ist der persönliche Einkommenssteuersatz höher als die pauschal auf 25% begrenzte Abgeltungssteuer, würden Anleger nach Steuern eine geringere Rendite auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen erzielen als bislang. Sofern der Emittentin ein ausreichender Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung vorgelegt wird, wird der Steuerabzug nicht vorgenommen.

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25% haben die Möglichkeit, ein Veranlagungswahlrecht (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen. Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25% liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

9.1.1.2 Sparerpauschbetrag

Die Kapitalerträge bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparerpauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können derzeit jährlich bis zu Euro 801 (Sparerpauschbetrag) an Kapitaleinkünften steuerfrei vereinnahmen; zusammen veranlagte Ehegatten bis zu Euro 1.602

9.1.1.3 Veräußerungsgewinne und -verluste

Gewinne aus der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen keinem Kapitalertragsteuerabzug. Jedoch gilt auch für sie der besondere Steuertarif des § 32d EStG in Höhe von derzeit 25% zzgl. Solidaritätszuschlag (zusammen 26,375%) und ggf. Kirchensteuer, soweit nicht die Günstigerprüfung zu einem geringeren Steuersatz führt. Veräußerungsgewinne sind, da keine Kapitalertragsteuer einbehalten wird, vom Investor in seiner Einkommensteuererklärung zu erfassen. Veräußerungsverluste sind grundsätzlich nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Forderungsausfälle sind jedoch nach Auffassung der Finanzverwaltung steuerlich nicht zu berücksichtigen. Allerdings hat der Bundesfinanzhof – entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung - in einer Entscheidung vom 24. Oktober 2017 (Az. VIII R 13/15) die Auffassung vertreten, dass der endgültige Ausfall einer Kapitalforderung zu einem steuerlich anzuerkennenden Verlust führt.

Sollten die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht als partiarische Darlehen, sondern als Genussrechte, mit denen das Recht am Gewinn und Liquidationserlös der Emittentin verbunden ist, qualifiziert werden, könnte bei Anleihegläubigern, die innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung am Kapital der Emittentin (bestehend aus dem Stammkapital und dem Nennbetrag aller emittierten tokenbasierten Schuldverschreibungen) unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1% beteiligt waren, statt den Regelungen der Abgeltungssteuer das sog. Teileinkünfteverfahren anwendbar sein. Dies würde dazu führen, dass 40% der Veräußerungsgewinne steuerfrei sind, jedoch auch nur

60% der evtl. erzielten Veräußerungsverluste steuerlich geltend gemacht werden können. Der besondere Steuertarif des § 32d EStG in Höhe von derzeit 25% zzgl. Solidaritätszuschlag (zusammen 26,375%) und ggf. Kirchensteuer wäre in diesem Fall nicht anwendbar.

9.1.2 Im Betriebsvermögen gehaltene tokenbasierte Schuldverschreibungen

In Deutschland ansässige Anleihegläubiger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten (einschließlich der Einkünfte, die über gewerbliche Personengesellschaften erzielt werden), sollten mit ihren Zinseinkünften und Veräußerungsgewinnen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen grundsätzlich der deutschen (progressiven) Einkommensteuer (zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag hierauf und ggf. Kirchensteuer) bzw. der Körperschaftsteuer von 15 % (zzgl. 5,5 % des Solidaritätszuschlags hierauf), wenn die tokenbasierten Schuldverschreibungen von einer Kapitalgesellschaft gehalten werden, unterliegen, falls die tokenbasierten Schuldverschreibungen als partiarische Darlehen zu qualifizieren sind. Die Zins- und Veräußerungserlöse werden außerdem der Gewerbesteuer unterworfen, wenn die tokenbasierten Schuldverschreibungen einem inländischen gewerblichen Betriebsvermögen zugeordnet werden.

Die Zinszahlungen unterliegen, unabhängig davon, ob die tokenbasierten Schuldverschreibungen als partiarische Darlehen oder Genussrechte zu qualifizieren sind, grundsätzlich einem Kapitalertragsteuerabzug durch die Emittentin in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Der Kapitalertragsteuerabzug hat keine abgeltende Wirkung für den Anleihegläubiger, sondern wird als Steuervorauszahlung auf die persönliche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag des Anleihegläubigers angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überschusses erstattet.

Bezüglich der Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird, unabhängig davon, ob die tokenbasierten Schuldverschreibungen als partiarische Darlehen oder Genussrechte zu qualifizieren sind, keine Kapitalertragsteuer einbehalten.

Sollten die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht als partiarische Darlehen, sondern als Genussrechte, mit denen das Recht am Gewinn und Liquidationserlös der Emittentin verbunden ist, qualifiziert werden, könnte auf Zinseinkünfte und Veräußerungsgewinne aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen das sog. Teileinkünfteverfahren anwendbar sein, falls die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten werden. Dies würde dazu führen, dass 40% der Zinsen und Veräußerungsgewinne von der Einkommensteuer befreit sind, jedoch auch nur 60% der evtl. erzielten Veräußerungsverluste steuerlich geltend gemacht werden können. Für Zwecke der Gewerbesteuer wäre das Teileinkünfteverfahren zwar auf Veräußerungsgewinne, jedoch nicht jedoch für Zinsen anwendbar. Werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen von einem körperschaftsteuerpflichtigen Rechtssubjekt gehalten, könnte in diesem Fall auf Veräußerungsgewinne das sog. Nulleinkünfteverfahren (§ 8b KStG) anwendbar, wonach Veräußerungsgewinne im Ergebnis grundsätzlich 95% steuerfrei wären, Veräußerungsverluste aber steuerlich grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Auf Zinseinkünfte wäre das Nulleinkünfteverfahren allerdings nicht anwendbar.

9.1.3 Personen ohne Sitz, Geschäftsleitung, Betriebsstätte oder ständigen Vertreter in Deutschland

Natürliche oder juristische Personen, die in Deutschland weder ihren Sitz, ihre Geschäftsleitung, eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter haben, unterliegen mit ihren Zinseinkünften aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen der sog. beschränkten Steuerpflicht in Deutschland. Dabei hat grundsätzlich die Einbehaltung deutscher Kapitalertragsteuer abgeltende Wirkung. Abhängig von anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen kann ggf. die Kapitalertragsteuer an den Investor ganz oder teilweise erstattet werden.

Gewinne aus der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen keiner beschränkten Steuerpflicht in Deutschland, wenn es sich um partiarische Darlehen handeln sollte. Sollten die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht als partiarische Darlehen, sondern als Genussrechte, mit denen das Recht am Gewinn und Liquidationserlös der Emittentin verbunden ist, qualifiziert werden, würden Anleihegläubiger, die innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung am Kapital der Emittentin (bestehend aus dem Stammkapital und dem Nennbetrag aller emittierten tokenbasierten Schuldverschreibungen) unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1% beteiligt waren,

in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Einkünfte erzielen, die grundsätzlich im Wege des Steuerveranlagungsverfahrens zu erklären wären, Das Besteuerungsrecht der Bundesrepublik Deutschland kann jedoch bei Anwendbarkeit eines Doppelbesteuerungsabkommens ausgeschlossen sein.

9.1.4 Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Erwerb von tokenbasierten Schuldverschreibungen von Todes wegen oder durch eine Schenkung unter Lebenden unterliegt grundsätzlich der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Die Höhe der anfallenden Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer hängt in erster Linie von der Höhe der Vermögensübertragung, dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser oder Schenker und der Höhe des für den Erwerber anzuwendenden Freibetrages ab.

9.1.5 Sonstige Steuern

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zum Datum des Prospektes keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen. Eine Vermögensteuer wird in der Bundesrepublik Deutschland zum Datum des Prospektes nicht erhoben; eine zukünftige Erhebung einer Vermögensteuer kann indes nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für eine zukünftige Erhebung einer Finanztransaktionssteuer.

9.2. Steuerliche Rahmenbedingungen im Großherzogtum Luxemburg

Die folgende Darstellung ist grundsätzlicher Natur und dient lediglich einer Vorabinformation. Sie stellt eine allgemeine Beschreibung der wesentlichen luxemburgischen Steuerfolgen zum Datum dieses Prospektes dar.

Diese Zusammenfassung bezieht sich nicht auf alle möglichen steuerlichen Konsequenzen im Zusammenhang mit einer Anlage in die tokenbasierten Schuldverschreibungen oder bestimmter Anlegerkategorien (z. B. Anleger, die ihre tokenbasierten Schuldverschreibungen wirtschaftlich nicht für sich selbst halten, können Gegenstand von spezifischen Steuerverschriften sein). Es handelt sich nicht um eine umfassende Beschreibung aller steuerlichen Aspekte, die für eine Investitionsentscheidung relevant sein könnten. Sie ist hierin nur zur Vorabinformationen enthalten. Eine Rechts- oder Steuerberatung ist weder beabsichtigt noch darf sie als solche ausgelegt werden. Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die im Großherzogtum Luxemburg zum Datum des Prospektes anwendbaren Rechtsvorschriften und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen (ggf. mit Rückwirkung). Die steuerliche Behandlung eines bestimmten Anleihegläubigers hängt von den individuellen Umständen dieses Anleihegläubigers ab und kann sich ändern.

Der Ansässigkeitsbegriff in den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich ausschließlich auf die luxemburgischen Bestimmungen zur Einkommensteuer. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf luxemburgische Steuern und Konzepte. Diesbezüglich umfasst ein Verweis auf die luxemburgische Einkommensteuer im Allgemeinen die Körperschaftsteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), die Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*), den Beitrag zum Beschäftigungsfonds (*contribution au fonds pour l'emploi*) und die Einkommensteuer (*impôt sur le revenu*). Investoren können zudem der Vermögensteuer (*impôt sur la fortune*) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, der Beitrag zum Beschäftigungsfonds sowie die Vermögensteuer sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten.

Natürliche Personen sind im Allgemeinen der progressiven Einkommensteuer und dem Beitrag zum Beschäftigungsfonds unterworfen. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine natürliche Person auch der Gewerbesteuer unterliegen, falls sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert.

9.2.1 Quellensteuern

Nach dem derzeit geltenden luxemburgischen Steuerrecht gibt es mit Ausnahme von Zinsen, die nach dem Relibi Law (wie unten definiert) an Anleihegläubiger gezahlt werden, die natürliche Personen sind, sowie von Zinszahlungen auf bestimmte Gewinnbeteiligungsinstrumente keine luxemburgische Quellensteuer auf Zinszahlungen (einschließlich aufgelaufener, aber unbezahlter Zinsen) oder Kapitalrückzahlungen.

Besteuerung von Zinszahlungen an in Luxemburg ansässige Privatpersonen

Gemäß dem luxemburgischen Gesetz vom 23. Dezember 2005 zur Einführung der Abgeltungssteuer auf bestimmte Zinsen aus Zinserträgen in der jeweils gültigen Fassung ("**Relibi Law**") unterliegen Zinszahlungen luxemburgischer Zahlstellen an in Luxemburg ansässige natürliche Personen einer Quellensteuer von 20% (die "**20% Quellensteuer**"). Die Verantwortung für den Quellensteuerabzug wird von der luxemburgischen Zahlstelle übernommen.

In Luxemburg ansässige natürliche Personen, die Inhaber der tokenbasierten Schuldverschreibungen sind und diese im Rahmen ihres Privatvermögens halten, können sich für eine Selbstdeklaration entscheiden und eine selbst errechnete Steuer von 20% zahlen, wenn sie Zinszahlungen von nicht luxemburgischen Zahlstellen erhalten, die ihren Sitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat als Luxemburg oder einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums haben. Wenn eine solche Option von einem einzelnen Inhaber für ein Geschäftsjahr ausgeübt wird, ist diese Option für diesen einzelnen Inhaber für das betreffende Geschäftsjahr unwiderruflich und macht ihn für die Anwendung und Zahlung der 20%igen Steuer auf Zinsen, die er auf die tokenbasierte Schuldverschreibungen erhält, verantwortlich. Zu diesem Zweck ist die "Zahlstelle" gemäß dem Relibi Law der Wirtschaftsteilnehmer, der Zinsen zahlt oder die Zahlung der Zinsen dem unmittelbaren Nutzen des wirtschaftlich Berechtigten zuweist - d.h. der letzten Person in der Zahlungskette vor der in Luxemburg ansässigen Person (die "**Zahlstelle**").

Falls die Person die tokenbasierte Schuldverschreibungen nicht als Teil ihres Privatvermögens, sondern als Teil eines kommerziellen (oder unabhängigen) Unternehmens hält, sind die Zinsen voll steuerpflichtig. Der Quellensteuerabzug von 20% würde in diesem Fall nicht als endgültige Steuer behandelt, sondern kann auf die luxemburgische Einkommensteuer angerechnet werden.

9.2.2 Einkommensteuer

9.2.2.1 Anleihegläubiger ohne Wohnsitz im Großherzogtum Luxemburg

Ein gebietsfremder Anleihegläubiger (natürliche Person oder Kapitalgesellschaft), der im Rahmen der Geschäfte eines Berufs- oder Handelsunternehmens handelt und der eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg hat, dem diese tokenbasierten Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, unterliegt der luxemburgischen Einkommensteuer auf aufgelaufene oder erhaltene Zinsen, Rücknahmeprämien oder Emissionsabschläge im Rahmen der tokenbasierten Schuldverschreibungen und auf alle Gewinne, die bei der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen, in welcher Form auch immer, erzielt werden.

9.2.2.2 Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger

Natürliche Person Anleihegläubiger

Eine natürliche Person, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handelt, unterliegt der luxemburgischen Einkommensteuer zu progressiven Sätzen in Bezug auf erhaltene Zinsen, Rücknahmeprämien oder Ausgaberrabatten im Rahmen der tokenbasierten Schuldverschreibungen, es sei denn, (i) auf diese Zahlungen wurde gemäß dem Relibi Law Quellensteuer erhoben, oder (ii) der einzelne Instrumenteninhaber hat sich für die Anwendung einer 20%igen Steuerabgabe in voller Entrichtung der Einkommensteuer gemäß der Relibi Law entschieden, die gilt, wenn eine Zinszahlung von einer Zahlstelle mit Sitz in einem EU-Mitgliedstaat (mit Ausnahme von Luxemburg) oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums (mit Ausnahme eines EU-Mitgliedstaats) geleistet oder zugeschrieben wurde.

Ein von einer natürlichen Person im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens bei Verkauf oder Veräußerung von tokenbasierten Schuldverschreibungen in welcher Form auch immer erzielter Gewinn unterliegt nicht der luxemburgischen Einkommensteuer, sofern dieser Verkauf oder diese Veräußerung

mehr als sechs Monate nach dem Erwerb der Anleihe erfolgte. Jedoch unterliegt jeder Teil dieses Gewinns, der den aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinserträgen entspricht, der luxemburgischen Einkommensteuer, es sei denn, diese Zinsen wurden gemäß dem Relibi Law besteuert.

Unternehmen / Professionelle Anleihegläubiger

Ein Inhaber von tokenbasierten Schuldverschreibungen, der eine Kapitalgesellschaft ist, muss aufgelaufene oder erhaltene Zinsen, den Rückgabeaufschlag oder den Ausgaberrabatt sowie alle Gewinne aus dem Verkauf oder der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen, in welcher Form auch immer, in sein zu versteuerndes Einkommen für die luxemburgische Einkommensteuerveranlagung aufnehmen.

Die gleiche Verpflichtung gilt für Anleihegläubiger, die natürliche Personen sind und im Rahmen der Geschäfte eines beruflichen oder geschäftlichen Unternehmens handeln. Gegebenenfalls wird die nach dem Relibi Law erhobene Steuer auf seine endgültige Steuerschuld angerechnet.

Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 11. Mai 2007, Fonds im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 17. Dezember 2010, reservierte alternativen Investmentfonds, die nicht ihre Anlagepolitik auf Anlagen in Risikokapital beschränken, im Sinne des Gesetzes vom 23. Juli 2016 sowie Spezialfonds im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Februar 2007 sind im Großherzogtum Luxemburg von der Körperschaftsteuer befreit. Zinseinkünfte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen daher nicht der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

9.2.3 Vermögenssteuer

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger oder nicht ansässige Anleihegläubiger, die eine Betriebsstätte, eine feste Geschäftseinrichtung oder einen ständigen Vertreter im Großherzogtum Luxemburg haben, der/dem die tokenbasierten Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, können der Vermögensteuer unterliegen. Dies gilt nicht für Anleihegläubiger, bei denen es sich um (i) eine natürliche Person, (ii) einen Fonds im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 17. Dezember 2010, (iii) eine Verbriefungsgesellschaft nach dem abgeänderten Gesetz vom 22. März 2004 über Verbriefungen, (iv) eine Gesellschaft im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, (v) einen Spezialfonds nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Februar 2007, (vi) einen reservierten alternativen Investmentfonds nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016, (vii) eine Gesellschaft zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007 oder (viii) eine Gesellschaft zur Pensionskapitalbildung bzw. einen Rentensparverband beide nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Juli 2005 handelt. Verbriefungsgesellschaften nach dem abgeänderten Gesetz vom 22. März 2004, Gesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, Gesellschaften zur Pensionskapitalbildung bzw. Rentensparverbände beide nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Juli 2005 und reservierte alternative Investmentfonds zur Anlage in Risikokapital im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 23. Juli 2016 sind jedoch seit 01. Januar 2016 mindest-vermögensteuerpflichtig. Die Summe der Mindest-Vermögensteuer hängt von der Bilanzsumme und den Anlagen der Gesellschaft ab.

9.2.4 Sonstige Steuern

Tokenbasierte Schuldverschreibungen, die von einer natürlichen Person gehalten werden, die für Zwecke der Erbschaftsteuer in Luxemburg ansässig ist, sind dem erbschaftsteuerpflichtigen Vermögen dieser Person hinzuzurechnen. Tokenbasierte Schuldverschreibungen, die von einer natürlichen Person gehalten werden, die zum Zweck der Erbschaftsteuer nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässig ist, unterliegen im Fall eines Transfers in Folge des Todes des Anleihegläubigers keiner Erbschaftsteuer im Großherzogtum Luxemburg. Die Schenkung der tokenbasierten Schuldverschreibungen kann dann der Schenkungsteuer unterliegen, wenn die Schenkung im Großherzogtum Luxemburg notariell beurkundet wird oder im Großherzogtum Luxemburg registriert wird.

9.3. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Republik Österreich

9.3.1 Allgemeine Ausführungen

Dieser Abschnitt zur Besteuerung enthält eine kurze Zusammenfassung des Verständnisses der Emittentin betreffend einige wichtige Grundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen in Österreich bedeutsam sind. Die Zusammenfassung erhebt nicht den Anspruch, sämtliche steuerlichen Überlegungen vollständig wiederzugeben und geht auch nicht auf besondere Sachverhaltsgestaltungen ein, die für einzelne potenzielle Investoren von Bedeutung sein können. Die folgenden Ausführungen sind genereller Natur und hierin nur zu Informationszwecken enthalten. Sie sollen keine rechtliche oder steuerliche Beratung darstellen und auch nicht als solche ausgelegt werden. Diese Zusammenfassung basiert auf den derzeit gültigen Steuergesetzen, der höchstgerichtlichen Rechtsprechung sowie den Richtlinien der Finanzverwaltung und deren jeweiliger Auslegung, die alle Änderungen unterliegen können. Solche Änderungen können auch rückwirkend eingeführt werden und die beschriebenen steuerlichen Folgen nachteilig beeinflussen. Potenziellen Investoren wird empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ihre rechtlichen und steuerlichen Berater zu konsultieren.

Das steuerliche Risiko aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (insbesondere aus einer allfälligen Qualifizierung als steuerliches Fremdkapital statt Eigenkapital) trägt der Investor.

9.3.2 Ertragsbesteuerung

9.3.2.1 Unbeschränkte und beschränkte Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerpflicht

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz und/oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt gemäß § 26 Bundesabgabenordnung (BAO) haben, unterliegen mit ihrem Welteinkommen der Einkommensteuer in Österreich (unbeschränkte Einkommensteuerpflicht). Natürliche Personen, die weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Steuerpflicht in Österreich (beschränkte Einkommensteuerpflicht).

Körperschaften, die in Österreich ihre Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz gemäß § 27 BAO haben, unterliegen mit ihrem Welteinkommen der Körperschaftsteuer in Österreich (unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht). Körperschaften, die weder Geschäftsleitung noch Sitz in Österreich haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Steuerpflicht in Österreich (beschränkte Körperschaftsteuerpflicht).

