

**Wertpapierprospekt**  
**für das öffentliche Angebot von**  
**5,0% p.a. nachrangigen Schuldverschreibungen**  
**2019/2022**  
**mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro**  
**6.120.000**  
**der**  
**Exporo Projekt 104 GmbH, Hamburg**

WKN: A2YPEU  
ISIN: DE000A2YPEU2

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 6.120 Stück mit jährlich 5,0 % verzinslichen nachrangigen Inhaber-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000 (die „**Schuldverschreibungen**“) in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich. 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**“) sowie an die Österreichische Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) 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-projekt104](http://www.exporo.de/ir-projekt104)) und der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) eingesehen und heruntergeladen werden.

**Der Prospekt ist ab dem 16. August 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 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.

**16. August 2019**

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Risikofaktoren</b> .....	<b>11</b>
2.1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin .....	11
2.2. Risiken in Zusammenhang mit den Immobilien .....	13
2.3. Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen .....	14
<b>3. Allgemeine Informationen</b> .....	<b>16</b>
3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes .....	16
3.2. Billigung des Prospekts .....	16
3.3. Abschlussprüfer .....	16
3.4. Hinweise zu den Risikofaktoren .....	16
3.5. Zukunftsgerichtete Aussagen .....	17
3.6. Zahlen- und Währungsangaben .....	17
3.7. Zustimmung zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre .....	17
3.8. Sachverständiger .....	18
3.9. Angaben von Seiten Dritter .....	18
3.10. Einsehbare Dokumente .....	18
3.11. Wichtige Hinweise .....	18
<b>4. Angaben in Bezug auf die Emittentin</b> .....	<b>20</b>
4.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin .....	20
4.2. Organisationsstruktur .....	20
4.3. Die Organe der Emittentin .....	21
4.4. Gesellschaftskapital .....	22
<b>5. Geschäftstätigkeit der Emittentin</b> .....	<b>24</b>
5.1. Haupttätigkeitsbereich .....	24
5.2. Wichtigste Märkte .....	25
5.3. Wesentliche Verträge .....	27
5.4. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....	28
5.5. Trendinformationen und jüngster Geschäftsgang .....	28
5.6. Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	28
<b>6. Ausgewählte Finanzinformationen</b> .....	<b>29</b>
<b>7. Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen</b> .....	<b>30</b>
7.1. Gegenstand des Angebots .....	30
7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung .....	30
7.3. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot .....	30
7.4. Rechtsgrundlage der Schuldverschreibungen .....	33
7.5. Rangrücktritt, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre .....	33
7.6. Verzinsung, Zinszahlungen, Rendite .....	34
7.7. Laufzeit, Kapitalrückzahlung .....	34
7.8. Kündigungsrechte der Anleihegläubiger .....	34
7.9. Außerordentliches Kündigungsrecht der Emittentin .....	35
7.10. Wesentliche Regelungen über die Beschlussfassung der Anleihegläubiger .....	35
7.11. Verkürzung der Vorlegungsfrist .....	36
<b>8. Anleihebedingungen</b> .....	<b>37</b>
<b>9. Besteuerung</b> .....	<b>43</b>
9.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland .....	43
9.2. Steuerliche Rahmenbedingungen im Großherzogtum Luxemburg .....	45
9.3. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Republik Österreich .....	47
<b>10. Finanzinformationen</b> .....	<b>49</b>