Sowohl in Fällen der unbeschränkten als auch der beschränkten Einkommen- oder Körperschaftsteuerpflicht in Österreich kann Österreichs Besteuerungsrecht durch Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt werden.

9.3.2.2 Einordnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen für österreichische ertragsteuerliche Zwecke

Es gibt in Österreich keine gesetzlichen Bestimmungen, höchstgerichtliche Rechtsprechung oder Richtlinien der Finanzverwaltung zu tokenbasierten Schuldverschreibungen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Z. 1 TS. 2 Körperschaftsteuergesetz (KStG) sind Genussrechte und sonstige Finanzierungsinstrumente, mit denen das Recht auf Beteiligung am Gewinn und am Liquidationsgewinn des Steuerpflichtigen verbunden ist, steuerlich als Eigenkapital zu qualifizieren.

Gemäß Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH 29.3.2006, 2005/14/0018) ist es für das Vorliegen von Genussrechten i.S.d. § 8 Abs. 3 Z. 1 TS. 2 KStG zwar unverzichtbar, dass diese das Recht auf Beteiligung am Gewinn und am Liquidationsgewinn des Steuerpflichtigen gewähren. Ob Genussrechte als Fremdkapital oder als Eigenkapital einzuordnen sind, hängt jedoch überdies davon ab, ob die Summe der Fremdkapitalkriterien jene der Eigenkapitalkriterien in Qualität und Quantität überwiegt. Für Eigenkapital sprechen dabei etwa die unbegrenzte Laufzeit, die Gewinnabhängigkeit der vereinbarten Vergütung, die Beteiligung am Unternehmenswert und am Liquidationsgewinn, die Nachrangigkeit gegenüber Gesellschaftsgläubigern oder das Fehlen einer Besicherung. Fremdkapitalkriterien sind etwa die Gleichrangigkeit von Rückzahlungsansprüchen der

Genussrechtsinhaber mit denen anderer Gesellschaftsgläubiger und das Fehlen von Mitwirkungs- und Kontrollrechten sowie das Vorliegen einer (Mindest-)Verzinsung.

Nach der in den Körperschaftsteuerrichtlinien 2013 (KStR 2013, Rz. 557) vertretenen Rechtsansicht des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) liegen Genussrechte und sonstige Finanzierungsinstrumente i.S.d. § 8 Abs. 3 Z. 1 TS. 2 KStG vor, wenn sie ein Recht auf Beteiligung am Gewinn und am Liquidationsgewinn einer Körperschaft vermitteln. Beide im Gesetz genannten Voraussetzungen müssen erfüllt sein. Fehlt die Beteiligung am Gewinn, am Liquidationsgewinn oder an beiden, liegt nach Ansicht des BMF ein Nominal- bzw. obligationsähnliches Genussrecht und somit Fremdkapital vor.

Eine Beteiligung am Gewinn erfordert nach Ansicht des BMF eine Beteiligung am Gesamtergebnis der Emittentin. Keine ausreichende Gewinnbeteiligung liegt im Fall der Anknüpfung an das Ergebnis eines Teil- oder Geschäftsbereiches der Emittentin vor (vgl. KStR 2013, Rz. 1194). Unklar ist, ob eine Beteiligung am Gewinn vorliegt, wenn lediglich eine Beteiligung am Ergebnis betreffend ein einziges Wirtschaftsgut (im konkreten Fall die Immobilie) vorliegt, dieses Wirtschaftsgut jedoch das einzige substantielle Wirtschaftsgut der Emittentin ist und somit das Ergebnis betreffend dieses Wirtschaftsgut im Wesentlichen dem Gesamtergebnis entspricht.

Eine Beteiligung am Liquidationsgewinn erfordert nach Ansicht des BMF, dass auf die Lebensdauer der Emittentin abgestellt wird. Dies schließt eine Abschichtung vor Liquidation der Emittentin zwar nicht aus, wenn die Behandlung des Investors jener im Liquidationsfall entspricht; es darf aber keine von vornherein begrenzte Emission vorliegen. Weiters liegt eine Liquidationsgewinnbeteiligung nicht vor bei Beteiligung an den stillen Reserven lediglich einzelner Teil- oder Geschäftsbereiche oder einzelner Wirtschaftsgüter. Eine Qualifikation als Eigenkapital ist jedoch dann nicht auszuschließen, wenn die Emittentin wenig Substanz enthält (KStR 2013, 1195 f). Die Ansicht der Finanzverwaltung, dass eine zeitlich begrenzte Emission zur Versagung des eigenkapitalähnlichen Charakters führt, ist umstritten. Der VwGH bejahte zwar in einem Fall, in dem ein Anleger "nur für wenige Jahre" beteiligt sein sollte, die Einordnung als obligationsähnliches Genussrecht, in diesem Fall war der Anleger jedoch auch nicht an einem Unternehmens- oder Liquidationswert beteiligt und erhielt eine fixe Verzinsung (VwGH 29.3.2006, 2005/14/0018).

Zieht man die "Überwiegensrechtsprechung" des VwGH heran, so sprechen für die Einordnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen als Eigenkapital folgende Aspekte: die Verzinsung in Abhängigkeit vom Quartalssaldo, die Rückzahlung in Abhängigkeit vom Verkaufspreis bzw. Verkehrswert der Immobilie als einzigem substantiellen Wirtschaftsgut der Emittentin, die Mitspracherechte der Anleihegläubiger betreffend die Veräußerung der Immobilie als einzigem substantiellen Wirtschaftsgut der Emittentin, das Fehlen einer Mindestverzinsung, die Nachrangigkeit gegenüber (anderen) Gläubigern der Emittentin sowie die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Für die Einordnung als Fremdkapital sprechen hingegen die begrenzte Laufzeit, die Festlegung eines Mindestwerts des Rückzahlungsbetrags in Höhe des Nennbetrags sowie die (wenn auch nachrangige) Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger.

Eine eindeutige Einordnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen für österreichische ertragsteuerliche Zwecke ist nicht möglich. In einer Gesamtbetrachtung erscheint die Einordnung als Eigenkapital jedoch als wahrscheinlicher als die Einordnung als Fremdkapital. Folglich basieren die nachfolgenden Ausführungen auf der Annahme, dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen für österreichische ertragsteuerliche Zwecke als Eigenkapital zu qualifizieren sind. Im Fall einer Einordnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen als Fremdkapital wären die steuerlichen Konsequenzen gänzlich andere als unten ausgeführt.

9.3.2.3 Einkünfte aus Kapitalvermögen

Gemäß § 27 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) gelten als Einkünfte aus Kapitalvermögen u.a. Einkünfte aus der Überlassung von Kapital wie z.B. Dividenden, sowie Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß § 27 Abs. 3 EStG, wie beispielsweise Einkünfte aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern, deren Erträge Einkünfte aus der Überlassung von Kapital sind. Auch Umstände, die zu einer Einschränkung des Besteuerungsrechtes Österreichs im Verhältnis zu anderen Staaten führen, wie z.B. der Wegzug aus Österreich, gelten im Allgemeinen als Veräußerung (§ 27 Abs. 6 Z. 1 und 2 EStG).

9.3.2.4 Ertragsbesteuerung von unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, welche die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, welche die tokenbasierten Schuldverschreibungen in ihrem Privatvermögen halten, unterliegen gemäß § 27 Abs. 1 EStG mit Einkünften aus Kapitalvermögen daraus der Einkommensteuer. Ausländische Einkünfte aus Kapitalvermögen – das sind im Allgemeinen Einkünfte, die nicht über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle ausbezahlt werden – müssen in der Einkommensteuererklärung des Investors angegeben werden und unterliegen der Besteuerung zum besonderen Steuersatz von 27,5 %. Auf Antrag besteht die Möglichkeit, dass sämtliche einem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegenden Einkünfte zum (niedrigeren) progressiven Einkommensteuertarif veranlagt werden (Regelbesteuerungsoption gemäß § 27a Abs. 5 EStG). § 27 Abs. 8 EStG sieht unter anderem folgende Beschränkungen betreffend den Verlustausgleich vor: Einkünfte, die einem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegen, dürfen nicht mit Einkünften ausgeglichen werden, die dem progressiven Einkommensteuersatz unterliegen (dies gilt auch bei Inanspruchnahme der Regelbesteuerungsoption); nicht ausgeglichene Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden.

9.3.2.5 Ertragsbesteuerung von unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, welche die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, welche die tokenbasierten Schuldverschreibungen in ihrem Betriebsvermögen halten, unterliegen gemäß § 27 Abs. 1 EStG mit Einkünften aus Kapitalvermögen daraus der Einkommensteuer. Ausländische Einkünfte aus Kapitalvermögen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen müssen immer in der Einkommensteuererklärung des Investors angegeben werden und unterliegen der Besteuerung zum besonderen Steuersatz von 27,5 %. Auf Antrag besteht die Möglichkeit, dass sämtliche einem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegenden Einkünfte zum niedrigeren progressiven Einkommensteuertarif veranlagt werden (Regelbesteuerungsoption gemäß § 27a Abs. 5 EStG). Der besondere Steuersatz gilt nicht für Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen und aus Derivaten, wenn die Erzielung solcher Einkünfte einen Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit des jeweiligen Investors darstellt (§ 27a Abs. 6 EStG). Gemäß § 6 Z. 2 lit. c EStG sind Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung, Einlösung und sonstigen Abschichtung von Wirtschaftsgütern und Derivaten iSd § 27 Abs. 3 und 4 EStG, die dem besonderen Steuersatz von 27,5 % unterliegen, vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von solchen Wirtschaftsgütern und Derivaten sowie mit Zuschreibungen solcher Wirtschaftsgüter desselben Betriebes zu verrechnen. Ein verbleibender negativer Überhang darf nur zu 55 % mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

9.3.2.6 Ertragsbesteuerung von unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Kapitalgesellschaften unterliegen grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25 %. Im Fall der Qualifikation der tokenbasierten Schuldverschreibungen als Eigenkapital bestehen unter bestimmten Voraussetzung Befreiungen von der Körperschaftsteuer. Verluste aus der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen sind mit anderen Einkünften ausgleichsfähig.

9.3.2.7 Ertragsbesteuerung von Privatstiftungen

Privatstiftungen nach dem Privatstiftungsgesetz unterliegen grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25 %. Im Fall der Qualifikation der tokenbasierten Schuldverschreibungen als Eigenkapital bestehen unter bestimmten Voraussetzungen Befreiungen von der Körperschaftsteuer. Privatstiftungen, welche die Voraussetzungen des § 13 Abs. 3 und 6 KStG erfüllen und die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht in einem Betriebsvermögen halten, unterliegen gemäß § 13 Abs. 3 Z. 1 i.V.m. § 22 Abs. 2 KStG mit Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen der Körperschaftsteuer in Form der Zwischenbesteuerung von derzeit 25 %. Zwischensteuer entfällt im Allgemeinen in jenem Umfang, in dem im Veranlagungszeitraum KEST-pflichtige Zuwendungen an Begünstigte getätigt werden.

9.3.2.8 Ertragsbesteuerung von beschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen und Kapitalgesellschaften

In Österreich beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen und Kapitalgesellschaften unterliegen mit Einkünften aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen dann der Einkommen- bzw Körperschaftsteuer, wenn sie eine Betriebsstätte in Österreich haben und die tokenbasierten Schuldverschreibungen dieser Betriebsstätte zurechenbar sind (§ 98 Abs. 1 Z. 3 EStG (im Falle von Körperschaften iVm § 21 Abs. 1 Z. 1 KStG)).

9.3.3 Erbschafts- und Schenkungsbesteuerung

Österreich erhebt keine Erbschafts- oder Schenkungssteuer.

Bestimmte unentgeltliche Zuwendungen an privatrechtliche Stiftungen und damit vergleichbare Vermögensmassen unterliegen jedoch der Stiftungseingangssteuer nach dem Stiftungseingangssteuergesetz (StiftEG), wenn der Zuwendende und/oder der Erwerber im Zeitpunkt der Zuwendung einen Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, den Sitz und/oder den Ort der Geschäftsleitung in Österreich haben. Ausnahmen von der Steuerpflicht bestehen bezüglich Zuwendungen von Todes wegen von Kapitalvermögen im Sinn des § 27 Abs. 3 und 4 EStG (ausgenommen Anteile an Kapitalgesellschaften), wenn auf die daraus bezogenen Einkünfte ein besonderer Einkommensteuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG anwendbar ist. Die Steuerbemessungsgrundlage ist der gemeine Wert des zugewendeten Vermögens abzüglich Schulden und Lasten zum Zeitpunkt der Vermögensübertragung. Der Steuersatz beträgt generell 2,5 %, ist in speziellen Fällen jedoch höher.

Zusätzlich besteht eine Anzeigepflicht für Schenkungen von Bargeld, Kapitalforderungen, Anteilen an Kapitalgesellschaften und Personenvereinigungen, Betrieben, beweglichem körperlichen Vermögen und immateriellen Vermögensgegenständen, wenn der Geschenkgeber und/oder der Geschenknehmer einen Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, den Sitz und/oder den Ort der Geschäftsleitung im Inland haben. Nicht alle Schenkungen sind von der Anzeigepflicht umfasst: Im Fall von Schenkungen unter Angehörigen besteht ein Schwellenwert von EUR 50.000 pro Jahr; in allen anderen Fällen ist eine Anzeige verpflichtend, wenn der gemeine Wert des geschenkten Vermögens innerhalb von fünf Jahren EUR 15.000 übersteigt. Darüber hinaus sind unentgeltliche Zuwendungen an Stiftungen i.S.d. StiftEG wie oben beschrieben von der Anzeigepflicht ausgenommen. Eine vorsätzliche Verletzung der Anzeigepflicht kann zur Einhebung einer Strafe von bis zu 10 % des gemeinen Werts des geschenkten Vermögens führen.

Außerdem kann die unentgeltliche Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gemäß § 27 Abs. 6 Z. 1 und 2 EStG den Anfall von Einkommensteuer auf Ebene des Übertragenden auslösen (siehe oben).

9.3.4 Rechtsgeschäftsgebühr

Werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen durch Zession übertragen, fällt gemäß § 33 TP. 21 Abs. 1 Gebührengesetz (GebG) Rechtsgeschäftsgebühr in Höhe von 0,8 % von der Gegenleistung an, wenn eine Urkunde i.S.d. § 15 GebG errichtet wird und ein Österreichbezug i.S.d. § 16 GebG vorliegt.

9.4. Steuerliche Rahmenbedingungen in den Niederlanden

Die folgende Zusammenfassung gibt einen Überblick über die wichtigsten steuerlichen Folgen des Erwerbs, Haltens, Rückkaufs und Verkaufs der tokenbasierten Schuldverschreibungen in den Niederlanden, erhebt jedoch keinen Anspruch auf eine umfassende Beschreibung aller möglicherweise relevanten steuerlichen Überlegungen zum niederländischen Steuerrecht. Im Sinne des niederländischen Steuerrechts kann ein Anleihegläubiger auch eine natürliche oder juristische Person sein, die nicht den rechtlichen Titel dieser tokenbasierten Schuldverschreibungen besitzt, der die tokenbasierten Schuldverschreibungen oder deren Erträge jedoch aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder auf deren Grundlage zugerechnet werden. Diese Zusammenfassung dient nur der allgemeinen Information ohne Anspruch auf Vollständigkeit und jeder potenzielle Anleger sollte einen professionellen Steuerberater zu den steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, Haltens, Rückkaufs und Verkaufs von tokenbasierten Schuldverschreibungen konsultieren.

Diese Zusammenfassung basiert auf Steuergesetzen, veröffentlichter Rechtsprechung, Verordnungen und veröffentlichten Richtlinien, die zum Datum dieses Prospekts in Kraft waren, und berücksichtigt keine Entwicklungen oder Änderungen nach diesem Datum, die gegebenenfalls auch mit Rückwirkung erfolgen können.

Diese Zusammenfassung behandelt unter anderem nicht die Auswirkungen der niederländischen Körperschaftsteuer und der persönlichen Einkommenssteuer in Bezug auf:

1. Investmentinstitute / Finanzinvestitionsinstitute („*fiscale beleggingsinstellingen*“);
2. Pensionsfonds, steuerbefreite Investmentinstitute („*vrijgestelde beleggingsinstellingen*“) oder andere in den Niederlanden ansässige Unternehmen, die nicht der niederländischen Körperschaftsteuer unterliegen oder von dieser befreit sind;
3. Personen, denen die tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen nach den Bestimmungen des niederländischen Einkommensteuergesetzes 2001 („*Wet inkomstenbelasting 2001*“) oder des niederländischen Schenkungs- und Erbschaftssteuergesetzes 1956 („*Successiewet 1956*“) zugerechnet werden („*afgezonderd particulier vermogen*“);
4. Anleihegläubiger, die nicht als wirtschaftliche Eigentümer („*uiteindelijk gerechtigde*“) der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder der Vorteile gelten, die sich aus diesen tokenbasierten Schuldverschreibungen ergeben oder in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen realisiert werden;
5. Personen, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans, im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis oder im Zusammenhang mit einem angenommenen Arbeits- oder Geschäftsführungsverhältnisses halten; und
6. in den Niederlanden steuerlich ansässige Personen, die eine wesentliche Beteiligung an der Emittentin oder eine als wesentlich geltende Beteiligung an der Emittentin für niederländische Steuerzwecke halten. Eine Person hält insbesondere dann eine wesentliche Beteiligung, wenn sie - entweder allein oder zusammen mit nahestehenden Personen - (a) direkt oder indirekt 5% oder mehr der Geschäftsanteile der Emittentin hält oder als ihr Eigentümer gilt, (b) direkt oder indirekt Gewinnbeteiligungszertifikate („*winstbewijs*“) hält, die eine Beteiligung von 5% oder mehr des Jahresüberschusses oder des Liquidationserlöses der Emittentin vorsehen, oder (c) Rechte auf den direkten oder indirekten Erwerb von Geschäftsanteilen oder von Gewinnbeteiligungszertifikaten im eben genannten Sinn hält.

Diese Zusammenfassung beschränkt sich auf den in Europa gelegenen Teil des Königreichs der Niederlande und die in diesem Teil des Königreichs geltenden Rechtsvorschriften.

Ein Anleihegläubiger wird nicht allein aufgrund des Haltens dieser tokenbasierten Schuldverschreibungen in den Niederlanden ansässig und dadurch auch nicht als in den Niederlanden ansässig erachtet.

9.4.1 Einkommensteuer

Anleihegläubiger wohnhaft in den Niederlanden

Wenn eine natürliche Person in den Niederlanden ansässig ist oder für die Zwecke der niederländischen Einkommenssteuer als in den Niederlanden ansässig erachtet wird, werden Einkünfte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und Kapitalgewinne, die bei der Rückzahlung oder Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erzielt werden, nach dem niederländischen Einkommensteuergesetz 2001 mit progressiven Steuersätzen bis zu einem Höchstsatz von 51,75% (2019) besteuert, wenn:

1. die natürliche Person ein Unternehmer ist („*ondernemer*“) und an einem Unternehmen beteiligt ist, dem die tokenbasierten Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, oder die natürliche Person die, außer als Gesellschafter, einen Mitanspruch auf das Vermögen eines Unternehmens hat („*medegerechtigde*“), dem die tokenbasierten Schuldverschreibungen zuzurechnen sind.
2. solche Erträge als Erträge aus sonstigen Tätigkeiten („*resultaat uit overige werkzaamheden*“) zu qualifizieren sind, inklusive von Tätigkeiten, die über das reguläre aktive Portfoliomanagement hinausgehen („*normaal actief vermogensbeheer*“).

Trifft weder Bedingung (1) noch Bedingung (2) auf den Inhaber der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu, muss das zu versteuernde Einkommen in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen auf der Grundlage einer fiktiven Rendite aus Ersparnissen und Anlagen („*sparen en beleggen*“) ermittelt werden, und nicht auf der Grundlage der tatsächlich erzielten Einkünfte oder der tatsächlich erzielten Kapitalgewinne. Die tatsächlich erhaltenen Einkünfte aus Kapitalgewinnen (oder -verluste) sowie die tatsächlichen laufenden Erträge (Zinsen) bleiben für Besteuerungszwecke unberücksichtigt.

Die fiktive Rendite aus Ersparnissen und Anlagen wird zu Beginn des Kalenderjahres (1. Januar) als Prozentsatz der Bemessungsgrundlage („*rendementsgrondslag*“) festgesetzt, sofern die Bemessungsgrundlage einen bestimmten Schwellenbetrag überschreitet („*heffingvrij vermogen*“). Die Bemessungsgrundlage entspricht dem Marktwert der qualifizierenden Vermögenswerte abzüglich Schulden. Der Wert der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird als Vermögenswert in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Daher muss der Marktwert der tokenbasierten Schuldverschreibungen jedes Jahr ermittelt werden. Der auf die Bemessungsgrundlage anzuwendende Prozentsatz der fiktiven Rendite erhöht sich in Abhängigkeit von der Höhe der Bemessungsgrundlage schrittweise und variiert zwischen 1,94% und 5,60% (2019). Die angenommene fiktive Rendite aus Ersparnissen und Anlagen wird mit 30% (2019) besteuert.

Nicht in den Niederlanden ansässige Personen

Wenn eine Person weder in den Niederlanden ansässig ist noch für die Zwecke der niederländischen Einkommenssteuer als in den Niederlanden ansässig gilt, unterliegt diese Person nicht der niederländischen Einkommenssteuer für Einkünfte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und realisierte Gewinne aus der Rückzahlung oder Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen, es sei denn, dass:

- (i) sie Einkünfte aus einem Unternehmen erzielt, sei es als Unternehmer selbst oder aufgrund einer Mitberechtigung am Nettowert dieses Unternehmens, ohne dass es sich bei der Person selbst um einen Gesellschafter handelt, und dieses Unternehmen ganz oder teilweise über eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in den Niederlanden ausgeübt wird, und die tokenbasierten Schuldverschreibungen dieser Betriebsstätte oder diesem ständigen Vertreter zuzurechnen sind; oder
- (ii) sie Vorteile aus oder im Zusammenhang mit tokenbasierten Schuldverschreibungen erhält oder erachtet wird, dass sie Vorteile aus oder im Zusammenhang mit tokenbasierten Schuldverschreibungen erhält, die als steuerpflichtige Vorteile aus sonstigen Tätigkeiten angesehen werden, welche in den Niederlanden erbracht werden.

Wenn ein Inhaber von tokenbasierten Schuldverschreibungen weder in den Niederlanden wohnhaft ist noch als wohnhaft erachtet wird, wird er für niederländische Steuerzwecke nicht alleine aufgrund des Erwerbs, des Haltens und der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen dort steuerpflichtig.

9.4.2 Körperschaftsteuer

Einwohner der Niederlande

Ein Anleihegläubiger (juristische Person) ist in den Niederlanden in der Regel steuerpflichtig bis zu einem Satz von 25% (bzw. 19% für Gewinne bis zu EUR 200.000) (2019), wenn die Person in den Niederlanden ansässig ist, oder für niederländische Körperschaftsteuerzwecke als in den Niederlanden ansässig erachtet wird, und in vollem Umfang der niederländischen Körperschaftsteuer unterliegt, oder der niederländischen Körperschaftsteuer nur für ein Unternehmen unterliegt, dem die tokenbasierten Schuldverschreibungen sowie die Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und Gewinne, die bei der Rückzahlung oder Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erzielt werden, zuzurechnen sind. Verluste (ebenfalls noch nicht realisiert) im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen sind grundsätzlich steuerlich absetzbar.

Es ist geplant, dass der niederländische Körperschaftsteuersatz ab 2021 auf 21.7% (bzw. 15% für Gewinne bis EUR 200,000) gesenkt wird.

Nicht in den Niederlanden ansässige Personen

Wenn es sich bei dem Inhaber von tokenbasierten Schuldverschreibungen um eine Körperschaft oder eine juristische Person handelt, einschließlich einer Vereinigung, einer Personengesellschaft und eines

Investmentfonds, welche als Körperschaft besteuert werden, die für Zwecke der niederländischen Körperschaftsteuer weder in den Niederlanden ansässig ist noch als in den Niederlanden steuerlich ansässig gilt, unterliegt er nicht der niederländischen Körperschaftsteuer in Bezug auf die Einkünfte, die aus oder im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen erzielt werden oder als daraus erlangt erachtet werden, außer wenn:

- (i) der Inhaber Einkünfte aus einem Unternehmen erzielt, das ganz oder teilweise über eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in den Niederlanden geführt wird, und die tokenbasierten Schuldverschreibungen der Betriebsstätte oder dem ständigen Vertreter zuzurechnen sind; oder
- (ii) der Inhaber Einkünfte aufgrund einer Mitberechtigung am Nettowert eines Unternehmens erzielt, das in den Niederlanden verwaltet wird, außer es werden nur Wertpapiere gehalten, und seine tokenbasierten Schuldverschreibungen dem Unternehmen zuzurechnen sind.

Wenn ein Inhaber von tokenbasierten Schuldverschreibungen weder in den Niederlanden ansässig ist noch als ansässig erachtet wird, wird er für niederländische Steuerzwecke nicht alleine aufgrund des Erwerbs, des Haltens und der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen dort steuerpflichtig.

9.4.3 Quellensteuer

Soweit deutsche Kapitalertragsteuern in den Niederlanden ansässigen Personen nicht nach dem zwischen Deutschland und den Niederlanden abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen erstattet werden (siehe dazu auch Abschnitt 9.1.3), werden sie auf die niederländische Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer angerechnet.

9.4.4 Schenkungs- und Erbschaftssteuer

Niederländische Schenkungs- oder Erbschaftssteuern werden bei der Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch einen Inhaber der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder bei dessen Tod nicht erhoben, es sei denn,

1. der Inhaber der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist im Sinne der einschlägigen Bestimmungen in den Niederlanden ansässig oder gilt als in den Niederlanden ansässig; oder
2. die Übertragung gilt als Erbschaft oder Schenkung einer Person oder im Namen einer Person, die zum Zeitpunkt der Schenkung oder des Todes im Sinne der einschlägigen Bestimmungen in den Niederlanden ansässig ist oder als ansässig gilt.

9.4.5 Mehrwertsteuer

Im Allgemeinen wird keine Mehrwertsteuer erhoben auf den Gegenwert bei der Ausgabe von tokenbasierten Schuldverschreibungen oder auf Zahlungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen oder Zahlungen die für deren Übertragung geleistet werden.

9.4.6 Sonstige Steuern und Abgaben

In den Niederlanden wird für, oder im Zusammenhang mit der Zeichnung, Ausgabe, Platzierung, Zuteilung, Lieferung oder Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen keine Zulassungssteuer, Zollgebühr, Überweisungssteuer, Stempelsteuer, Kapitalsteuer oder eine andere ähnliche Steuer erhoben.

10.Glossar

Begriff	Erläuterung
Blockchain	Eine Blockchain (auch Block Chain, englisch für Blockkette) ist eine kontinuierlich erweiterbare Liste von Datensätzen, genannt „Blöcke“, welche mittels kryptographischer Verfahren miteinander verkettet sind. Jeder Block enthält dabei typischerweise einen kryptographisch sicheren Hash (Streuwert) des vorhergehenden Blocks, einen Zeitstempel und Transaktionsdaten. Der Begriff Blockchain wird allgemeiner für ein Konzept genutzt, mit dem ein Buchführungssystem dezentral geführt werden kann und dennoch ein Konsens über den richtigen Zustand der Buchführung erzielt wird, auch wenn viele Teilnehmer an der Buchführung beteiligt sind. Dieses Konzept wird als Distributed-Ledger-Technologie (dezentral geführte Kontobuchtechnologie) oder DLT bezeichnet. Worüber in dem Buchführungssystem Buch geführt wird, ist für den Begriff der Blockchain unerheblich. Entscheidend ist, dass spätere Transaktionen auf früheren Transaktionen aufbauen und diese als richtig bestätigen, indem sie die Kenntnis der früheren Transaktionen beweisen. Damit wird es unmöglich gemacht, Existenz oder Inhalt der früheren Transaktionen zu manipulieren oder zu tilgen, ohne gleichzeitig alle späteren Transaktionen ebenfalls zu zerstören, die die früheren bestätigt haben. Andere Teilnehmer der dezentralen Buchführung, die noch Kenntnis der späteren Transaktionen haben, würden eine manipulierte Kopie der Blockchain ganz einfach daran erkennen, dass sie Inkonsistenzen in den Berechnungen aufweist. Das Verfahren der kryptografischen Verkettung in einem dezentral geführten Buchführungssystem ist die technische Basis für Kryptowährungen, kann aber darüber hinaus in verteilten Systemen zur Verbesserung bzw. Vereinfachung der Transaktionssicherheit im Vergleich zu zentralen Systemen beitragen. Die Funktionsweise ähnelt dem Journal der Buchführung. Es wird daher auch als „Internet der Werte“ (Internet of value) bezeichnet. Eine Blockchain ermöglicht es, dass in einem dezentralen Netzwerk eine Einigkeit zwischen den Knoten erzielt werden kann.
Eigenkapital	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen bzw. Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus z. B. aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählt vor allem das gezeichnete Kapital - das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft bzw. Stammkapital einer GmbH -, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
Emission	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Schuldverschreibungen, tokenbasierte Schuldverschreibungen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission durchgeführt werden. Die Emission dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
Emittent	Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, das sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst der Emittent.
Ethereum	Ethereum ist eine verteilte Blockchain, der die Kryptowährung Ether (ETH) als Zahlungsmittel unterliegt. Vorteil von Ethereum

	ist die Nutzung von dezentralen Programmen, die von jedem auf der Blockchain installiert und genutzt werden können. Mit Hilfe dieser Programme können virtuelle Verträge (sog. Smart Contracts) erstellt werden, die Transaktionen zwischen Wirtschaftspartnern und deren Konten (sog. Wallets / „Geldbörsen“) durchführt. Die Blockchain führt Buch über diese Transaktionen und prüft diese automatisch. Mit den Smart Contracts können auch eigene Werte erstellt und ausgegeben werden.
Ethereum-Adresse	Eine Ethereum-Adresse oder auch Public Key ist eine eindeutig zuordnungsbar Identifikationsnummer, die im Register der Blockchain unveränderbar gespeichert wird. Wallets erlauben dem Nutzer die Erstellung und die Verwendung eines einzigartigen Private Keys aus dem der Public Key generiert wird. Der private Schlüssel ermöglicht die Signierung von Transaktionen, die auf der Blockchain unter der Verwendung der öffentlichen Ethereum-Adresse überprüft und ausgeführt werden können. Smart Contracts, wie der von der Emittentin verwendete Smart Contract für den EXP6-Token, können auch anhand eines Public Keys eindeutig zugeordnet werden. Der Public Key eines Ethereum Smart Contracts generiert sich aus seiner Erstellungstransaktion auf der Blockchain.
EXP6-Token	Die EXP6-Token repräsentieren die in den Anleihebedingungen festgelegten Rechte der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und werden an die Anleihegläubiger entsprechend der jeweiligen Anzahl der von ihnen gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben. Die EXP6-Token werden von der Emittentin generiert. Die Übertragung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der EXP6-Token voraus. Der Transfer der EXP6-Token kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain erfolgen.
Geschäftsjahr	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gem. § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
Gesellschafterversammlung	Jährliche, regelmäßige, d.h. ordentliche oder seltener unregelmäßige, d.h. außerordentliche Versammlung der Gesellschafter. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.
Handelsregister	Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
HGB	Handelsgesetzbuch
Jahresabschluss	Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
Kapitalflussrechnung	Instrument des Rechnungswesens zur Beurteilung der finanziellen Lage eines Unternehmens. In ihr werden Mittelherkunft und -verwendung verschiedener liquiditätswirksamer Mittel dargestellt.

Kryptoasset	Wertgegenstand, der mittels kryptografisch-technischer Verfahren digital abgebildet wird, z.B. ein Token oder ein Coin einer Kryptowährung.
Kryptowährung	Virtuelle Währung, die auf kryptografischen Werkzeugen (z.B. Blockchains) basiert. Der Wert von Kryptowährungen wird nicht von einer Zentralbank oder einer Behörde geschaffen oder garantiert, sondern durch ein dezentrales, kryptografisch abgesichertes System, dass das Vertrauen der Verwender sicherstellen soll. Beispiele für Kryptowährungen sind Bitcoin, Ether, oder Bitcoin Cash.
Laufzeit	Die Laufzeit einer Emission kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung.
Nennbetrag	Der Anlage- und ggf. Rückzahlungsbetrag einer Beteiligung. Der Nennbetrag dient in der Regel auch zur Bemessung der Zinshöhe.
Smart Contract	Ein Smart Contract ist ein in der Blockchain gespeichertes, unveränderbares und dezentral-deterministisch ausführbares Computerprogramm. Das auf der Blockchain gespeicherte Computerprogramm erlaubt die Erstellung von Token und ermöglicht somit die „Tokenisierung“, also die Verknüpfung beispielsweise eines Genussrechts oder einer Schuldverschreibung mit einem Token auf der Blockchain. Die Verwendung bestimmter Programmcodestandards, wie dem ERC-20 Standard für die Ethereum Blockchain, erlauben eine hohe Kompatibilität mit einer Vielzahl an Wallets. Im weiteren Sinne ermöglicht ein Smart Contract die Ausführung von Programmcode unter externen und akzeptierten Transaktionsbefehlen, die die innere Datenbeschaffenheit, nicht den Programmcode, des Smart Contracts verändern können. Darüber kann ein Token stets einer Ethereum-Adresse zugeordnet werden und seine Übertragbarkeit gewährleistet werden.
Stammkapital	In einer Geldsumme ausgedrücktes Kapital der GmbH. Die Einlagen auf das Stammkapital dürfen von der GmbH weder verzinst noch an die Gesellschafter zurückgezahlt werden. Es muss mindestens EUR 25.000 betragen.
Token	Token sind digitale Wert- oder Nutzerrechte, welche dem Gläubiger bestimmte, gesetzlich nicht festgelegte Rechte gewähren. Jeder Token kann andere Funktionen und Eigenschaften haben. Einige Token sind fester Bestandteil einer bestimmten Blockchain, wie etwa Bitcoin für die Bitcoin-Blockchain und Ether für die Ethereum-Blockchain. Daneben können durch Smart Contracts wie etwa bei Ethereum diverse funktionsbezogene Token geschaffen werden. Diese Token werden dann auf einer bestehenden Blockchain-Infrastruktur (in diesem Fall Ethereum) geschaffen und verwaltet. Da Smart Contracts prinzipiell frei programmierbar sind und die entsprechenden tokenbasierten Schuldverschreibungen daher höchst unterschiedlich ausfallen, lässt sich der einzelne Token verlässlich nur auf Grundlage einer Einzelfallbetrachtung rechtlich einordnen. Der ExporoToken der Emittentin ist ein sog. Security-Token.
Wallet	Ein Wallet (englisch: Brieftasche) ist eine Software, die z.B. die Erstellung und Verwaltung von privaten Schlüsseln und der dazugehörigen Ethereum-Adressen ermöglicht. Mit einer Ethereum Wallet können Ether oder auch Ethereum Token gehalten, empfangen und überwiesen werden.
Zeichnung	Angebot auf Erwerb eines Wertpapiers.

11. Anlagen zum Wertpapierprospekt

- **Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018**
- **Ungeprüfter Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2019**
- **Gutachten über den Verkehrswert**

FACT

GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

TESTATSEXEMPLAR

**ÜBER DIE PRÜFUNG DES
ABSCHLUSSES FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR
VOM 05. APRIL BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018**

**Exporo Frankfurt Voltensee GmbH
(vormals: Exporo Projekt 60 GmbH)
Am Sandtorkai 70
20457 Hamburg**

EXPORO FRANKFURT VOLTENSEE GMBH (VORMALS: EXPORO PROJEKT 60 GMBH), HAMBURG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

A K T I V A		P A S S I V A	
	31.12.2018 €		31.12.2018 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		A. EIGENKAPITAL	
I. Sachanlagen		I. Gezeichnetes Kapital	
1. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	791.946,34	1. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN		II. Bilanzverlust	-7.939,46
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			17.060,54
1. Forderungen gegen Gesellschafter	13.435,60	B. RÜCKSTELLUNGEN	
II. Guthaben bei Kreditinstitut	3.121,32	1. Sonstige Rückstellungen	2.850,00
	16.556,92	C. VERBINDLICHKEITEN	
		1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	489.384,50
		- mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	
		€ 489.384,50	
		2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	299.208,22
		- mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	
		€ 299.208,22	
			788.592,72
	808.503,26		808.503,26

**EXPORO FRANKFURT VOLTENSEE GMBH (VORMALS: EXPORO PROJEKT 60 GMBH),
HAMBURG**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 05. APRIL BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018**

	05.04. - 31.12.2018 €
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.731,24
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.208,22
- davon an verbundene Unternehmen: € 2.208,22	
Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag für den Zeitraum vom 05.04. - 31.12.2018	-7.939,46

**EXPORO FRANKFURT VOLTENSEE GMBH (VORMALS: EXPORO PROJEKT 60
GMBH), HAMBURG**

**ANHANG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 05. APRIL BIS ZUM
31. DEZEMBER 2018**

I. ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM ABSCHLUSS

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft

Firma: Exporo Frankfurt Voltensee GmbH (vormals: Exporo Projekt 60 GmbH)

Sitz: Hamburg

Registergericht: Amtsgericht Hamburg, HRB 151099

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bewirtschaftung, der Verkauf von so-
wie die wirtschaftliche Beteiligung an Immobilienprojekten und der Ankauf, das Halten
und der Verkauf von Kreditforderungen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für den Abschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05. April bis zum 31. Dezember 2018 der Gesellschaft finden die Rechnungslegungsvorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften Anwendung.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert.

Forderungen sind zum Nennwert bilanziert.

Die flüssigen Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

Das Eigenkapital wurde zum Nennbetrag bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung der in der Bilanz zusammengefassten Positionen zum Anlagevermögen werden mit ihren historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten und den kumulierten Abschreibungen in einem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Forderungen gegen Gesellschafter

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen € 13.435,60 gegenüber Gesellschaftern

Kapitalflussrechnung

		05.04.- 31.12. 2018 <u>T€</u>
	Jahresfehlbetrag	-8
+	Zunahme der Rückstellungen	3
-	Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-13
+	Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>2</u>
=	Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-16
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-301</u>
=	Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-301
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	25
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	297
-	Gezahlte Zinsen	<u>-2</u>
=	Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	320
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>0</u>
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>3</u>
	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode	
+	Zahlungsmittel	<u>3</u>
		3

Geschäftsführer

Geschäftsführer der Gesellschaft ist:

- Herr Julian Oertzen, Hamburg

Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Prokura

Zum Prokuristen ist bestellt:

- Herr Thomas Lange, Hamburg

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Rumpfgeschäftsjahr vom 05. April bis zum 31. Dezember 2018 keine Mitarbeiter.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Hamburg, im November 2019

Die Geschäftsführung

EXPORO FRANKFURT VOLTENSEE GMBH (VORMALS: EXPORO PROJEKT 60 GMBH), HAMBURG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 5. APRIL BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNGEN				BILANZWERTE
	05.04.2018	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018	05.04.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. SACHANLAGEN										
1. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	791.946,34	0,00	0,00	791.946,34	0,00	0,00	0,00	0,00	791.946,34

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Exporo Frankfurt Voltensee GmbH (vormals: Exporo Projekt 60 GmbH), Hamburg:

Prüfungsurteile

Wir haben den Abschluss der Exporo Frankfurt Voltensee GmbH (vormals: Exporo Projekt 60 GmbH), Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05. April bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Abschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05. April bis zum 31. Dezember 2018.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Abschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05. April bis zum 31. Dezember 2018 geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Abschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Abschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05. April bis zum 31. Dezember 2018 zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Abschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Abschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Abschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Abschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Abschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Abschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Abschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Kassel, den 02. Dezember 2019

36319

FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Andreas Gottmann
Wirtschaftsprüfer


Eyck Döhring
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nachbesserung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nachbesserung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nachbesserung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden, Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offensbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europäischen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögenssteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

ZWISCHENABSCHLUSS

zum

31. Oktober 2019

Exporo Frankfurt Voltensee GmbH

Erwerb, Bewirtschaftung, Verkauf von Immobilien
Am Sandtorkai 70

20457 Hamburg

Erban Müller Schmähle PartG mbB
Steuerberatungsgesellschaft

Inhaltsverzeichnis

1. Auftragsannahme	2
1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung	2
1.2 Auftragsdurchführung	4
2. Grundlagen des Zwischenabschlusses	7
2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte	7
2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten	7
2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Zwischenabschlusses	8
3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	9
3.1 Rechtliche Verhältnisse	9
3.2 Steuerliche Verhältnisse	10
4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten	11
5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen	12
6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung	13
7. Zwischenabschluss	14
Bilanz zum 31. Oktober 2019	15
Angaben unter der Bilanz (MicroBilG)	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.10.2019	18
Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar bis 31. Oktober 2019	xxx
8. Bescheinigung	20
9. Weitere Anlagen	21
Kontennachweis zur Bilanz zum 31. Oktober 2019	22
Kontennachweis zur GuV für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Oktober 2019	24
10. Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften	25

1. Auftragsannahme

1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung

Die Geschäftsführung der

Exporo Frankfurt Voltensee GmbH.
Hamburg

- nachfolgend auch kurz "Exporo Frankfurt" oder "Gesellschaft" genannt -

beauftragte uns, den Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2019 aus den von uns geführten Büchern und den uns darüber hinaus vorgelegten Belegen und Bestandsnachweisen, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, unter Berücksichtigung der erteilten Auskünfte nach gesetzlichen Vorgaben und nach den innerhalb dieses Rahmens liegenden Anweisungen des Auftraggebers zur Ausübung bestehender Wahlrechte zu entwickeln. Diesen Auftrag zur Erstellung ohne Beurteilungen haben wir im Dezember 2019 in unseren Geschäftsräumen in Kassel durchgeführt.