# 1. Zusammenfassung

<b>ABSCHNITT 1 - EINLEITUNG UND WARNHINWEISE</b>
<b>Bezeichnung der Wertpapiere:</b> 5,0% p.a. nachrangige Schuldverschreibungen 2019/2022 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 6.120.000 Euro; ISIN: DE000A2YPEU2; WKN: A2YPEU.
<b>Identität und Kontaktdaten der Emittentin:</b> Exporo Projekt 104 GmbH mit Sitz in Hamburg, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg LEI: 529900QPSZT3LMO8Y434
<b>Zuständige Behörde, die den Prospekt gebilligt hat:</b> 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: 16. August 2019
<b>Warnungen</b>
Die Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung 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 Schuldverschreibungen für den Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
<b>ABSCHNITT 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN</b>
<b>Wer ist die Emittentin der Schuldverschreibungen?</b>
Emittentin der Schuldverschreibungen ist die Exporo Projekt 104 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 156422 eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier, LEI) der Emittentin lautet: 529900QPSZT3LMO8Y434 Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Dr. Björn Maronde. Alleingesellschafterin der Emittentin ist die Exporo AG mit dem Sitz in Hamburg. Abschlussprüfer für die geprüfte Eröffnungsbilanz der Emittentin zum 01. April 2019 ist die FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Johanna-Waescher-Straße 13, 34131 Kassel. Ausschließliche Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb und die Verwaltung einer Darlehensforderung (wie nachstehend definiert) (i) gegen die Objekt Duisburg-Bottrop GmbH, Doblerstraße 1, 72074 Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 769315 (nachfolgend die „Projektgesellschaft1“); und (ii) gegen die Objekt K10 Essen GmbH, Doblerstraße 1, 72074 Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 769327 (nachfolgend die „Projektgesellschaft2“). Projektgesellschaft1 und Projektgesellschaft2 nachfolgend gemeinsam auch die „Projektgesellschaften“. Die Projektgesellschaften sind Gesellschaften der thallos Unternehmensgruppe mit Sitz in Thüringen und haben die nachfolgend aufgelisteten Projektgrundstücke erworben.

Projektgrundstück1: Die Projektgesellschaft1 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Paßstraße 2/2a/2b in 46236 Bottrop (Grundbuch von Bottrop des Amtsgerichts Bottrop, Blätter 13601-13636, Flur 59, Flurstück 115) mit einer grundbuchamtlichen Größe von 2.646 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück1**“) erworben. Auf dem Projektgrundstück1 befindet sich ein Wohn- und Geschäftsgebäude, welches ursprünglich im Jahre 1975 errichtet worden ist. Es umfasst (i) eine Wohnfläche von 1.649,96 qm sowie (ii) eine Gewerbefläche von 4.074 qm. Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück1 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Projektgrundstück2: Die Projektgesellschaft1 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Sonnenwall 19 in 47051 Duisburg (Grundbuch von Duisburg des Amtsgerichts Duisburg, Blatt 7189, Flur 330, Flurstück 144) mit einer grundbuchamtlichen Größe von insgesamt 435 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück2**“) erworben. Das auf dem Projektgrundstück2 befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1906 umfasst neben 815 qm Wohnfläche noch 210 qm Bürofläche sowie 384 qm Gewerbefläche. Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück2 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Projektgrundstück3: Die Projektgesellschaft2 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Gänsemarkt 44 in 45107 Essen (Grundbuch von Essen des Amtsgerichts Essen, Blatt 1844, Flur 43, Flurstücke 282, 253, 352 und 353) mit einer grundbuchamtlichen Größe von insgesamt 447 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück3**“) erworben. Das auf dem Projektgrundstück3 befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1965 umfasst neben 291,63 qm Wohnfläche noch 540 qm Bürofläche sowie 399 qm Gewerbefläche. Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück3 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Projektgrundstück4: Die Projektgesellschaft2 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Hindenburgstraße 42-48 in 45107 Essen (Grundbuch von Essen des Amtsgerichts Essen, Blatt 8888, Flur 71, Flurstück 102) mit einer grundbuchamtlichen Größe von insgesamt 1.513 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück4**“) erworben. Das auf dem Projektgrundstück4 befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1951 umfasst neben 984,5 qm Wohnfläche noch 152 qm Bürofläche sowie 300 qm Gewerbefläche. Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück4 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Projektgrundstück5: Die Projektgesellschaft2 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Kopstadtplatz 10 in 45107 Essen (Grundbuch von Essen des Amtsgerichts Essen, Blatt 4086, Flur 46, Flurstück 165) mit einer grundbuchamtlichen Größe von insgesamt 1.526 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück5**“) erworben. Das auf dem Projektgrundstück5 befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1904 umfasst neben 171 qm Wohnfläche noch 2.188 qm Bürofläche sowie 2.564,5 qm Gewerbefläche. Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück5 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Projektgrundstück6: Die Projektgesellschaft2 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Vereinstraße 21 (Grundbuch von Essen des Amtsgerichts Essen, Blatt 6555, Flur 68, Flurstücke 206 und 207) mit einer grundbuchamtlichen Größe von insgesamt 638 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück6**“) erworben. Das auf dem Projektgrundstück6 befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1968 umfasst neben 278 qm Wohnfläche noch 2.170 qm Bürofläche sowie 677 qm Gewerbefläche. Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück6 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Die Projektgrundstücke Projektgrundstück1 bis Projektgrundstück6 werden mitsamt der auf ihnen befindlichen Gebäude nachfolgend gemeinsam die „**Immobilien**“ genannt. Zum Datum des Prospekts sind die Projektgesellschaften noch nicht Eigentümerinnen der Immobilien. Die Kaufpreise für die Immobilien sollen bis zum August 2019 einschließlich vollständig gezahlt werden, so lange sind die Projektgesellschaften jedoch noch nicht als Eigentümerinnen der Immobilien im Grundbuch eingetragen.