Unser Auftrag zur Erstellung des Zwischenabschlusses umfasste keine über die Auftragsart hinausgehenden Tätigkeiten und damit auch keine erweiterten Verantwortlichkeiten als Steuerberatungsgesellschaft.

Die Pflicht zur Aufstellung des Zwischenabschlusses oblag der uns mit dessen Erstellung beauftragenden gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft, die über die Ausübung aller mit der Aufstellung verbundener Gestaltungsmöglichkeiten und Rechtsakte zu entscheiden hatte.

Wir haben unseren Auftraggeber über solche Sachverhalte, die zu Wahlrechten führten, in Kenntnis gesetzt und von ihm Entscheidungsvorgaben zur Ausübung von materiellen und formellen Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechten) sowie Ermessensentscheidungen eingeholt.

Nach den in § 267a HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine Kleinstkapitalgesellschaft.

Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses wurde von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 275 Abs. 5, 264 Abs. 1, 266 Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht.

Der uns erteilte Auftrag zur Erstellung des Zwischenabschlusses umfasste alle Tätigkeiten, die erforderlich waren, um auf der Grundlage der Buchführung und der Inventur sowie der eingeholten Auskünfte zu Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsfragen und der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen den handelsrechtlich vorgeschriebenen Zwischenabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang/ und Gewinn- und Verlustrechnung, zu erstellen.

Da die Anfertigung eines Erstellungsberichts vereinbart, jedoch konkrete Festlegungen zu Art und Umfang

unserer Berichterstattung in den Auftragsvereinbarungen nicht ausdrücklich getroffen wurden, berichten wir in berufsmäßiger Form im Sinne der *Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen* vom 12./13. April 2010 über Umfang und Ergebnis unserer Tätigkeit.

Unsere Auftragsvereinbarungen sehen vor, dass eine Bezugnahme auf die Erstellung durch uns nur in Verbindung mit dem vollständigen von uns erstellten Zwischenabschluss erfolgen darf.

Bei der Auftragsannahme haben wir von unserem Auftraggeber ausbedungen, dass uns die für die Auftragsdurchführung benötigten Unterlagen und Aufklärungen vollständig gegeben werden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften" maßgebend.

1.2 Auftragsdurchführung

Im Rahmen der Erstellung des Zwischenabschlusses und bei unserer Berichterstattung hierüber haben wir die einschlägigen Normen unserer Berufsordnung und unsere Berufspflichten beachtet, darunter die Grundsätze der Unabhängigkeit, Gewissenhaftigkeit, Verschwiegenheit und Eigenverantwortlichkeit (§ 57 StBerG).

Die Erstellung des Zwischenabschlusses umfasst unabhängig von der Art unseres Auftrags die Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der eingeholten Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen die gesetzlich vorgeschriebene Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie einen Anhang/Gewinn- und Verlustrechnung und weitere Abschlussbestandteile zu erstellen.

Nicht zur Erstellung des Zwischenabschlusses gehören die erforderlichen Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Auswahlsrechte sowie Ermessensentscheidungen). Bestehende Gestaltungsmöglichkeiten wurden von uns im Rahmen der Erstellung nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

Die Geschäftsführung hat uns angewiesen den Zwischenabschluss - trotz des verbrauchten gezeichnetes Kapital - nach § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB (Fortführung der Unternehmenstätigkeit) vorzunehmen. Das bestehen einer positiven Fortbestehensprognose für das Wirtschaftsjahr 2019 wird seitens der Geschäftsführung versichert und dokumentiert. Eine diesbezügliche Erklärung, sowie eine ausführliche Erläuterung (Fortführungsannahme), dass ihrer Auffassung nach die Voraussetzungen zur Bewertung unter der Annahme der Unternehmensfortführung gegeben sind, liegt uns vor.

Die Prüfung einer etwaigen insolvenzrechtlichen Antragspflicht war weder Gegenstand des Auftrags, noch wurde eine solche unsererseits durchgeführt. Der Geschäftsführung wurde empfohlen sich hinsichtlich Voraussetzungen und Konsequenzen bezüglich etwaiger Insolvenzantragspflichten juristischen Rat einzuholen.

Wir haben in unserer Kanzlei Regelungen eingeführt, die mit hinreichender Sicherheit gewährleisten, dass bei der Auftragsabwicklung zur Erstellung eines Zwischenabschlusses einschließlich der Berichterstattung die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Regeln beachtet werden.

Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses haben wir die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit beachtet.

Die Erstellung des Zwischenabschlusses erforderte von uns die Kenntnis und Beachtung der hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, einschlägiger Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie der einschlägigen fachlichen Vertaubarungen.

Zur Durchführung des Auftrags hatten wir uns die für die vorliegende Auftragsart erforderlichen Kenntnisse über die Branche, den Rechtsrahmen und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens unseres Auftraggebers anzueignen.

An erkannten unzulässigen Wertansätzen und Darstellungen im Zwischenabschluss dürfen wir nicht mitwirken. Sofern entsprechende Wertansätze und Darstellungen verlangt oder erforderliche Korrekturen verweigert würden, hätten wir dies in geeigneter Weise in unserer Bescheinigung sowie in unserem Erstellungsbereich zu würdigen oder unseren Auftrag niederzulegen. Dies gilt insbesondere, wenn Vermögensgegenstände oder Schulden unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bewertet wären, obwohl dem tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten offensichtlich entgegenstünden.

Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen wären von uns zu klären. Falls sich diese bestätigten und die Mängel nicht beseitigt würden, brächten wir sich daraus ergebende Einwendungen, soweit sie wesentlich für den Zwischenabschluss wären, in unserer Bescheinigung zum Ausdruck. Würden Aufklärungen oder die Vorlage von Unterlagen, die zur Klärung erforderlich sind, oder die Durchführung entsprechender Beurteilungen verweigert, hätten wir unseren Auftrag niederzulegen.

Bei schwerwiegenden, in ihren Auswirkungen nicht abgrenzbaren Mängeln in der Buchführung, den Inventuren oder anderen, nicht in den Auftrag eingeschlossenen Teilbereichen des Rechnungswesens, die unser Auftraggeber nicht beheben wollte oder könnte, darf eine Bescheinigung von uns nicht erteilt werden. Wir hätten unserem Auftraggeber in Fällen dieser Art die Mängel schriftlich mitzuteilen und zu entscheiden, ob eine Kündigung des Auftrags angezeigt wäre.

Die Erstellung des Zwischenabschlusses erfolgte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handels- und Steuerrechts, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags

Im Rahmen des erteilten Auftrags haben wir die gesetzlichen Vorschriften für die Aufstellung von Jahresabschlüssen sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet. Die Beachtung anderer gesetzlicher Vorschriften sowie die Aufdeckung und Aufklärung von Straftaten und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführung hat uns die angeforderte berufssübliche Vollständigkeitserklärung bezüglich der Buchführung, Belege und Bestandsnachweise sowie der uns erteilten Auskünfte schriftlich erteilt, die wir zu den Akten genommen haben.

Von der Geschäftsführung wurde uns in einer berufssüblichen Vollständigkeitserklärung versichert, dass in der Bilanz alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Wagnisse der Gesellschaft vollständig und richtig enthalten sind.

Die Einholung der Vollständigkeitserklärung im Zusammenhang mit der Erstellung eines Zwischenabschlusses erfolgte in der Weise, dass wir dem zuständigen Organ des Unternehmens als Grundlage seiner Erklärung den Entwurf des Zwischenabschlusses, die Abschlussunterlagen und einen Entwurf dieses Erstellungsberichts vorgelegt haben.

2. Grundlagen des Zwischenabschlusses

2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte

Für die Gesellschaft besteht nach § 238 HGB Buchführungspflicht.

Die Buchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2018 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Zwischenabschlusses.

Die Anlagenbuchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Anlagenbuchführung der DATEV eG erfüllt im Zusammenhang mit einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2018 zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Programms Kanzlei-Rechnungswesen die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Anlagenbuchführung.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Alle erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise wurden von der Geschäftsführung und von den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht.

2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten

Erforderliche Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) gehören nicht zur Erstellung des Zwischenabschlusses. Wir haben unseren Auftraggeber jedoch über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) in Kenntnis gesetzt, Entscheidungsvorgaben unseres Auftraggebers hierzu eingeholt und diese im Rahmen der Erstellung exakt nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Zwischenabschlusses

Der Zwischenabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG in Nürnberg erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2018 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Zwischenabschlusses.

Soweit sich im Rahmen unserer Zwischenabschlusserstellung Buchungen ergaben, haben wir diese mit der Geschäftsführung unseres Auftraggebers abgestimmt. Die Abschlussbuchungen wurden bis zum Abschluss unserer Tätigkeit vorgenommen.

Die Gliederung des Zwischenabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266, 275 und 267a HGB. Das Anlagevermögen ist in einem Bestandsnachweis ordnungsgemäß entwickelt.

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet. Die auf den vorhergehenden Zwischenabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken - soweit sie bis zur Aufstellung des Zwischenabschlusses erkennbar waren - ist durch die Bildung ausreichender Rückstellungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen. / Soweit solche Risiken nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, wird auf sie im Anhang verwiesen.

3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

3.1 Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Exporo Frankfurt Voltensee GmbH
Rechtsform:	GmbH
Gründung am:	22.03.2018
Sitz:	Hamburg
Anschrift:	Am Sandtorkai 70 20457 Hamburg
Name laut Registergericht	Exporo Frankfurt Voltensee GmbH
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Hamburg
Register-Nr.:	HRB 151099
Gesellschaftsvertrag:	Gültig in der Fassung vom 14. November 2018
Dauer der Gesellschaft:	unbefristet
Gegenstand des Unternehmens	Erwerb, Bewirtschaftung, Verkauf von Immobilien
Gezeichnetes Kapital:	25.000,00 Euro
Gesellschafter/-in:	Exporo AG, Hamburg
Geschäftsführung, Vertretung:	Dr. Björn Maronde, Hamburg

3.2 Steuerliche Verhältnisse

Zuständiges Finanzamt: Hamburg-Mitte

Steuernummer 48/719/03552

Die Gesellschaft unterliegt auf Grund der Tätigkeit der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Die Gesellschaft wird in den umsatzsteuerlichen Organkreis der Exporo AG, Hamburg, als Organgesellschaft einbezogen

4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten

Art, Umfang und Ergebnis der während unserer Auftragsdurchführung im Einzelnen vorgenommenen Erstellungshandlungen haben wir, soweit sie nicht in diesem Erstellungsbericht dokumentiert sind, in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Gegenstand der Erstellung ohne Beurteilungen ist die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Erstellung des Anhangs und/oder weiterer Abschlussbestandteile auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Unser Auftrag zur normentsprechenden Entwicklung des Zwischenabschlusses aus den vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der erhaltenen Informationen und der vorgenommenen Abschlussbuchungen erstreckte sich nicht auf die Beurteilung der Angemessenheit und Funktion interner Kontrollen sowie der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung. Insbesondere gehörte die Beurteilung der Inventuren, der Periodenabgrenzung sowie von Ansatz und Bewertung nicht zum Umfang unseres Auftrags.

Wurden Abschlussbuchungen vorgenommen, z.B. die Berechnung von Abschreibungen, Wertberichtigungen, Rückstellungen, so bezogen sich diese auf die vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte ohne eine Beurteilung ihrer Richtigkeit.

Auch wenn bei der Erstellung ohne Beurteilungen auftragsgemäß keine Beurteilungen der Belege, Bücher und Bestandsnachweise vorgenommen werden, weisen wir unseren Auftraggeber auf offensichtliche Unrichtigkeiten in den vorgelegten Unterlagen hin, die uns als Sachverständige bei der Durchführung des Auftrags unmittelbar auffallen, unterbreiten Vorschläge zur Korrektur und achten auf die entsprechende Umsetzung im Zwischenabschluss.

5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen

Beim erteilten Auftrag zur Erstellung ohne Beurteilungen sind Ausführungen zu den von uns geführten Büchern und den uns darüber hinaus vorgelegten Belegen und Bestandsnachweisen nicht erforderlich, weil keine Besonderheiten festgestellt wurden.

6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung

Die Bescheinigung zu dem von uns erstellten Zwischenabschluss enthält keine Ergänzungen.

Wesentliche Einwendungen gegen einzelne vom Auftraggeber vertretene Wertansätze bzw. gegen die Buchführung waren von uns nicht zu erheben.

7. Zwischenabschluss

AKTIVA

	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		790.146,34
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23.073,76	
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>764,08</u>	23.837,84
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		51.769,11
		-
		<u>865.753,29</u>

PASSIVA

EUR

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
II. Verlustvortrag	5.939,46-
III. Jahresfehlbetrag	70.829,65-
nicht gedeckter Fehlbetrag	51.769,11

buchmäßiges Eigenkapital	0,00
--------------------------	------

B. Rückstellungen

16.000,00

C. Verbindlichkeiten

849.753,29

- davon mit einer Restlaufzeit
bis zu einem Jahr
EUR 849.753,29

865.753,29

Angaben unter der Bilanz**Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht: Export Frankfurt Voltensee GmbH

Firmensitz laut Registergericht: Hamburg

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Hamburg

Register-Nr.: HRB 161099

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag EUR
Ausleihungen	0,00
Forderungen	14.935,60
Verbindlichkeiten	0,00

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg 03.12.19
Ort, Datum


Unterschrift

	EUR
1 sonstige betriebliche Aufwendungen	7.881,08
2 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>62.948,57</u>
3. Ergebnis nach Steuern	70.829,65-
4. Jahresfehlbetrag	70.829,65

8. Bescheinigung

Bescheinigung der Steuerberatungsgesellschaft über die Erstellung

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Zwischenabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Exporo Frankfurt Voltensee GmbH für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.10.2019 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Kassel, 03.12.2019


Erbau Müller Schmähl PartG mbB
Steuerberatungsgesellschaft



9. Weitere Anlagen

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	EUR
	Sachanlagen		
0129000	Anzahlg. auf Bauten eigen. Grundstücken		790.146,34
	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1566100	Aufzuteilende Vorsteuer Konzernschlüssel	403,16	
1595000	Exporo AG	14.935,60	
1595115	Exporo Frankfurt Eschborn GmbH	7.735,00	23.073,76
	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
1200000	Haspa #1238212649		764,08
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		51.769,11
	Summe Aktiva		865.753,29

Exporo Frankfurt Voltensee GmbH Erwerb, Bewirtschaftung, Verkauf von Immobilien, 20457 Hamburg

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	EUR
	Gezeichnetes Kapital		
0800000	Gezeichnetes Kapital		25.000,00
	Verlustvortrag		
0868000	Verlustvortrag vor Verwendung		5.939,46-
	Jahresfehlbetrag		
	Jahresfehlbetrag		70.829,65-
	nicht gedeckter Fehlbetrag		
	nicht gedeckter Fehlbetrag		51.769,11
	Rückstellungen		
0970000	Sonstige Rückstellungen	10.000,00	
0977000	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	<u>6.000,00</u>	16.000,00
	Verbindlichkeiten		
0701000	Darlehen Bridge Capital		849.753,29
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
	EUR 849.753,29		
0701000	Darlehen Bridge Capital		
	Summe Passiva		<u><u>865.753,29</u></u>

Exporo Frankfurt Voltensee GmbH Erwerb, Bewirtschaftung, Verkauf von Immobilien, 20457 Hamburg

Konto	Bezeichnung	EUR	EUR
	sonstige betriebliche Aufwendungen		
4380000	Beiträge	190,00	
4950000	Rechts- und Beratungskosten	493,58	
4955000	Buchführungskosten	195,00	
4957000	Abschluss- und Prüfungskosten	6.771,40	
4970000	Nebenkosten des Geldverkehrs	<u>231,10</u>	7.881,08
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
2110000	Zinsaufwendungen f.kfr.Verbindlichkeit.		62.948,57
	Jahresfehlbetrag		.
	Jahresfehlbetrag		<u>70.829,65</u>

10. Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften

Allgemeine Geschäftsbedingungen
für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften
Stand: Mai 2018

Die folgenden „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten für Verträge zwischen Steuerberatern, Steuerbevollmächtigten und Steuerberatungsgesellschaften (im Folgenden „Steuerberater“ genannt) und ihren Auftraggebern, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

1. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Für den Umfang der vom Steuerberater zu erbringenden Leistungen ist der erteilte Auftrag maßgebend. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung unter Beachtung der einschlägigen berufsrechtlichen Normen und der berufspflichtigen (vgl. StBerG, StBStB) ausgeführt.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Rechtslage nach abschließender Erledigung einer Angelegenheit, so ist der Steuerberater nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf eine Änderung oder die sich daraus ergebenden Folgen hinzuweisen.
- (4) Die Prüfung der Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der dem Steuerberater übergebenen Unterlagen und Zahlen, insbesondere der Buchführung und Bilanz, gehört nur zum Auftrag, wenn dies in Textform vereinbart ist. Der Steuerberater wird die vom Auftraggeber gemachten Angaben, insbesondere Zahlenangaben, als richtig zu Grunde legen. Soweit er offensichtliche Unrichtigkeiten feststellt, ist er verpflichtet, darauf hinzuweisen.
- (5) Der Auftrag stellt keine Vollmacht für die Vortretung vor Behörden, Gerichten und sonstigen Stellen dar. Sie ist gesondert zu erteilen. Ist wegen der Abwesenheit des Auftraggebers eine Zustimmung mit diesem über die Einlegung von Rechtsbehelfen oder Rechtsmitteln nicht möglich, ist der Steuerberater im Zweifelsfall zur einstweiligen Handlungen berechtigt und verpflichtet.

1. Verschwiegenheitspflicht

- (1) Der Steuerberater ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrags zur Kenntnis gelangen, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, der Auftraggeber entbindet ihn von dieser Verpflichtung. Die Verschwiegenheitspflicht besteht auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses fort. Die Verschwiegenheitspflicht besteht im gleichen Umfang auch für die Mitarbeiter des Steuerberaters.
- (2) Die Verschwiegenheitspflicht besteht nicht, soweit die Offenlegung zur Wahrung berechtigter Interessen des Steuerberaters erforderlich ist. Der Steuerberater ist auch insoweit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, als er nach den Versicherungsbedingungen seiner Berufshaftpflichtversicherung zur Information und Mitwirkung verpflichtet ist.
- (3) Gesetzliche Auskunfts- und Aussageverweigerungsrechte nach § 102 AO, § 53 StPO, § 383 ZPO bleiben unberührt.
- (4) Der Steuerberater ist von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, soweit dies zur Durchführung eines Zertifizierungsaudits in der Kanzlei des Steuerberaters erforderlich und die insoweit tätigen Personen ihrerseits über ihre Verschwiegenheitspflicht belehrt worden sind. Der Auftraggeber erklärt sich damit einverstanden, dass durch den Zertifizierer/Auditor Einsicht in seine - und den Steuerberater angelegte und geführte - Handakte genommen wird.

1. Mitwirkung Dritter

Der Steuerberater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter (Erfüllungsgehilfen), fachkundige Dritte (z. B. weitere Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte) sowie datenverarbeitende Unternehmen heranzuziehen, soweit der Auftraggeber dem vorher schriftlich zugestimmt hat. Bei der Heranziehung von fachkundigen Dritten und datenverarbeitenden Unternehmen hat der Steuerberater dafür zu sorgen, dass diese sich zur Verschwiegenheit entsprechend Ziff. 2 Abs. 1 verpflichten, soweit diese nicht bereits auf Grund berufsrechtlicher Vorschriften zur Verschwiegenheit verpflichtet sind. Der Steuerberater haftet für seine Mitarbeiter gemäß § 278 BGB. Er haftet nicht für die Leistungen fachkundiger Dritter oder datenverarbeitender Unternehmen; bei diesen handelt es sich haftungsrechtlich nicht um Erfüllungsgehilfen des Steuerberaters. Zwischen diesen und dem Auftraggeber werden jeweils gesonderte Vertragsverhältnisse mit entsprechenden haftungsrechtlichen Regelungen begründet. Hat der Steuerberater die Beziehung eines von ihm namentlich benannten fachkundigen Dritten oder datenverarbeitenden Unternehmens angeregt, so hat er es auch für eine ordnungsgemäße Auswahl dieser.

3a Elektronische Kommunikation, Datenschutz

- (1) Der Steuerberater ist berechtigt, personenbezogene Daten des Auftraggebers im Rahmen der erteilten Aufträge maschinell zu erheben und in einer automatisierten Datei zu verarbeiten oder einem Dienstleistungsrechenzentrum zur weiteren Auftragsdatenvorverarbeitung zu übertragen.
- (2) Der Steuerberater ist berechtigt, in Erfüllung seiner Pflichten nach der DSGVO und dem Bundesdatenschutzgesetz einen Beauftragten für den Datenschutz zu bestellen. Sofern dieser Beauftragte für den Datenschutz nicht bereits nach Ziff. 7 Abs. 1 Satz 3 der Verschwiegenheitspflicht unterliegt, hat der Steuerberater dafür Sorge zu tragen, dass der Beauftragte für den Datenschutz sich mit Aufnahme seiner Tätigkeit zur Wahrung des Datengeheimnisses verpflichtet.
- (3) Soweit der Auftraggeber mit dem Steuerberater die Kommunikation per Telefaxanschluss oder über eine E-Mail-Adresse wünscht, hat der Auftraggeber sich an den Kosten zur Einrichtung und Aufrechterhaltung des Einsatzes von Signaturverfahren und Verschlüsselungsverfahren des Steuerberaters (bspw. zur Anschaffung und Einrichtung notwendiger Soft- bzw. Hardware) zu beteiligen.

1. Mängelbeseitigung

- (1) Der Auftraggeber hat Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel. Dem Steuerberater ist Gelegenheit zur Nachbesserung zu geben. Der Auftraggeber hat das Recht – wenn und soweit es sich bei dem Mandat um einen Dienstvertrag i. S. d. §§ 611, 675 BGB handelt –, die Nachbesserung durch den Steuerberater abzulehnen, wenn das Mandat durch den Auftraggeber beendet und der Mangel erst nach wirksamer Beendigung des Mandats festgestellt wird.
- (2) Beseitigt der Steuerberater die geltend gemachten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder lehnt er die Mängelbeseitigung ab, so kann der Auftraggeber auf Kosten des Steuerberaters die Mängel durch einen anderen Steuerberater beseitigen lassen bzw. nach seiner Wahl Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags verlangen.
- (3) Offensbare Unrichtigkeiten (z. B. Schreibfehler, Rechenfehler) können vom Steuerberater jederzeit, auch Dritten gegenüber, berichtigt werden. Sonstige Mängel darf der Steuerberater Dritten gegenüber mit Einwilligung des Auftraggebers berichtigen. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn berechnete Interessen des Steuerberaters der Interessen des Auftraggebers vorgehen.

1. Haftung

- (1) Die Haftung des Steuerberaters und seiner Erfüllungsgehilfen für einen Schaden, der aus einer oder bei einheitlicher Schadenstulpe – aus mehreren Pflichtverletzungen anlässlich der Erfüllung eines Auftrags resultiert, wird auf 4.000.000 € (in Worten: vier Millionen €) begrenzt.

Die Haftungsbegrenzung bezieht sich allein auf Fahrlässigkeit. Die Haftung für Vorsatz bleibt insoweit unberührt. Von der Haftungsbegrenzung ausgenommen sind Haftungsansprüche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Die Haftungsbegrenzung gilt für die gesamte Tätigkeit des Steuerberaters für den Auftraggeber, also insbesondere auch für eine Ausweitung des Auftragsinhalts, einer erneuten Vereinbarung der Haftungsbegrenzung bedarf es insoweit nicht. Die Haftungsbegrenzung gilt auch bei Bildung einer Sozialität/Partnerschaft und Übernahme des Auftrags durch die Sozialität/Partnerschaft sowie für neu in die Sozialität/Partnerschaft eintretende Sozialer/Partner. Die Haftungsbegrenzung gilt ferner auch gegenüber Dritten, soweit diese in den Schutzbereich des Mandatsverhältnisses fallen; § 324 BGB wird insoweit ausdrücklich nicht als Bedingung. Einzelvertragliche Haftungsbegrenzungsvereinbarungen gehen dieser Regelung vor, lassen die Wirksamkeit dieser Regelung jedoch – soweit nicht ausdrücklich anders geregelt – unberührt.

- (2) Die Haftungsbegrenzung gilt, wenn entsprechend hoher Versicherungsschutz bestanden hat, rückwirkend von Beginn des Mandatsverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt der Hoherversicherung an und erstreckt sich, wenn der Auftragsumfang nachträglich geändert oder erweitert wird, auch auf diese Fälle.

1. Pflichten des Auftraggebers: Unterlassene Mitwirkung und Annahmeverzug des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung verpflichtet, soweit es zur ordnungsgemäßen Erledigung des Auftrags erforderlich ist. Insbesondere hat er dem Steuerberater unaufgefordert alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen vollständig und so rechtzeitig zu übergeben, dass dem Steuerberater eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht. Entsprechendes gilt für die Unterrichtung über alle Vorgänge und Umstände, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle schriftlichen und mündlichen Mitteilungen des Steuerberaters zur Kenntnis zu nehmen und bei Zweifelsfragen Rücksprache zu halten.
- (2) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit des Steuerberaters oder seiner Erfüllungsgehilfen beeinträchtigen könnte.

- (3) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Arbeitsergebnisse des Steuerberaters nur mit dessen Einwilligung weiterzugeben, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.
- (4) Setzt der Steuerberater beim Auftraggeber in dessen Räumen Datenverarbeitungsprogramme ein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, den Hinweisen des Steuerberaters zur Installation und Anwendung der Programme nachzukommen. Des Weiteren ist der Auftraggeber verpflichtet, die Programme nur in dem vom Steuerberater vorgeschriebenen Umfang zu nutzen, und er ist auch nur in dem Umfang zur Nutzung berechtigt. Der Auftraggeber darf die Programme nicht verbreiten. Der Steuerberater bleibt Inhaber der Nutzungsrechte. Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was der Ausübung der Nutzungsrechte an den Programmen durch den Steuerberater entgegensteht.
- (5) Unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Ziff. 6 Abs. 1 bis 4 oder anderweitig obliegende Mitwirkung oder kommt er mit der Annahme der vom Steuerberater angebotenen Leistung in Verzug, so ist der Steuerberater berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen (vgl. Ziff. 9 Abs. 3). Unberührt bleibt der Anspruch des Steuerberaters auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Steuerberater von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

1. Urheberrechtsschutz

Die Leistungen des Steuerberaters stellen dessen geistiges Eigentum dar. Sie sind urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe von Arbeitsergebnissen außerhalb der bestimmungsgemäßen Verwendung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Steuerberaters in Textform zulässig.

2. Vergütung, Vorschuss und Aufrechnung

- (1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagenersatz) des Steuerberaters für seine Berufstätigkeit nach § 35 StBerG bemisst sich nach der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV). Eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung kann in Textform vereinbart werden. Die Vereinbarung einer niedrigeren Vergütung ist nur in außergerichtlichen Angelegenheiten zulässig. Sie muss in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistung, der Verantwortung und dem Haftungsrisiko des Steuerberaters stehen (§ 4 Abs. 3 StBVV).
- (2) Für Tätigkeiten, die in der Vergütungsverordnung keine Regelung erfahren (z. B. § 57 Abs. 3 Nr. 2 und 3 StBerG), gilt die vereinbarte Vergütung, andernfalls die für diese Tätigkeit vorgesehene gesetzliche Vergütung, ansonsten die übliche Vergütung (§§ 617 Abs. 2 und 612 Abs. 2 BGB).
- (3) Eine Aufrechnung gegenüber einem Vergütungsanspruch des Steuerberaters ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- (4) Für bereits entstandene und voraussichtlich entstehende Gebühren und Auslagen kann der Steuerberater einen Vorschuss fordern. Wird der eingeforderte Vorschuss nicht gezahlt, kann der Steuerberater nach vorheriger Ankündigung seine weitere Tätigkeit für den Auftraggeber einstellen, bis der Vorschuss eingeht. Der Steuerberater ist verpflichtet, seine Absicht, die Tätigkeit einzustellen, dem Auftraggeber rechtzeitig bekanntzugeben, wenn dem Auftraggeber Nachteile aus einer Einstellung der Tätigkeit erwachsen können.

3. Beendigung des Vertrags

- (1) Der Vertrag endet mit Erfüllung der vereinbarten Leistungen, durch Ablauf der vereinbarten Laufzeit oder durch Kündigung. Der Vertrag endet nicht durch den Tod, durch den Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des Auftraggebers oder im Falle einer Gesellschaft durch deren Auflösung.
- (2) Der Vertrag kann – wenn und soweit er einen Dienstvertrag i. S. d. §§ 611, 612 BGB darstellt – von jedem Vertragspartner außerordentlich gekündigt werden, es sei denn, es handelt sich um ein Dienstverhältnis mit festen Bezügen, § 612 Abs. 1 BGB; die Kündigung hat in Textform zu erfolgen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer Vereinbarung, die zwischen Steuerberater und Auftraggeber auszuhandeln ist.
- (3) Bei Kündigung des Vertrags durch den Steuerberater sind zur Vermeidung von Rechtsruchteilen des Auftraggebers in jedem Fall noch diejenigen Handlungen durch den Steuerberater vorzunehmen, die zumutbar sind und keinen Aufschub dulden (z. B. Fristverlängerungsantrag bei drohendem Fristablauf).
- (4) Der Steuerberater ist verpflichtet, dem Auftraggeber alles, was er zur Ausführung des Auftrags erhält oder erhalten hat und was er aus der Geschäftsbearbeitung erlangt, herauszugeben. Außerdem ist der Steuerberater verpflichtet, dem Auftraggeber auf Verlangen über den Stand der Angelegenheit Auskunft zu erteilen und Rechenschaft abzulegen.

- (5) Mit Beendigung des Vertrags hat der Auftraggeber dem Steuerberater die beim Auftraggeber zur Ausführung des Auftrags eingesetzten Datenverarbeitungsprogramme einschließlich angefertigter Kopien sowie sonstige Programmunterlagen unverzüglich herauszugeben bzw. sie von der Festplatte zu löschen.
- (6) Nach Beendigung des Auftragsverhältnisses sind die Unterlagen beim Steuerberater abzuholen.
- (7) Endet der Auftrag vor seiner vollständigen Ausführung, so richtet sich der Vergütungsanspruch des Steuerberaters nach dem Gesetz. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer gesonderten Vereinbarung in Textform.
1. **Aufbewahrung, Herausgabe und Zurückbehaltungsrecht in Bezug auf Arbeitsergebnisse und Unterlagen**
- (1) Der Steuerberater hat die Handakten für die Dauer von zehn Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt jedoch schon vor Beendigung dieses Zeitraums, wenn der Steuerberater den Auftraggeber aufgefordert hat, die Handakten in Empfang zu nehmen, und der Auftraggeber dieser Aufforderung binnen sechs Monaten, nachdem er sie erhalten hat, nicht nachgekommen ist.
- (2) Handakten i. S. v. Abs. 1 sind nur die Schriftstücke, die der Steuerberater aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Auftraggeber oder für ihn erhalten hat, nicht aber der Briefwechsel und seine Kopien mit dem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift erhalten hat, sowie für die zu internen Zwecken gefertigten Arbeitspapiere (§ 56 Abs. 3 StBerG).
- (3) Auf Anforderung des Auftraggebers, spätestens aber nach Beendigung des Auftrags, hat der Steuerberater dem Auftraggeber die Handakten innerhalb einer angemessenen Frist herauszugeben. Der Steuerberater kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.
- (4) Der Steuerberater kann die Herausgabe der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Gebühren und Auslagen befriedigt ist. Dies gilt nicht, soweit die Vorenthaltung der Handakten und der einzelnen Schriftstücke nach den Umständen unangemessen wäre (§ 66 Abs. 2 Satz 2 StBerG).
1. **Sonstiges**
Für den Auftrag, seine Ausführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich deutsches Recht. Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Auftraggebers, soweit er nicht Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ansonsten die berufliche Niederlassung des Steuerberaters. Der Steuerberater ist nicht berechtigt, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen (§§ 26, 37 VStG).
2. **Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit**
Falls einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden sollten, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

Gutachten

im Auftrag von

Exporo Frankfurt Voltensee GmbH
Sandtorkai 70
20457 Hamburg

über den Verkehrswert der Liegenschaft

Bürogebäude
Voltenseestraße 2
60388 Frankfurt a.M.

Klaus Wagner MRICS, REV
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Sachverständiger (DIA), Immobilienökonom (ebs)

WAGNER & PARTNER
IMMOBILIENBEWERTUNG

Büro Hamburg:
Colonnaden 46
20354 Hamburg
+49 (0)40 2271 6752

Büro Düsseldorf:
Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf
+49 (0)211 3399 70 205

www.wagnerundpartner.de

Auftrag: 180155
Exemplar: Digitale Ausfertigung

Inhalt

1. Zusammenfassung
2. Auftrag und Auftragsdurchführung
3. Zweck der Bewertung
4. Markt- und Standortanalyse
 - 4.1 Makrostandort
 - 4.2 Mikrostandort
 - 4.3 Marktanalyse
5. Beschreibung des Bewertungsobjekts
 - 5.1 Grundbucheintragung
 - 5.2 Bau- und Altlasten, Denkmalschutz
 - 5.3 Grundstücksbeschreibung
 - 5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen
 - 5.4.1 Baujahr, Art, Zweckbestimmung
 - 5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung
 - 5.4.3 Außenanlagen
 - 5.5 Mietvertragliche Situation
 - 5.6 Zusammenfassung
6. Flächenberechnung
 - 6.1 Methodische Vorbemerkung
 - 6.2 Flächenaufstellung
7. Bewertungsgrundsätze
 - 7.1 Methodische Vorbemerkung
 - 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
8. Wertermittlung
 - 8.1 Bodenwert
 - 8.1.1 Methodische Vorbemerkung
 - 8.1.2 Bodenwertermittlung



8.2 Ertragswert

- 8.2.1 Methodische Vorbemerkung
- 8.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge
- 8.2.3 Bewirtschaftungskosten
- 8.2.4 Liegenschaftszinssatz
- 8.2.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer
- 8.2.6 Barwertfaktor
- 8.2.7 Ertragswertermittlung
- 8.2.8 Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.3 Verkehrswert

9. Schlussbemerkung

Anlagen

- (1) Fotodokumentation
- (2) Flurkarte
- (3) Auftragsbedingungen

1. Zusammenfassung

Die Exporo Investment GmbH ist mit dem Vertrieb von Anteilen an der Exporo Frankfurt Voltensee GmbH, einer 100%-igen Tochter der Exporo AG beauftragt. Die Exporo Frankfurt Voltensee GmbH hat die Immobilie Angabe gemäß zu einem Kaufpreis von € 7.711.165 erworben. Für die Prospektierung ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gem. § 194 BauGB zu ermitteln

Adresse:	Voltenseestraße 2 60388 Frankfurt am Main
Wertrelevante Nutzung:	Büro
Planungsrecht:	B-Plan 390
Grundstücksqualität:	baureifes Land
Art und Maß der baulichen Nutzung:	Gewerbeflächen (GE) GRZ 0,6; GFZ 1,0; III
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Grundstücksgröße:	5.838 m ²
Bodenwert:	230 €/m ² bzw. rd. € 1.340.000
Baujahr:	1989 (fiktiv) und 1998 (fiktiv)
Restnutzungsdauer:	30 bzw. 9 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	3,9 %
Nutz- bzw. Mietfläche:	4.690 m ² und 45 Stellplätze
Wertermittlungstichtag:	04. Dezember 2019 (Tag der Besichtigung)
Jahresrohertrag:	rd. € 523.000
Verkehrswert:	€ 7.730.000

2. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Exporo Frankfurt Voltensee GmbH, vertreten durch die Exporo Investment GmbH und vertreten durch Herrn Thomas Stadler, hat mich beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Objektes Voltenseestraße 2 in 60388 Frankfurt am Main zu erstellen.

Zur Anfertigung meines Gutachtens wurden mir von der Auftraggeberin folgende Unterlagen und Informationen übergeben:

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Frankfurt vom 15.01.2016
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.03.2013
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.01.2018
- Lageplan zum Objektbestand vom 22.03.2019
- Grundrisse vom 24.04.2019 sowie 18.07.2019
- Mieterliste (Excel) übergeben ohne Datum

Ich gehe davon aus, dass die gegebenen Erläuterungen und Auskünfte, die für die Erstellung des Gutachtens von Bedeutung sind, vollständig und richtig erteilt wurden.

Ferner habe ich folgende eigene Erkundigungen eingeholt:

- Informationen über den Grundstücksmarkt in Frankfurt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Informationen über Mietpreise für vergleichbaren Gewerberaum von verschiedenen, in Frankfurt etablierten Marktteilnehmern und von der Onlinedatenbank „OnGeo“
- Onlineauskunft der Stadt Frankfurt über bestehendes Planungs- und Baurecht
- Allgemeine Informationen vom Statistischen Landesamt
- Informationen vom Bundesamt für Statistik
- Allgemeine Recherchen im Internet

Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich gemeinsam mit der Vertreterin der Hausverwaltung, Frau Jasmin Saghir, am 04. Dezember 2019 vorgenommen.

Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 04. Dezember 2019 (Tag der Objektbesichtigung).

Es wurden von mir keine Bodenuntersuchungen in Hinblick auf mögliche Kontaminations- und andere sich aus der Beschaffenheit des Bodens ergebende Risiken vorgenommen. Meinem Gutachten liegen darüber hinaus keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zu Grunde.

Für die Durchführung dieses Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die in der Anlage beigefügten Auftragsbedingungen maßgebend.

Das Gutachten ist nicht zur Veröffentlichung, zur Vervielfältigung oder zur Verwendung für andere als den unter Punkt 3 dargestellten Zweck bestimmt. Ohne meine vorherige schriftliche Einwilligung darf dieses Gutachten nicht an Dritte weitergegeben werden.

3. Zweck der Bewertung

Die Exporo Investment GmbH ist mit dem Vertrieb von Anteilen an der Exporo Frankfurt Voltensee GmbH, einer 100%-igen Tochter der Exporo AG beauftragt. Die Exporo Frankfurt Voltensee GmbH hat die Immobilie Angabe gemäß zu einem Kaufpreis von € 7.711.165 erworben. Für die Prospektierung ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

4. Markt- und Standortanalyse

4.1 Makrostandort

Frankfurt am Main ist mit fast 748.000 Einwohnern die größte Stadt Hessens und bildet das Zentrum der Metropolregion Rhein-Main, dem wichtigsten Wirtschaftsraum Deutschlands.

Die Stadt ist ein international bedeutsamer Finanzplatz mit Sitz diverser Finanzinstitute (Deutsche Bundesbank, Europäische Zentralbank sowie der Bankenaufsichtsbehörde BaFin), Messe- und im Wesentlichen Dienstleistungszentrum. Daraus ergibt sich für Frankfurt ein hoher Anteil an Büroflächen, die insbesondere im Innenstadtgebiet in einem massiven Hochhausbesatz (sog. „Mainhattan“) resultieren.

Mit Frankfurt-Höchst ist die Stadt auch Industriestandort und weist zudem diverse Gewerbegebiete in unterschiedlichen Stadtlagen auf.

Frankfurt am Main gliedert sich in 46 Stadtteile, die im Rahmen der Hessischen Gemeindereformen auch durch Eingliederung ehemals eigenständiger Kommunen entstanden sind. Die bislang letzten Erweiterungen erfolgten bis Ende der 1970er Jahre im nordöstlichen Stadtgebiet. So bildete sich bspw. der östlichste Stadtteil durch Eingemeindung von Bergen-Enkheim (1977).