Bei den Projektgesellschaften handelt es sich um reine Zweckgesellschaften, die ausschließlich für den Erwerb und das Halten der Immobilien bis zu deren Veräußerung genutzt werden. Die Immobilien sind die einzigen Vermögensgegenstände der Projektgesellschaften, die Zahlungsfähigkeit und Bonität der Projektgesellschaften sind ausschließlich von den Verwertungserlösen der Immobilien abhängig.

Die Projektgesellschaft1 und die Projektgesellschaft2 haben am 19. Juli 2019/29. Juli 2019 mit der MHB-Bank AG (die „**Fronting-Bank**“) einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu EUR 6.120.000 mit einer

Mindestlaufzeit bis zum 31. Januar 2021 und einer maximalen Laufzeit bis zum 31. Juli 2022 (das „Darlehen“ und die Ansprüche aus dem Darlehen die „Darlehensforderung“) geschlossen. Die Projektgesellschaft1 und die Projektgesellschaft2 haften gesamtschuldnerisch i. S. d. § 421 BGB für das Darlehen und sind Gesamtgläubiger i. S. d. § 428 BGB hinsichtlich des Darlehens.

Ferner beabsichtigen die Projektgesellschaft1 und die Projektgesellschaft2 gemeinsam mit einem deutschen Kreditinstitut (die „Bank“) einen Kreditvertrag in Höhe von insgesamt 20.000.000 Euro abzuschließen, für den die Immobilien als grundpfandrechtl. Sicherheit dienen (der „Kredit“ und die Forderungen aus dem Kredit die „Kreditforderungen“).

Mit den Mitteln aus dem Darlehen und den Mitteln aus dem Kredit sowie einem Eigenanteil der Gesellschaft, finanziert durch ein Gesellschafterdarlehen von einer Gesellschaft der thallos Unternehmensgruppe in Höhe von ca. 2.661.000 Euro, sollen die Kaufpreise für den Erwerb der Immobilien durch Projektgesellschaft1 und Projektgesellschaft2 finanziert werden.

Durch einen zwischen Emittentin und Fronting-Bank abzuschließenden Kauf- und Abtretungsvertrag wird die Darlehensforderung zu einem Kaufpreis in Höhe der Darlehensforderung von bis zu EUR 6.120.000 an die Emittentin verkauft werden. In gleicher Höhe soll der Kaufpreis für den Erwerb der Darlehensforderung an die Fronting-Bank gezahlt werden.