Eng verflochten ist Frankfurt nicht nur mit den Umlandkommunen des Taunus und benachbarten Städten wie z. B. Offenbach und Hanau, sondern auch mit der westlich gelegenen Landeshauptstadt Wiesbaden sowie dem linksrheinischen Mainz in Rheinland-Pfalz.



Verkehrsanbindung

Lage- und auch bedeutungsbedingt hat sich Frankfurt am Main zu einem Verkehrsknotenpunkt von internationalem Rang entwickelt.

Über das dichte Verkehrsnetz des Ballungsraumes Rhein-Main insgesamt hervorragend angebunden, ermöglichen diverse Autobahn-Anschlussstellen im Stadtgebiet Frankfurts bspw. an die Zubringerautobahnen A648 und A661 oder auch an die A66 (Wiesbaden – Fulda) eine schnelle Anbindung an das überregionale und Fernstraßennetz. Am Frankfurter Kreuz kreuzen sich mit der A5 (Hattenbacher Dreieck – CH) und der A3 (NL - A) zwei der wichtigsten deutschen Autobahnen, die zusammen mit der A661 den Frankfurter Ring bilden.

Entfernungen zu einigen bedeutenden Städten zeigt folgende Tabelle:

Stadt	Entfernung, rd.
Wiesbaden	40 km
Mainz	50 km
Köln	211 km
Kassel	193 km
Würzburg	119 km
Darmstadt	35 km
Karlsruhe	139 km

Der öffentliche Nahverkehr der Stadt, die dem Verkehrsverbund Rhein-Main (RMV) angehört, besteht überwiegend aus S- und U-Bahnlinien sowie Busverbindungen. Ergänzt um Straßenbahnen sowie Vorort- bzw. Regionalbahnen sind das Stadtgebiet und dessen Umlandbereiche sehr gut erschlossen.

Von wesentlicher Bedeutung ist der Hauptbahnhof Frankfurts, über den diverse ICE-, IC- und RE-Linien verkehren und der als Bahnknotenpunkt zahlreiche Umsteigemöglichkeiten bietet. Nicht nur die überregionale, sondern auch eine internationale Bahnanbindung ist gegeben.

Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist Deutschlands wichtigstes Luftverkehrsdrehkreuz, mit über 69,5 Mio. Passagieren in 2018 der drittgrößte Europas nach London und Paris und auch einer der größten Flughäfen der Welt.

Frankfurt ist über den Main auch auf dem Wasserweg zu erreichen und verfügt über einige Hafengelände, deren Bedeutung jedoch in den letzten Jahren rückläufig war. Nur der Osthafen und der Hafen am Industriepark Höchst sind noch in Betrieb,

	andere Hafenareale wurden in den letzten Jahren umgenutzt (z.B. Bürostandort Westhafen). Die überregionale, aber auch internationale Anbindung der Stadt Frankfurt ist als insgesamt hervorragend einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungszahl Frankfurts hat sich seit 2002 (rd. 619.000 Einwohner) kontinuierlich auf gut 748.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz in 2018 erhöht. Davon leben ca. 18.100 im Stadtteil Bergen-Enkheim, der ein nachgefragter Wohnstandort mit noch ländlich/dörflichen Strukturen ist.¹ Gemessen an der Bevölkerungszahl ist Frankfurt am Main die fünftgrößte Stadt Deutschlands.
Sozialversicherungspflicht	Mit Stichtag 30.06.2018 waren am Arbeitsort Frankfurt am Main 584.220 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon rd. 63 % im Bereich der Weiteren Dienstleistungen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weist über die letzten Jahre eine insgesamt steigende Tendenz auf. Die Stadt Frankfurt kann dabei ein großes Einpendler-Plus verzeichnen (rund 376.440 Einpendler vs. 98.700 Auspendler).²
Arbeitslosenquote	Die Arbeitslosenquote der Stadt Frankfurt am Main betrug mit Stand 31.12.2018 rd. 4,9 %, wobei ca. 19.690 Personen arbeitslos gemeldet waren. In den vergangenen Jahren ist die Quote kontinuierlich gesunken (Dez. 2017: 5,6 %; Dez. 2016: 6,2 %), liegt jedoch leicht über dem Landesdurchschnitt Hessens (Dez. 2018: 4,3 %). Die Arbeitslosenzahl nahm insgesamt einen ähnlichen Verlauf wie in der übrigen Bundesrepublik (4,9 %, Stand Dez. 2018).³
Kaufkraftkennziffer	Die Kaufkraftkennziffer stellt den wichtigsten Indikator für das Konsumpotenzial der in der jeweiligen Region lebenden Bevölkerung dar. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 114,4 in 2018 liegt Frankfurt am Main über der von Hessen (105,1) und deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100). In 2018 war ein Anstieg der absoluten Kaufkraft pro Kopf der Frankfurter Bevölkerung auf 26.684 €/Einwohner (+2,7 % ggü. 2017) zu verzeichnen (Bundesgebiet 23.322 €/E., +2,6 % ggü. 2017).⁴ Für den Stadtteil Bergen-Enkheim wird gar ein Indexwert in Höhe von 133,7 angegeben.⁵

¹ vgl. Stadt Frankfurt: Statistik aktuell (Ausgabe 01/2019)

² vgl. IHK-Bezirk Frankfurt in Zahlen 2018/19

³ vgl. Statistiken der Bundesagentur für Arbeit

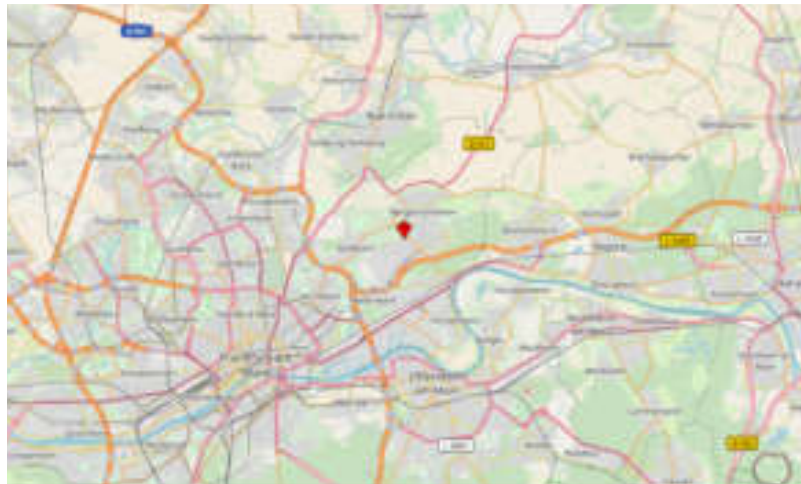
⁴ vgl. MB-Research: Kaufkraft 2018 Deutschland

⁵ vgl. Frankfurt.de: Leben in Frankfurt, Stadtteile

Ortslage

4.2 Mikrostandort

Die zu bewertende Liegenschaft Voltenseestraße 2 mit drei Bürogebäuden befindet sich in Bergen-Enkheim, dem östlichsten und jüngsten Stadtteil Frankfurts. Abseits der zentralen Innenstadtlage zwischen Maintal und Wetterau gelegen, weist Bergen-Enkheim noch dörflich-kleinteilige Strukturen mit überwiegend lockerer Bebauung auf. Das landschaftliche Umfeld mit Naturschutzgebieten (Seckbacher Ried, Enkheimer Ried) und eine insgesamt gute Infrastruktur machen Bergen-Enkheim zu einer gefragten Wohnlage.



Der Stadtteil verfügt auch über eines der größten Einkaufszentren Frankfurts, wobei das „Hessen-Center“ überregional bedeutsam ist und Kaufkraft aus dem Umland anziehen kann. Ergänzt wird das Angebot durch Einzelhändler im Bereich der Marktstraße und der Barbarossastraße/Triebstraße sowie der Röntgenstraße.

Letztere verläuft durch das Gewerbegebiet „Victor-Slotosch-Straße“, in dem sich auch das zu bewertende Grundstück Voltenseestr. 2 befindet. Das Gewerbegebiet ist ein gut 28 Hektar großer, in 89 Liegenschaften gegliederter Wirtschaftsstandort mit diversifizierter Branchenstruktur. Ansässig sind Betriebe aus dem Baugewerbe, Speditionen sowie Handels- und Dienstleistungsunternehmen.⁶

Der Mikrostandort ist nach BauNVO 1962 als Gewerbegebiet ausgewiesen und zählt in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 390 „Gewerbegebiet westlich der Mainkurstraße“ (Inkraftgetreten 21.04.1970). Für die Zulässigkeit von Vorhaben wurden

⁶ vgl. Gewerbeflächenkataster der Stadt Frankfurt am Main (2004)

demzufolge eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 bei maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Verkehrliche Situation

Die Liegenschaft wird über die namensgebende Voltenseestraße erschlossen und ist innerstädtisch über die Borsigallee (ca. 1 km südlich) und in der Verlängerung Straße am Erlenbruch angebunden. Von hier gehen auch die Anschlüsse zur Bundesautobahn A66 ab. Die A661 ist über die 4 km entfernte Anschlussstelle Friedberger Landstraße zu erreichen. Auch die Nord-Süd-verlaufende Vilbeler Landstraße (Kreuzung 100 m entfernt) dient als Zubringer zu überregionalen Bundesstraßen wie der B8, B3 und B521.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist der Bahnhof Enkheim (ca. 700 m) mit den U-Bahnlinien 4 und 7, die in die Innenstadt Frankfurts führen. Das „Hessen-Center“ hat nochmals einen eigenen Bahnhof (ca. 750 m). Mehr als 2 km südlich liegt der Bahnhof Mainkur (Stadtteil Fechenheim) an der Hanauer Landstraße, über den die Trambahnen 4 und 11 verkehren, aber auch die RE-Verbindung Frankfurt-Hanau bedient wird.

Nahversorgung

Die Nahversorgung am Objektstandort ist als gut zu bewerten. In weniger als 600 m Entfernung leicht fußläufig zu erreichen finden sich eine Drogerie, Supermärkte (Aldi, Penny, Rewe), Fachmarkt- und Getränkecenter. Das „Hessen-Center“ und ergänzende Fachmärkte (Fressnapf, Mediamarkt, Textiler H&M) liegen ca. 750 m südlich entfernt. Östlich der Vilbeler Landstraße sind zudem Dienstleister (Bankfiliale ca. 650 m) und auch Gastronomiebetriebe ansässig.

Umgebungsbebauung

Das Umfeld der zu bewertenden Liegenschaft wird dominiert von den großflächigen Gebäuden des Gewerbegebietes „Victor-Slotosch-Straße“. So grenzen im Westen und südlich der Voltenseestraße jeweils weitere Gewerbegrundstücke an.

Östlich der Liegenschaft finden sich unmittelbar benachbart mehrgeschossige Wohnungsbauten sowie jenseits der Vilbeler Landstraße auch Einfamilienhaussiedlungen. Nördlich des Grundstücks liegen der Riedberger Graben, Grün- bzw. landwirtschaftliche Flächen sowie Kleingartenareale, teils mit Wochenendhäusern.

Beeinträchtigungen

Während der Ortsbesichtigung konnten keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Vergleich zu benachbarten Lagen festgestellt werden.

4.3 Marktanalyse

Bergen-Enkheim wurde nach Eingemeindung zum östlichsten Stadtteil Frankfurts, hat jedoch historisch und lagebedingt wenig gemein mit dem innerstädtischen Gewerbeflächenmarkt

Mietniveau Gewerbe

Frankfurts. Daher wird nachfolgend explizit auf den Marktsituation am Mikrostandort Bezug genommen.

Bergen-Enkheim ist ein im Vergleich zu den etablierten, teils zentralen Bürolagen Frankfurts sehr kleiner Büroflächenmarkt. Die ca. 50.600 m² Bestandsflächen dieses regionalen Teilmarktes verbuchen eine Durchschnittsmiete von 8,00 €/m²/M. bei einer Spitzenmiete von 11,00 €/m²/M. Der Leerstand beträgt dabei 3,4% (1.700 m²).⁷

Im Jahr 2019 bewegen sich im relevanten Einzugsbereich die Büroflächenangebote auf einem insgesamt stabilen Mietniveau zwischen 6,50 €/m² (Borsigallee 45) über 9,00 €/m² (Röntgenstraße im Gewerbegebiet) und 9,90 €/m² (Marktstraße in Bergen-Enkheim, ca. 2 km ab Bewertungsobjekt). Bereits ab 10,00 €/m²/M. werden auch teil- und vollmöblierte Büroflächen angeboten.⁸ Höherpreisige Angebot bspw. im Umfeld des Hessen Centers mit bis zu 11,53 €/m²/M. beinhalten Stellplatzmieten, so dass die Flächenmiete allein betrachtet wieder in vorgenannte Spanne fällt.

Für das Bewertungsobjekt Voltenseestraße 2 wurde ergänzend eine spezifische OnGeo-Datenauswertung zum Mikromarkt in einem 500 m- und einem 1.500 m-Umkreis vorgenommen.

Basierend auf Exposé-Angeboten und -Zugriffen bei ImmobilienScout24 verdeutlicht diese für den Zeitraum April bis September 2019 eine stark unterdurchschnittliche Gewerbeflächenachfrage im engeren Umfeld (Index = 22). Im 1.500 m-Umkreis, der das Gewerbegebiet Victor-Slotosch-Straße und Teile des Zentrums von Bergen-Enkheim umfasst, zeigt sich eine ggü. dem Vergleichszeitraum 2018 deutlich gesunkene Nachfrage (Index = 46), die jedoch weiterhin über der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjektes liegt. Insgesamt steht der demnach diesjährig geringen Nachfrage auch nur ein verhältnismäßig geringes Angebot an vakanten Flächen gegenüber.

Die geforderten Kaltmieten differieren bei der Auswertung stark, was jedoch auf nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Besonderheiten wie full-service-Büros mit einem Mietansatz von 48,00 €/m²/M. zurückzuführen ist.

Entsprechend zeigen sich die Mietpreisspannen wie folgt:

⁷ vgl. NAI apollo: Zahlen und Fakten Büromarkt Frankfurt am Main 3.Q/2019

⁸ vgl. www.immoscout24.de: Gewerbe in Bergen-Enkheim

Gewerbeflächen	500m Umkreis zur Voltenseestraße 2		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)
Alle Mietangebote	5	Ø 16,54 €	
davon			
Büro / Praxen	4	Ø 19,58 €	7,23 € - 48,00 €
davon ≤ 200 m ²	4	Ø 19,58 €	7,23 € - 48,00 €
Einzelhandel	-		-
Halle / Produktion	1	3,38 €	-

Gewerbeflächen	1.500m Umkreis zur Voltenseestraße 2		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)
Alle Mietangebote	17	Ø 13,78 €	
davon			
Büro / Praxen	14	Ø 14,34 €	5,66 € - 48,00 €
davon ≤ 200 m ²	12	Ø 15,54 €	7,06 € - 48,00 €
davon > 200 – 500 m ²	1	8,60 €	-
davon > 500 -1.000 m ²	1	5,66 €	-
Einzelhandel	1	20,00 €	-
Halle / Produktion	2	Ø 6,19 €	3,38 € - 9,00 €

Zur besseren Einordnung sei hier auch der Vorjahresvergleichszeitraum angeführt: Im 500 m-Umkreis des Bewertungsobjektes waren 2018 Angebotsmieten in Höhe von durchschnittlich 5,78 €/m² für Gewerbeflächen zu verzeichnen. Dies verdeutlicht u. a., wie sehr in diesem kleinen Büroflächenmarkt einzelne Besonderheiten (z.B. full-service-Flächen) bereits zu Buche schlagen, ohne für das Bewertungsobjekt maßgeblich zu sein und herangezogen werden zu dürfen. Der 1.500 m-Umkreis wies im Vorjahreszeitraum Angebotsmieten in Höhe von durchschnittlich 14,17 €/m² auf, wobei auch Mietansätze für höherpreisige Einzelhandelsflächen eingeflossen waren.

5. Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Grundbucheintragung

Bestandsverzeichnis

Ausweislich der Grundbuchabschrift vom 15.01.2016, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, ist das zu bewertende Grundstück beim Amtsgericht Frankfurt im Grundbuch von Bergen-Enkheim mit Blatt 5993 wie folgt eingetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke	Bis. lfd. Nr. d. Grundstücke	Flur/Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		46 / 233 2	Gebäude- und Freifläche, Voltenseestraße 2	5.838

Abteilung I

Eigentümer ist gem. Abteilung I der Grundbuchabschrift die Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH, Frankfurt am Main.

Abteilung II

Keine Eintragungen.

Abteilung III

Die Eintragungen in den Abteilung III sind als nicht wertmindernde Belastungen des Bewertungsgrundstücks anzusehen und bleiben somit bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

5.2 Bau- und Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten

Ausweislich der mir vorliegenden Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.01.2018, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Sinne §81 NBauO eingetragen.

Altlasten

Für das Flurstück liegen keine Informationen vor. Auftragsgemäß unterstelle ich im Rahmen meiner Bewertung einen altlastenfreien d.h. nicht verunreinigten Boden. Das Altlastenkataster habe ich auftragsgemäß nicht eingesehen. Ferner waren im Rahmen der Besichtigung auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück festzustellen.

Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt liegen Angabe gemäß keine Denkmalschutzbestimmungen vor.

5.3 Grundstücksbeschreibung

Das der Bewertung zugrundeliegende, 5.838 m² große Grundstück besteht aus dem Flurstück 233/2, welches im Wesentlichen rechteckig geschnitten ist. Nur am nordöstlichen Rand kragt es leicht aus. Das Grundstück befindet sich zwischen Voltenseestraße und Voltenseeweg.

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich zwei Bürogebäude und ein als Büro genutzter Pavillon. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt und werden als Verkehrs- und Stellplatzfläche (ca. 45 Stellplätze) genutzt.

5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die nachstehende Beschreibung erfolgt auf Basis der im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse. Die Ausführungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen.

5.4.1 Baujahr, Art und Zweckbestimmung

Die Gebäude wurden in den Jahren 1966 als Büro- und Fertigungsgebäude (Haus 1) und 1972 und als Bürogebäude (Haus 2) in konventioneller Bauweise errichtet.

Haus 1 ist parallel zur Voltenseestraße angeordnet, Haus 2 in einem Winkel von 90° dazu. Haus 1 und Haus 2 haben jeweils drei oberirdische Geschosse (inkl. EG) und ein Untergeschoss. Zwischen beiden Häusern besteht einerseits eine unterirdische Verbindung in Form eines Verbindungsgangs und andererseits eine Verbindungsbrücke im 1. OG.

Haus 3 ist ein eingeschossiger Büropavillon mit unbekanntem Baujahr im rückwärtigen Grundstücksbereich, welcher in der Art eines Containerbaus errichtet wurde.

5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung

Konstruktion/ Außenwände	Stahlbetonskelettbauweise, Mauerwerk mit vorgehängter Aluminiumblechfassade;
Dach	Flachdach mit bituminöser Abdeckung, Haus 1 verfügt in einem kleinen Gebäudebereich über ein Glasdach;
Fenster und Außentüren	Aluminiumtüren und -fenster mit Zweifachverglasung;
Innenwände und Türen	Teilweise KS- bzw. Gasbetonmauerwerk und Leichtbauwände mit Stahlzargen und mit Kunststoff beschichteten Türblättern;
Fußböden	Naturstein- bzw. Terrazzofliesen in den Treppenhäusern, PVC, Laminat und Teppichbeläge in den Bürobereichen, Fliesen in den WC-Bereichen;
Heizung	Fernwärmezentralheizung mit Radiatoren;
Zustand	Der Zustand der Häuser 1 und 2 ist im Allgemeinen als gut bis sehr gut zu beurteilen.
Pavillon	Der Pavillon ist in einer einfachen Bauweise, ähnlich wie ein Containerbau, errichtet. Er verfügt über Gasheizung mit Radiatoren, Laminatfußböden und einfache Sanitärräume. Technisch und entspricht das Objekt nicht zeitgemäßen Anforderungen und ist aus diesem Grund nur für einfache Nutzungen geeignet.

Auskunftsgemäß dürfte das Objekt mindestens 21 Jahre (Baujahr 1998) alt sein.

5.4.3 Außenanlagen

Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Die Flächen sind überwiegend geteert und an einigen Stellen gepflastert. Das Grundstück ist in geringem Umfang begrünt.