In Höhe von bis zu EUR 5.000.000 kann der Kaufpreis für den Erwerb der Darlehensforderung durch die Bridge Capital GmbH, durch andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder durch Privatpersonen (nachfolgend auch „Vorfinanzierer“ genannt) vorfinanziert werden (die „Vorfinanzierung“).

Die Schuldverschreibungen sollen aus der Veräußerung der Immobilie zurückgezahlt werden.

#### Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Die im Prospekt dargestellten wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin sind der geprüften Eröffnungsbilanz zum 01. April 2019 entnommen worden, die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt wurde. Der Bestätigungsvermerk für die geprüfte Eröffnungsbilanz wurde uneingeschränkt erteilt. Die Eröffnungsbilanz enthält keine Gewinn- und Verlustrechnung. Einen operativen Gewinn oder Verlust hat die Emittentin zum Datum des Prospekts noch nicht erzielt. Die Emittentin hat keine Verbindlichkeiten.

Ausgewählte Finanzinformationen	
<b>Bilanz</b>	<b>01.04.2019</b>
	<b>in Euro</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	
Guthaben bei Kreditinstitut	12.496,80
<b>Eigenkapital</b>	
Gezeichnetes Kapital	25.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.500,00
Bilanzverlust	-2.660,57
	9.839,43
<b>Rückstellungen</b>	
Sonstige Rückstellungen	2.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	657,37
- mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 657,37	
<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>01.04.2019</b>
	<b>T€</b>
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	0
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	13
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13

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

#### *Risiko fehlender Sicherheiten aus dem Darlehen*

Es besteht das Risiko, dass die geplanten Sicherheiten für die Darlehensforderung nicht wirksam bestellt werden (z.B. aufgrund von kollidierenden Drittsicherheiten) oder sich die Sicherheiten als nicht insolvenzfest herausstellen (z.B. aufgrund von Insolvenzanfechtungen) oder die Verwertungserlöse für die Erfüllung der Darlehensforderung nicht vollständig ausreichen. Erlöse aus der Verwertung der Immobilien stehen ausschließlich der Bank zu, bis die Kreditforderungen befriedigt wurden.

#### *Risiken aus dem Kreditvertrag*

Der Kreditvertrag kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch die Bank jederzeit gekündigt werden. Es besteht das Risiko, dass die Bank in diesem Fall die sofortige Rückzahlung der Kreditforderungen verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung der Kreditforderungen sind die Projektgesellschaften aller Voraussicht nach einer Veräußerung der Immobilien in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass die erzielbaren Veräußerungserlöse der Immobilien nicht ausreichen, um die Kreditforderungen vollständig zu befriedigen.

#### *Risiken aus dem Darlehen*

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt ausschließlich von den Zinseinnahmen aus der Darlehensforderung sowie von der Rückzahlung der Darlehensforderung durch die Projektgesellschaften ab. Die Fähigkeit der Projektgesellschaften, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Darlehensforderung zu erfüllen, hängt wiederum von ausreichenden Veräußerungserlösen der Immobilien ab. Die Darlehensforderung wird gegenüber den Kreditforderungen nachrangig sein. Insoweit besteht das Risiko, dass die Veräußerungserlöse der Immobilien nicht für die vollständige Rückzahlung der Kreditforderungen und der Darlehensforderung ausreichen.

#### *Risiken aus dem Zustand der Immobilien*

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

#### *Risiken aus den Veräußerungen der Immobilien*

Die im Rahmen der Veräußerungen der Immobilien erzielbaren Veräußerungserlöse sind von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Vermietungssituation, von der Standortqualität, von der Nachfrage von Investoren, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen.

#### *Risiken aus Marktentwicklung*

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

#### *Risiken aus Standortentwicklung*

Die Standorte der Immobilien können sich aufgrund vielfältiger Umstände negativ entwickeln.

#### *Risiken aus dem Betrieb der Immobilien*

Es besteht das Risiko, dass es durch den Betrieb der Immobilien zu unbeabsichtigten Verletzungen oder Beeinträchtigungen von Leib, Leben, Eigentum oder Vermögen Dritter kommt.

#### *Risiken aus fehlendem Versicherungsschutz*

Es besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert wurden bzw. überhaupt versichert werden können.

#### *Altlasten*

Risiken aus Altlasten (z.B. Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können nicht ausgeschlossen werden.

### **ABSCHNITT 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE**

#### **Welches sind die wichtigsten Merkmale der Schuldverschreibungen?**

Die Emittentin bietet die Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 6.120.000 an. Die ISIN lautet: DE000A2YPEU2; die WKN lautet: A2YPEU.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber. Es werden bis zu 6.120 Schuldverschreibungen in Stückelungen von jeweils Euro 1.000 begeben. Die Schuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft, welche bei der Clearstream Banking AG, Eschborn hinterlegt wird.

Die Rechte des Anleihegläubigers umfassen das Recht auf Zinszahlung und Kapitalrückzahlung durch die Emittentin, das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie das Recht zur Einberufung einer Gläubigerversammlung.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.

#### **Laufzeit**

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 22. August 2019 (einschließlich) und endet am 31. Oktober 2022 (einschließlich). Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit durch Überweisung an die Anleger zum Nennbetrag zurückzahlen.

#### **Zinsen**

Die festverzinslichen Schuldverschreibungen werden ab dem 22. August 2019 (einschließlich) bis zum 31. Oktober 2022 (einschließlich) zu einem Satz von 5,0 % p. a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen nachträglich nach dem Ende der Laufzeit vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zusammen mit der Rückzahlung der Schuldverschreibungen.

#### **Rang der Schuldverschreibungen**

Der Anleihegläubiger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den 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 § 17 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 19 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 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 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 Schuldverschreibungen außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin nur aus einem etwaigen künftigen Gewinn, einem Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freien Vermögen geltend machen.

#### **Kündigungsmöglichkeiten**

Die 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 Schuldverschreibungen (sofern diese Verletzung nicht innerhalb von 30 Tagen geheilt wird) sowie bestimmte Ereignisse im Zusammenhang mit einer Insolvenz oder Abwicklung der Emittentin. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Die Emittentin ist ab dem 31. Januar 2021 berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit einer Frist von 14 Tagen durch Bekanntmachung gemäß Ziff. 10 der Anleihebedingungen die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Im Falle der Kündigung der Schuldverschreibungen erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

#### **Wo werden die Schuldverschreibungen gehandelt?**

Es ist nicht beabsichtigt, die Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse zuzulassen.

#### **Wird für die Schuldverschreibungen eine Garantie gestellt?**

Eine Garantie wird für die Schuldverschreibungen nicht gestellt.



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

Anleger sollten berücksichtigen, dass sie die erworbenen Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern können.

*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.

*Risiko vorzeitiger Rückzahlung der Schuldverschreibungen*

Im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen besteht das Risiko, dass die Schuldverschreibungen eine geringere Gesamtrendite als erwartet aufweisen. Anleger können das zurückgezahlte Kapital ggf. nur zu ungünstigeren Konditionen reinvestieren.

*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.

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

Die Schuldverschreibungen können in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden. Die 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 Schuldverschreibungen für luxemburgische Zeichnungsinteressenten hinweisen.

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

Die 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 16. August 2019 bis zum 15. August 2020. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden.

Die Platzierung der 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 Schuldverschreibungen erfolgen. Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission der Schuldverschreibungen betragen bis zu ca. EUR 233.000. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt. Für die Verwahrung der Schuldverschreibungen können Depotgebühren anfallen.