5.5 Mietvertragliche Situation

Das zu bewertende Objekt umfasst drei Gebäude mit insg. rd. 4.690 m² Mietfläche (4.123 m² Büroflächen und 567 m² Keller/Lagerfläche) sowie 45 Pkw-Stellplätze.

Das Haus 1 weist aktuell einen Büroflächenleerstand von 646 m² auf. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 29,6 %. Das Haus 2 und der Pavillon sind aktuell vollvermietet. 19 Stellplätze sind unvermietet.

Haus 1

Haus 1 (2.752 m²) ist derzeit gegliedert in sechs Mieteinheiten zur Büronutzung (2.185 m²) und zusätzliche, separat anzumietende Lagerflächen (insg. 567 m²) im Kellergeschoss. Zum Bewertungsstichtag ist ein Büroflächenleerstand von 646 m² zu verzeichnen. Für die Büroflächen werden rd. 9,00 €/m² bezahlt. Die Flächen der Stadt Frankfurt a. Main werden zu 10, 25 €/m² vermietet.

Lfd. Nr.	Nutzungsart (Mieter)	Stockwerkslage	Mietfläche (Nutzfl.)	Laufzeit
1	Lager (Leerstand)	Haus 1, UG	50,00 m ²	-
2	Lager (Stadt Frankfurt)	Haus 1, UG	60,00 m ²	31.10.2029
3	Lager (Leerstand)	Haus 1, UG	35,00 m ²	-
4	Lager (Interrail logistics)	Haus 1, UG	100,00 m ²	unbefristet
5	Lager (Leerstand)	Haus 1, UG	322,00 m ²	-
6	Büro (ACP)	Haus 1, EG r	390,00 m ²	31.12.2020
7	Büro (Leerstand)	Haus 1, EG l	305,00 m ²	-
8	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 1, 1.OG	745,84 m ²	31.10.2029
9	Büro (Interrail logistics)	Haus 1, 2.OG r	403,00 m ²	unbefristet
10	Büro (Leerstand)	Haus 1, 2.OG l	191,00 m ²	-
11	Büro (Leerstand)	Haus 1, 2.OG l	150,00 m ²	-

Haus 2

Haus 2 verfügt über insg. ca. 1.765 m² Büroflächen, die fest bis zum 31.10.2029 an die Stadt Frankfurt a. Main vermietet sind. Der Mietvertrag ist indexiert, der Mietansatz entspricht dem von Haus 1 mit monatlich 10,25 €/m².

Pavillon

In dem eingeschossigen Pavillon-Gebäude befindet sich eine Mieteinheit mit 173 m², bestehend aus Büro- und

Ausstellungsflächen, die mit einer Festlaufzeit bis Ende des Jahres 2022 für 6,94 €/m² nettokalt (nicht wertgesichert) vermietet ist.

Gem. Mieterliste sind aktuell 26 Parkplätze vermietet. 6 Stellplätze sind in dem Mietverhältnis der Stadt Frankfurt a. Main in den Flächenmieten inkludiert. Im Übrigen bewegen sich die Mieten in einer Spanne von 25 € bis 40 € je Monat.

5.6 Zusammenfassung

Bei dem Objekt handelt es sich um Büro- und Dienstleistungsgebäude mit einfachem bis durchschnittlichem Standard. Die Häuser 1 und 2 befinden sich in einem grundsätzlich gepflegten Zustand und könnten sowohl etagenweise (Haus 2) als auch kleinteiliger (2 bis 3 Nutzer je Etage) vermietet werden. Der Pavillon ist überwiegend an anspruchslosere Nutzer vermietbar.

6. Flächenberechnung

6.1 Methodische Vorbemerkung

Mittels der vorliegenden Grundrisszeichnungen, Flächenaufstellungen, Mieterlisten und der Erkenntnisse aus der Besichtigung habe ich die Flächengrößen für das Bewertungsobjekt auf Basis der DIN 277 plausibilisiert. Ein eigenes Aufmaß ist nicht durchgeführt worden.

6.2 Flächenaufstellung

Auftragsgemäß lege ich meiner Bewertung die Flächen gem. Mietvertragsliste zugrunde:

Lfd. Nr.	Nutzungsart (Mieter)	Stockwerkslage	Mietfläche (Nutzfl.)
1	Lager (Leerstand)	Haus 1, UG	50,00 m²
2	Lager (Stadt Frankfurt)	Haus 1, UG	60,00 m²
3	Lager (Leerstand)	Haus 1, UG	35,00 m²
4	Lager (Interrail logistics)	Haus 1, UG	100,00 m²
5	Lager (Leerstand)	Haus 1, UG	322,00 m²
6	Büro (ACP)	Haus 1, EG r	390,00 m²
7	Büro (Leerstand)	Haus 1, EG l	305,00 m²
8	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 1, 1.OG	745,84 m²
9	Büro (Interrail logistics)	Haus 1, 2.OG r	403,00 m²
10	Büro (Leerstand)	Haus 1, 2.OG l	191,00 m²
11	Büro (Leerstand)	Haus 1, 2.OG l	150,00 m²
12	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 2, UG	411,15 m²
13	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 2, EG	446,05 m²
14	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 2, 1.OG	453,05 m²
15	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 2, 2.OG	454,59 m²
16	Büro (ZF Groß Baustahl)	Pavillon	173,00 m²

7. Bewertungsgrundsätze

7.1 Methodische Vorbemerkung

Verkehrswertdefinition

In § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird in Fachkreisen als „verobjektivierter Tauschwert“ bzw. „objektiver Wert“ bezeichnet. Er ist als wahrscheinlichster Verkaufspreis zum Bewertungsstichtag zu charakterisieren.

Rechtsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Als weitere Rechts- und Verwaltungsgrundlagen, die bei der Verkehrswertermittlung von besonderer Bedeutung sind, seien hier ebenso unter Berücksichtigung der jeweiligen letzten Änderungen genannt:

- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277/ 1987

Market Value

Die deutsche Definition des Verkehrswertes entspricht der international anerkannten Definition des „market values“ der *European Valuation Standards* (EVS) der *The European Group of Valuers's Assosiation* (TEGoVA) und stimmen ebenfalls mit den Bewertungsstandards der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) überein.

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahrensnormen

Die Ermittlung des Verkehrswertes kann gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 und den jeweilig zu ihrer Anwendung erlassenen Richtlinien nach dem Vergleichswert- (§ 15 ImmoWertV), dem Ertragswert- (§§ 17 ff. ImmoWertV) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV) vorgenommen werden. Entscheidend für die Auswahl des Verfahrens sind die Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

In der Praxis werden diese Bestimmungen in aller Regel wie folgt angewandt:

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird überwiegend für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken herangezogen, bei denen üblicherweise marktüblich erzielbare Erträge anfallen oder geschätzt werden können. Es wird daher insbesondere bei Mietgrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken angewandt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird überwiegend für Grundstücke herangezogen, bei deren Nutzung es auf einen Ertrag nicht in erster Linie ankommt oder ein solcher nicht hinreichend genau bestimmt werden kann. Es wird daher insbesondere bei eigengenutzten Wohngrundstücken gewählt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird überwiegend zur Ermittlung des Bodenwertes und des Wertes von Eigentumswohnungen (fallweise auch Einfamilienhäusern) herangezogen.

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Büro- und Dienstleistungsgebäude. Die Teilnehmer des Immobilienmarktes bzw. ein potenzieller Käufer wird die zu bewertende Liegenschaft in erster Linie danach beurteilen, welcher Ertrag mit diesem Objekt erwirtschaftet werden kann. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf Grundlage des Ertragswertverfahrens festgestellt.

8. Wertermittlung

8.1 Bodenwert

8.1.1 Methodische Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Wertes des Grund und Bodens (Bodenwert) sind grundsätzlich Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke heranzuziehen. Neben oder anstelle dieser Kaufpreise können der Ermittlung des Bodenwertes gemäß Baugesetzbuch auch geeignete Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden (vgl. §§ 196 ff. BauGB). Der Bodenwert ist so zu ermitteln, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

Wertbeeinflussende Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen gehören insbesondere die Lage des Grundstücks, die auf ihm ruhenden Rechte und Lasten, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Grundstückszuschnitt, der Erschließungszustand und die Bodenbeschaffenheit. Darüber hinaus können sich Wertminderungen auch ergeben aus der Belastung der Grundstücke durch wirtschaftlich/ technisch verbrauchte Substanz, aus einem Abbruchgebot oder anderen behördlichen Auflagen (z.B. Denkmalschutz).

8.1.2 Bodenwertermittlung

Planungsrecht

Das Grundstück liegt gem. Online-Auskunft der Stadt Frankfurt a. Main im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 390 „Gewerbegebiet westlich der Mainkurstraße“, der die Fläche als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ 1,0 bei einer dreigeschossigen Bebauung festlegt.

Art und Maß der baul. Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden in § 16 BauNVO definiert und bestimmen sich für das Bewertungsobjekt wie folgt:

Grundflächenzahl (GRZ) BauNVO				
Haus 1				
Erdgeschoss	41,00	x	20,50	840,50 m²
Haus 2				
Erdgeschoss	38,00	x	13,50	513,00 m²
Pavillon				
Erdgeschoss	20,00	x	8,50	170,00 m²
	8,50	x	6,00	51,00 m²
Gesamt				221,00 m²
Bruttogrundfläche				1.574,50 m²
Grundstücksfläche				5.838,00 m²
GFZ				0,27

Geschossflächenzahl (GFZ) BauNVO				
Haus 1				
Erdgeschoss	41,00	x	20,50	840,50 m ²
1. Obergeschoss	41,00	x	20,50	840,50 m ²
2. Obergeschoss	41,00	x	20,50	840,50 m ²
Gesamt				2.521,50 m ²
Haus 2				
Erdgeschoss	38,00	x	13,50	513,00 m ²
1. Obergeschoss	38,00	x	13,50	513,00 m ²
2. Obergeschoss	38,00	x	13,50	513,00 m ²
Gesamt				1.539,00 m ²
Pavillon				
Erdgeschoss	20,00	x	8,50	170,00 m ²
	8,50	x	6,00	51,00 m ²
Gesamt				221,00 m ²
Bruttogrundfläche				4.281,50 m ²
Grundstücksfläche				5.838,00 m ²
GFZ				0,73

Dementsprechend wird eine GRZ von 0,27 und eine GFZ von 0,73 eruiert.

Grundstücksqualität

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Es wird als baureifes Land charakterisiert.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Frankfurt a. Main weist für das Bewertungsobjekt mit Stichtag 31.12.2018 folgenden Bodenrichtwert aus:

- **230 €/m² GE Gewerbe**



Eine weitere Differenzierung zur Bebaubarkeit erfolgt nicht.

Bodenwert

Auf Grundlage der erläuterten Ansätze und Annahmen errechnet sich für das Bewertungsgrundstück folgender Bodenwert:

Bodenwertberechnung	
Bodenrichtwert:	230 €/m²
Grundstücksgröße:	5.838 m²
Zu-/Abschläge auf den BRW:	0,0%
Angepasster Bodenrichtwert:	230 €/m²
Bodenwert gesamt:	1.342.740 €/m²

Der Bodenwert beträgt **rd. € 1.340.000.**

8.2 Ertragswert

8.2.1 Methodische Vorbemerkung

Üblicherweise wird bei rein gewerblicher Nutzung, bei Misch- oder Mietwohnnutzung das Ertragswertverfahren angewandt.

Die Methode (beschrieben in den §§ 17 ff. ImmoWertV) gliedert sich in zwei Abschnitte. In die Bodenwertermittlung einerseits und in die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage andererseits. Für dessen Berechnung sind von den marktüblich erzielbaren Erträgen die Bewirtschaftungskosten (z.B.: Mietausfall, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) abzuziehen. Von dem sich ergebenden Reinertrag des Grundstücks wird die Bodenwertverzinsung (Produkt aus Bodenwert und Liegenschaftszinssatz) abgezogen. Das Ergebnis stellt den Reinertragsanteil der baulichen Anlage dar. Durch Kapitalisieren dieses Reinertragsanteils der baulichen Anlage mit dem Gebäudereinertragsvervielfältiger, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt, errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlage ergeben summiert den vorläufigen Ertragswert des Bewertungsobjektes. Abschließend erfolgt die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B.: Wertminderung für erforderliche Investitionen).

Die getrennte Ermittlung von Boden- und Gebäudewert wird als erforderlich erachtet, weil der Boden auf Dauer einen Ertrag im Sinne einer ewigen Rente abwirft, während Gebäude, die einem Alterungsprozess unterliegen, keinen dauerhaften Ertrag abwerfen können.

8.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge

Meiner Bewertung lege ich die tatsächlich im Objekt realisierten Mieten zugrunde, die ich auf Basis meiner Analysen und Recherchen plausibilisiert habe.

- Büroflächen: 9,00 €/m² bzw. 10,25 €/m²
- Lagerflächen: 4,00 €/m² bzw. 6,07 €/m²
- Stellplätze 40 €/Stpl.

8.2.3 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um regelmäßig im Zusammenhang mit dem Grundstück anfallende Ausgaben wie Aufwendungen für die Verwaltung (Verwaltungskosten), für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks (Betriebskosten), für die Erhaltung der baulichen Anlagen (Instandhaltungskosten) sowie Kosten für den Ausgleich eventuell

entstehenden Mietausfalls und Aufwand für Rechtsverfolgungen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (Mietausfallwagnis). Es sind nur solche Bewirtschaftungskosten zu erfassen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nachhaltig entstehen⁹. Abschreibung und Zinsen für Darlehen gehören nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Diese Aufwendungen bzw. Ausgaben werden durch den Vielfältiger (Kapitalisierungsfaktor für den Reinertrag) berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten wie Heizung, Reinigung und Strom und ggf. weitere Kosten für zentral bestellte Service-Leistungen werden gewöhnlich in Form einer Nebenkostenabrechnung erhoben und auf den Mieter umgelegt. Dies gilt auch für vorliegenden Fall und wird deshalb in meiner Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist in Abhängigkeit der Bonität des Mieters, der Mietvertragslaufzeit und des Wiedervermietungsrisikos anzusetzen. In der Fachliteratur¹⁰ wird bei Wohnimmobilien ein Satz von 2 % und bei gewerblich genutzten Immobilien ein Satz von mind. 4 % des Jahresrohertrages empfohlen. Für meine Bewertung halte ich einen Ansatz von 4 % des Jahresrohertrages für angemessen.

Instandhaltung

In Anlage 1 zur ErtragswertR wird ein Ansatz für die laufende Instandhaltung für Wohnnutzung in Höhe von 11,30 €/m² (indexiert) empfohlen.

Bei gewerblicher Nutzung bspw. für Büro, Praxen o.ä. wird ein Ansatz von 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung genannt. Meinem Gutachten lege ich demzufolge Instandhaltungskosten in Höhe von 11,30 €/m² für die Büroflächen und in Höhe von 3,39 €/m² (30 % von 11,30 €/m²) für die Lagerflächen zugrunde.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden bei gewerblicher Nutzung in der Regel auf den Mieter umgelegt, weshalb ich diese in meiner Wertermittlung lediglich mit 1,5 % des Jahresrohertrages berücksichtige.

8.2.4 Liegenschaftszinssatz**Vorbemerkung**

Die Verzinsung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudeertragswertes erfolgt auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes¹¹. Dieser lässt sich aus mehreren verschiedenen Faktoren wie z.B. der Eigenkapitalrendite, Anteile und Konditionen

⁹ vgl. § 19 ImmoWertV

¹⁰ vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S. 1803

¹¹ vgl. § 14 Abs. 3 ImmoWertV

der Fremdmittel und Ertragsänderungen aus dem Objekt ableiten. Er bestimmt sich nach der Art der baulichen Anlagen und nach der Lage des Grundstücks. Auch wenn sich der Liegenschaftszinssatz aus einer Vielzahl von Faktoren zusammensetzt, haben Untersuchungen gezeigt, dass er auf Schwankungen einzelner Größen – beispielsweise des Kapitalmarktzinses – relativ unempfindlich reagiert¹². Dies beruht u.a. darauf, dass Immobilieninvestitionen aufgrund ihres langfristigen Charakters kurzfristige Marktschwankungen in der Eigenkapitalrendite weitgehend ausgleichen¹³.

Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt, marktorientiert zu bestimmen.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss Stadt Frankfurt a. Main leitet für Büroimmobilien in „Sonstigen Lagen“ einen Liegenschaftszins in Höhe von durchschnittlich 4,1 % ab. Die Schwankungsbreite beträgt hierbei 1,9 % bis 5,4 %.

Die wirtschaftlichen Risiken bei den Ertrags- und Wertverhältnissen, die durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung finden, werden vorwiegend durch das langfristig zu erwartende Nachfragepotenzial bestimmt. Dieses wird neben der allgemeinen Marktsituation insbesondere von folgenden Kriterien beeinflusst:

- a. Mikrolage/ Infrastruktur/ Standortqualität (unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit durch Bus, Bahn und den Individualverkehr)
- b. Objektqualität/ -risiko (insbesondere Drittverwendungsmöglichkeit sowie Flächengröße und technische Infrastruktur) sowie der Erschließung, insbesondere den Anfahrts- und Parkmöglichkeiten
- c. Vermietungs-/Leerstandssituation des Objektes und der Gebäudeökonomie.

Höhe des Liegenschaftszinses

Ausgehend von o.g. Überlegungen und dem bonitätsstarken Hauptmieter halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 3,9 % für angemessen.

8.2.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) berücksichtigt sowohl technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer von Gebäuden. Sie wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen. Die wirtschaftliche GND entspricht dem

¹² vgl. Rössler/ Langner/ Simon/ Kleiber S. 209

¹³ vgl. Vogels S. 166 ff

Zeitraum, in dem das zu bewertende Objekt insgesamt wirtschaftlich vertretbar nutzungs- bzw. gebrauchsfähig ist.

In den NHK 2010 wird eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Bürogebäude von 60 (± 10) Jahren angegeben.

Für den Pavillon erachte ich eine Nutzungsdauer von 30 Jahren für sachgerecht.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Ebenso wird dort ausgeführt, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Somit sind bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auch der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit zu berücksichtigen.

Die Häuser 1 und 2 erachte ich als wirtschaftliche Einheit. Aufgrund der in den letzten Jahren regelmäßig durchgeführten nennenswerten Sanierungsmaßnahmen, zuletzt im Jahr 2019, gehe ich von einem gemeinsamen fiktiven Baujahr 1989 aus. Dem Pavillon lege ich das Baujahr 1998 zugrunde.

Die Restnutzungsdauer ist in diesem Fall die Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Stichtag.

Hieraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende RND:

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND)		
	Haus 1 und 2	Pavillon
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60	30
Zugrunde zulegendes Baujahr	1989	1998
Alter der baulichen Anlage am Bewertungsstichtag	30	21
Restnutzungsdauer (RND)	30	9

8.2.6 Barwertfaktor

Die Formel für den Barwertfaktor lautet:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{(1+i)^n - 1}{i \cdot (1+i)^n}$$

i = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer in Jahren

Setzt man in die Formel eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren sowie den Liegenschaftszinssatz von 3,9 % ein, ergibt sich als Vervielfältiger eine Größe von **17,5** und bei einer Restnutzungsdauer von 9 Jahren eine Größe von **7,47**.

8.2.7 Ertragswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wird der vorläufige Ertragswert wie folgt ermittelt:

Jahresrohertrag						
Lfd. Nr.	Nutzungsart (Mieter)	Stockwerkslage	Mietfläche (Nutzfl.)	Tatsächliche Miete pro m²	Marktübliche Miete pro m²	Monatsrohertrag
1	Lager (Leerstand)	Haus 1, UG	50,00 m²	0,00 €	4,00 €	200,00 €
2	Lager (Stadt Frankfurt)	Haus 1, UG	60,00 m²	6,07 €	6,07 €	364,20 €
3	Lager (Leerstand)	Haus 1, UG	35,00 m²	0,00 €	5,00 €	175,00 €
4	Lager (Interrail logistics)	Haus 1, UG	100,00 m²	4,00 €	4,00 €	400,00 €
5	Lager (Leerstand)	Haus 1, UG	322,00 m²	0,00 €	4,00 €	1.288,00 €
6	Büro (ACP)	Haus 1, EG r	390,00 m²	8,97 €	9,00 €	3.510,00 €
7	Büro (Leerstand)	Haus 1, EG l	305,00 m²	0,00 €	9,00 €	2.745,00 €
8	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 1, 1.OG	745,84 m²	10,25 €	10,25 €	7.644,86 €
9	Büro (Interrail logistics)	Haus 1, 2.OG r	403,00 m²	9,00 €	9,00 €	3.627,00 €
10	Büro (Leerstand)	Haus 1, 2.OG l	191,00 m²	0,00 €	9,00 €	1.719,00 €
11	Büro (Leerstand)	Haus 1, 2.OG l	150,00 m²	0,00 €	9,00 €	1.350,00 €
12	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 2, UG	411,15 m²	10,25 €	10,25 €	4.214,29 €
13	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 2, EG	446,05 m²	10,25 €	10,25 €	4.572,01 €
14	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 2, 1.OG	453,05 m²	10,25 €	10,25 €	4.643,76 €
15	Büro (Stadt Frankfurt)	Haus 2, 2.OG	454,59 m²	10,25 €	10,25 €	4.659,55 €
16	Büro (ZF Groß Baustahl)	Pavillon	173,00 m²	6,94 €	6,94 €	1.200,62 €
17	Stellplätze		26 Stpl.	Ø 21,50 €	21,50 €	559,00 €
18	Stellplätze		19 Stpl.	0,00 €	40,00 €	760,00 €
Summe Monatsrohertrag:						43.632,29 €
Jahresrohertrag:						523.587,48 €
./. Bewirtschaftungskosten						
Nicht umgelegte Betriebskosten			ohne Ansatz			
Instandhaltungskosten Mietfläche			11,30 €/m²		4.123 m²	46.589,90 €
Instandhaltung Lager			3,39 €/m²		567 m²	1.922,13 €
Verwaltungskosten			1,5% des Jahresrohertrages			7.853,81 €
Mietausfallwagnis			4% des Jahresrohertrages			20.943,50 €
Summen:			14,8% des Jahresrohertrags			77.309,34 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:						446.278,14 €
./. Bodenwertverzinsung						
Bodenwert		(Preis/m² x Grundstücksgröße)		230 €/m²	5.838 m²	1.342.740,00 €
Bodenwertverzinsung		(Bodenwert x Liegenschaftszins)		Liegenschaftszins: 3,90%		52.366,86 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:						393.911,28 €
Ertragswert der baulichen Anlage						
Liegenschaftzinssatz			3,90			6.894.998,80 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer			30 Jahre	9 Jahre		
Vervielfältiger			17,50	7,47		
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:						6.894.998,80 €

Bodenwert			
Bodenwert	230 €/m²	5.838,00 m²	1.342.740,00 €
Vorläufiger Ertragswert:			8.237.738,80 €

(In der Berechnung wird mit ungerundeten Werten gerechnet)

Der vorläufige Ertragswert beträgt **rd. € 8.238.000.**

8.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge verstanden.

Leerstandskosten

Unter Punkt 5.5 habe ich ausgeführt, dass in Haus 1 aktuell verschiedene Flächen leerstehend sind. Ich unterstelle einen Zeitraum von durchschnittlich einem Jahr, um eine Anschlussvermietung für diese Flächen durchzuführen und ziehe die hierfür anfallenden Mieteinnahmen vom vorläufigen Ertragswert ab.

Investitionsaufwand

Darüber hinaus veranschlage ich Herrichtungskosten für diese Flächen in Höhe von 200 €/m² Leerstandsfläche, welche ich ebenfalls vom vorläufigen Ertragswert in Abzug bringe.

Kürzere RND Pavillon

Wie unter Abschnitt 8.2.5 ausgeführt, unterliegt der Pavillon einer erheblich kürzeren Restnutzungsdauer als die Häuser 1 und 2. Der darüberhinausgehende Ertragsanteil ist ebenfalls vom vorläufigen Ertragsanteil abzuziehen. Bei diesem Rechenschritt kapitalisiere ich den auf das Objekt entfallenden Ertragsanteil auf 30 und auf 9 Jahre und reduziere den vorläufigen Ertragswert um den errechneten Differenzbetrag.

./. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Leerstandsflächen für 1 Jahr	19.133,86 €			229.606,32 €
Herrichtungskosten Leerstand	200 €/m²	Leerstandsfläche:		646,00 m²
Kürzere Restnutzungsdauer Pavillon	Ertragsanteil Pavillon über 30 Jahre RND:		252.186,94 €	144.573,03 €
	Ertragsanteil Pavillon über 9 Jahre RND:		107.613,92 €	
Ertragswert (gerundet):				7.734.359,45 €

Somit ergibt sich ein Ertragswert von **rd. € 7.734.000.**

8.3 Verkehrswert

Unter Punkt 7.2 wurde erläutert, dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Wert eines wirtschaftlich zu nutzenden Grundstücks wird vornehmlich von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und Erwartungen bestimmt. Ein wirtschaftlich sinnvoll handelnder Marktteilnehmer betrachtet die zu bewertende Immobilie unter Renditegesichtspunkten.

Eine Marktanpassung ist beim Ertragswertverfahren nicht notwendig, da marktkonforme Wertansätze in das Verfahren Einfluss fanden. Die wesentlichen wertbestimmenden Parameter sind hier:

- Liegenschaftszinssatz
- Marktüblich erzielbare Miete

Es wird ein Verkehrswert in Höhe von rund

€ 7.730.000

ermittelt.

In Worten: **Siebenmillionensiebenhundertdreißigtausend Euro**

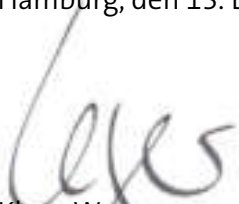
Das Wertermittlungsergebnis entspricht dem 15,73-fachen der Jahresrohertrages (soll). Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt a. Main hat zum 31.12.2018 einen durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger von 20,1 mit einer Standardabweichung von 3,9 veröffentlicht. Die Spanne zwischen minimalem und maximalem Wert betrug das 14,7-fache bis das 24,2-fache.

Das Wertermittlungsergebnis liegt an der unteren Grenze des Rohertragsvervielfältigers unter Berücksichtigung der Standardabweichung und ist als plausibel einzustufen.

9. Schlussbemerkung

Dieses Gutachten verfasse ich nach bestem Wissen aufgrund sorgfältiger Untersuchungen sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Hamburg, den 13. Dezember 2019


Klaus Wagner MRICS, REV
Sachverständiger



Anlage (1) - Fotodokumentation

Außenansicht Straßenseite



Außenansicht ab Innenhof



Pavillon



Verbindungsbrücke Haus 1
und 2



Beispielbüro Haus 1



Beispielbüro Haus 1



Besprechungsraum Haus 1



Küchenzeile Haus 2



Sanitäranlage Haus 2





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

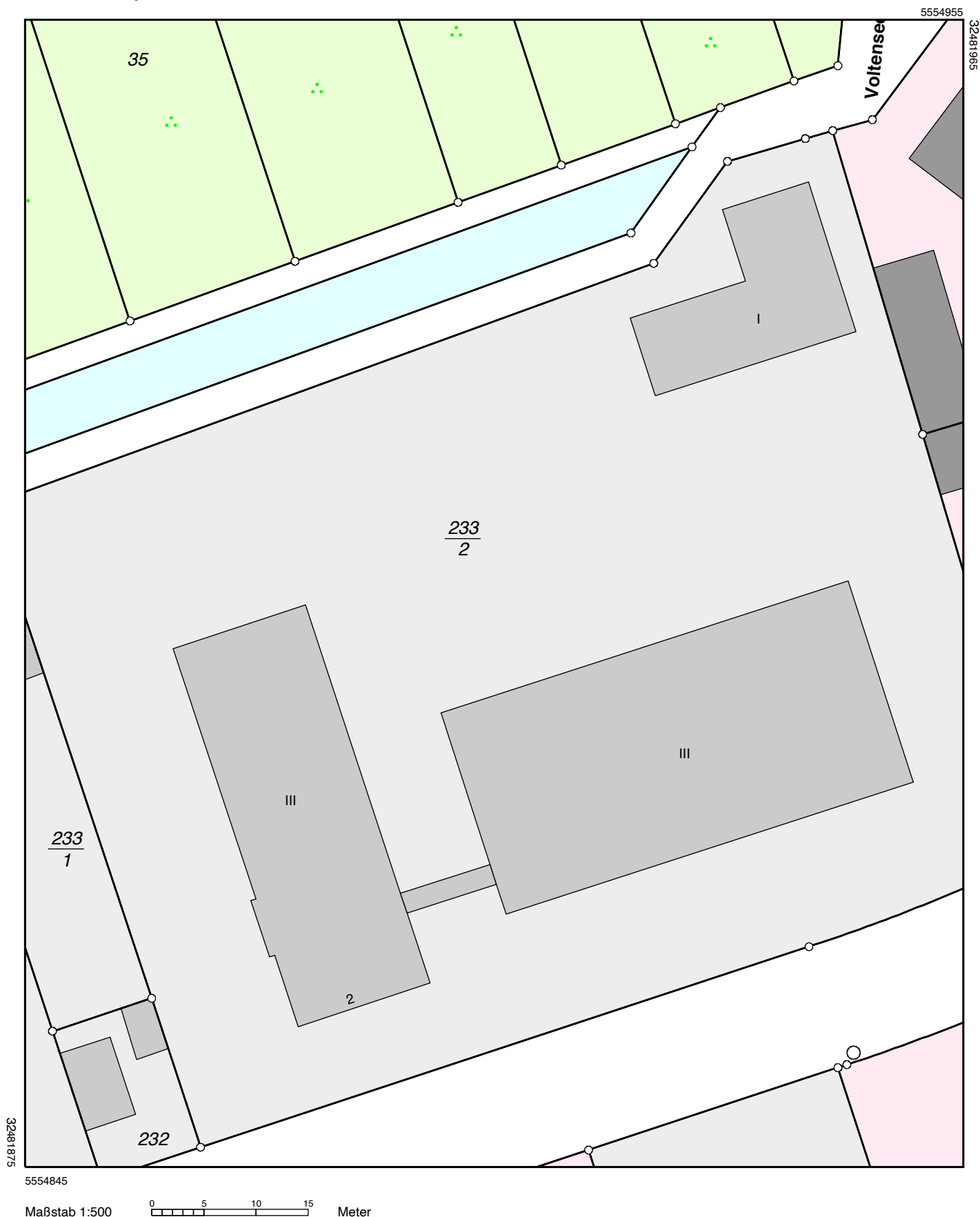
Hessen

Erstellt am 07.06.2013

Antrag: 99986729-1

AZ: Voltenseestraße

Flurstück: 233/2 Gemeinde: Frankfurt am Main
Flur: 46 Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Gemarkung: Bergen-Enkheim Regierungsbezirk: Darmstadt



Allgemeine Auftragsbedingungen

§ 1 Geltung

1. Die Rechtsbeziehungen des Sachverständigen zu seinem Auftraggeber (AG) bestimmen sich nach den folgenden Vertragsbedingungen.
2. Davon abweichende Regelungen des AG werden nur dann Vertragsinhalt, wenn sie der Sachverständige ausdrücklich und schriftlich anerkennt.

§ 2 Auftrag

1. Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Sachverständigen.
2. Auftragsgegenstand und Zweck des Gutachtens sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.

§ 3 Durchführung des Auftrages

1. Der Auftrag ist entsprechend den für einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen.
2. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom AG gewünschtes Ergebnis, kann der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.
3. Der Sachverständige erstattet das Gutachten persönlich. Soweit es notwendig oder zweckmäßig ist und die Eigenverantwortung des Sachverständigen erhalten bleibt, kann sich der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens der Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen.
4. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages die Zuziehung von Sachverständigen anderer Fachgebiete erforderlich, so erfolgt deren Beauftragung gesondert durch den AG.
5. Im übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des AG die notwendigen und üblichen Untersuchungen und Versuche nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Dazu zählen insbesondere das Einziehen von Erkundigungen, das Anstellen von Nachforschungen, die Vornahme von Reisen und Besichtigungen sowie die Anfertigung oder das Anfertigen lassen von Fotos und Zeichnungen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des AG bedarf. Soweit hier unvorhergesehene oder im Verhältnis zum Zweck des Gutachtens zeit- und kostenaufwendige Untersuchungen erforderlich werden, ist dazu die vorherige Zustimmung des AG einzuholen.
6. Der Sachverständige wird vom AG ermächtigt, bei Behörden und dritten Personen, die für die Erstattung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom AG hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
7. Das Gutachten ist innerhalb der vereinbarten Frist zu erstatten.
8. Schriftliche Ausarbeitungen werden dem AG in zweifacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Weitere Exemplare werden gesondert in Rechnung gestellt.
9. Nach Erledigung des Auftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung hat der Sachverständige die ihm vom AG zur Durchführung des Gutachtenauftrages überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückzugeben.

§ 4 Pflichten des AG

1. Der AG darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen können.
2. Der AG hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Auskünfte und Unterlagen (z.B. Rechnungen, Zeichnungen, Berechnungen, Schriftverkehr) unentgeltlich und rechtzeitig zugehen. Der Sachverständige ist von allen Vorgängen und Umständen, die erkennbar für die Erstattung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen.

§ 5 Schweigepflicht des Sachverständigen

1. Der Sachverständige unterliegt gemäß § 203 Abs. 2 Nr. 5 StGB einer mit Strafe bewehrten Schweigepflicht. Dementsprechend ist es ihm auch vertraglich untersagt, das Gutachten selbst oder Tatsachen oder Unterlagen, die ihm im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit anvertraut worden oder sonst bekannt geworden sind, unbefugt zu offenbaren, weiterzugeben oder auszunutzen. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen und gilt über die Dauer des Auftragsverhältnisses hinaus.
2. Diese Schweigepflicht gilt auch für alle im Betrieb des Sachverständigen mitarbeitenden Personen. Der Sachverständige hat dafür zu sorgen, dass die Schweigepflicht von den genannten Personen eingehalten wird.

3. Der Sachverständige ist zur Offenbarung, Weitergabe oder eigenen Verwendung der bei der Gutachtenerstattung erlangten Kenntnis befugt, wenn er aufgrund von gesetzlichen Vorschriften dazu verpflichtet ist oder sein Auftraggeber ihn ausdrücklich und schriftlich von der Schweigepflicht entbindet.
4. Ist keine anderslautende Vereinbarung getroffen worden, ist es dem Sachverständigen gestattet, offenkundige Tatsachen des Auftragsverhältnisses sowie den Namen des Auftraggebers als Referenz an Dritte weiterzugeben.

§ 6 Urheberrechtsschutz

1. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht.
2. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist.
3. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem AG nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet.
4. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

§ 7 Honorar

1. Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach dem Auftrag.
2. Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich anfallender (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) verlangt werden.
3. Das Honorar sowie die jeweils angefallenen Nebenkosten verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

§ 8 Zahlung - Zahlungsverzug

1. Das vereinbarte Honorar wird mit Zugang des Gutachtens beim AG fällig. Die postalische Übersendung des Gutachtens unter gleichzeitiger Einziehung der fälligen Vergütung durch Nachnahme ist zulässig.
2. Kommt der AG mit der Zahlung des Honorars in Verzug, so kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten und/oder Schadensersatz gem. §§ 286 ff, 280 ff BGB wegen Nichterfüllung verlangen. Vorbehaltlich der Geltendmachung weiteren Schadens sind bei Zahlungsverzug Verzugszinsen nach Maßgabe von § 288 I BGB zu entrichten. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugsschadens bleibt vorbehalten.
3. Zahlt der AG einen vereinbarten Vorschuss oder eine vereinbarte Rate trotz Fristsetzung unter Kündigungsandrohung nicht, so ist der Sachverständige berechtigt vom Vertrag zurückzutreten und das vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen, zu verlangen. Sofern der AG im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40 % des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.
4. Erhält der Sachverständige Kenntnis von Umständen, die die Kreditwürdigkeit des AG gefährden, so ist er berechtigt, das gesamte Honorar unter Fristsetzung mit Kündigungsandrohung sofort fällig zu stellen.
5. Gegen Ansprüche des Sachverständigen kann der AG nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung des AG unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der AG nur geltend machen, soweit es auf Ansprüchen aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

§ 9 Fristüberschreitung

1. Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens (vgl. § 3 Abs. 7) beginnt mit dem Werktag nach Vertragsabschlusssdatum. Benötigt der Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen des AG (vgl. § 4 Abs. 2) so verlängert sich die Ausführungsfrist um den Zeitraum bis zu ihrem Eingang beim AN, sofern der AG zu deren Beibringung verpflichtet ist, andernfalls um den Zeitraum von ihrer Anforderung durch den AN bis zum Eingang der Unterlagen. Ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der Unterlagen bzw. des Vorschusses. Die Frist verlängert sich ferner um den Zeitraum vom Zugang der Fristsetzung bis zur Zahlung gem. § 8 Zif. 4 oder Zif. 5.
2. Bei der Überschreitung des Ablieferungstermins kann der AG nur im Falle des Leistungsverzuges des Sachverständigen oder der vom Sachverständigen zu vertretenden Unmöglichkeit vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen.
3. Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen wie beispielsweise Fälle höherer Gewalt oder Krankheit tritt Lieferverzug nicht ein. Die Ablieferungsfrist verlängert sich um den Zeitraum, in dem das unverschuldete Leistungshindernis andauert.

Der AG kann hieraus keine Schadensersatzansprüche herleiten. Wird durch solche Lieferhindernisse dem Sachverständigen die Erstattung des Gutachtens völlig unmöglich, so wird er von seinen Vertragspflichten frei. Auch in diesem Falle steht dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch nicht zu.

4. Der AG kann neben Lieferung Verzugschadensersatz nur verlangen, wenn dem Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

§ 10 Kündigung

1. Auftraggeber und Sachverständiger können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.
2. Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind u.a. ein Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung.
3. Wichtige Gründe, die den Sachverständigen zur Kündigung berechtigen, sind u.a. Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des AG; Versuch unzulässiger Einwirkung des AG auf den Sachverständigen, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen kann (vgl. § 4 Abs. 1); wenn der Sachverständige nach Auftragsannahme feststellt, dass ihm die zur Erledigung des Auftrages notwendige Sachkunde fehlt.
4. Im übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.
5. Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, den der Sachverständige zu vertreten hat, so steht ihm eine Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Teilleistung nur insoweit zu, als diese für den AG objektiv verwendbar ist.
6. In allen anderen Fällen behält der Sachverständige den Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen. Sofern der Auftraggeber im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40% des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

§ 11 Gewährleistung

1. Stellt der AG nach Ablieferung des Gutachtens einen Mangel fest, so hat er diesen dem Sachverständigen unverzüglich anzuzeigen, andernfalls erlöschen die Ansprüche auf Gewährleistung für diesen Mangel.
2. Ist das Gutachten mit einem Mangel behaftet, so stehen dem AG zunächst nur die Rechte auf Nacherfüllung innerhalb einer angemessenen Frist (Mangelbeseitigung oder Neuerstellung nach Wahl des Sachverständigen gem. §§ 635, 636 BGB) zu.
3. Kommt der Sachverständige seiner Verpflichtung zur Nacherfüllung nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist nach, so kann der AG die Vergütung nach den Vorschriften des § 638 II bis IV BGB mindern.
4. Die Begrenzung der Gewährleistungsansprüche tritt in den Fällen des § 639 BGB (arglistiges Verschweigen eines Mangels oder Übernahme einer Garantie) nicht ein.
5. Gewährleistungsansprüche verjähren innerhalb von 1 Jahr ab dem Schluss des Jahres des Eingangs des Gutachtens beim AG, sofern sie nicht schon nach Ziffer 1 dieser Vorschrift ausgeschlossen sind.

§ 12 Haftung

1. Der Sachverständige haftet für Schäden des AG - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben und für Schäden aus der Verletzung aus Leben, Körper und Gesundheit, sofern diese vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführt wurden. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen, sofern diese sich nicht aus Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ergeben. Dies gilt auch für Fälle der Nacherfüllung.
2. Die Rechte des AG aus Gewährleistung gemäß § 11 werden dadurch nicht berührt. Die Ansprüche wegen Lieferverzugs sind in § 9 abschließend geregelt.
3. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf höchstens 20 % des ermittelten Wertes, jedoch maximal 200.000 Euro, begrenzt.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist Hamburg
2. Ist der AG Vollkaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist Hamburg ausschließlicher Gerichtsstand:
3. Der gleiche Gerichtsstand wie in Ziffer 2 gilt, wenn der AG keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.