**Weshalb wird der Prospekt erstellt?**

Der Emissionserlös aus der Ausgabe der Schuldverschreibungen wird in Höhe von bis zu 6.120.000 Euro in die Bezahlung des Kaufpreises für den Erwerb der Darlehensforderung investiert. Soweit die Bezahlung des Restkaufpreises vorfinanziert wurde, wird der Emissionserlös auch insoweit in die Ablösung dieser Vorfinanzierung investiert.

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 Dr. Björn Maronde 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 Dr. Maronde 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.

Die Exporo Investment GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen. Die Exporo AG erhält für die Vermittlung des Darlehens an die Projektgesellschaft eine Vermittlungsgebühr sowie Strukturierungs- und Marketinggebühren, die von der Projektgesellschaft zu tragen sind, mittelbar aber zunächst aus dem Emissionserlös gezahlt werden. Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen kann auch zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Darlehensforderung an einen jeweiligen Vorfinanzierer, entweder die Bridge Capital GmbH (eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG), andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder Privatpersonen, fließen.

## **2. Risikofaktoren**

### **2.1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin**

#### **2.1.1 Risiko fehlender Sicherheiten aus dem Darlehen**

Es besteht das Risiko, dass die geplanten Sicherheiten für die Darlehensforderung nicht wirksam bestellt werden (z.B. aufgrund von kollidierenden Drittsicherheiten) oder dass sich die Sicherheiten im Nachhinein als nicht insolvenzfest herausstellen (z.B. aufgrund von Insolvenzanfechtungen). Auseinandersetzungen mit dem Insolvenzverwalter über das Bestehen der Sicherungsrechte können eine zeitnahe Verwertung des Sicherungsgutes erschweren.

Da die Sicherheiten für die Darlehensforderung nachrangig zu den Sicherheiten für die Kreditforderungen sind, besteht zudem das Risiko, dass die Verwertungserlöse für die vollständige Erfüllung der Darlehensforderung nicht ausreichen. Dies gilt insbesondere, weil für die Emittentin keine grundbuchrechtliche Absicherung in den Grundbüchern der Immobilien eingetragen wird. Erlöse aus der Verwertung der Immobilien stehen daher zunächst ausschließlich der Bank zu, bis diese mit allen ihren gesicherten Ansprüchen befriedigt ist. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwertung der Sicherheiten einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, so dass die Befriedigung der Emittentin nur mit Verzögerung erfolgen kann. Diese Risiken können die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

#### **2.1.2 Risiken aus dem Kreditvertrag**

Der Kreditvertrag kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch die Bank jederzeit gekündigt werden. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die Bank die sofortige Rückzahlung der Kreditforderungen in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung der Kreditforderungen werden die Projektgesellschaften aller Voraussicht nach nach Veräußerungen der Immobilien in der Lage sein. Es besteht insoweit das Risiko, dass die erzielbaren Veräußerungserlöse der Immobilien nicht ausreichen, um die Bank vollständig zu befriedigen. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

#### **2.1.3 Risiken aus dem Darlehen**

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt ausschließlich von den Zinseinnahmen aus der Darlehensforderung sowie von der Rückzahlung der Darlehensforderung durch die Projektgesellschaften ab. Die Fähigkeit der Projektgesellschaften, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Darlehensforderung zu erfüllen, hängt wiederum von ausreichenden Veräußerungserlösen der Immobilien ab. Insoweit besteht das Risiko, dass die Liquiditätslage der Projektgesellschaften und der Emittentin bei ausbleibenden Veräußerungen oder zu geringen Veräußerungserlösen oder fehlenden Refinanzierungen der Darlehensforderung die Zahlung der Zinsen und/oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen nicht zulässt. Die Darlehensforderung wird gegenüber den Kreditforderungen nachrangig sein. Es besteht das Risiko, dass Veräußerungserlöse der Immobilien nicht für die vollständige Rückzahlung der Kreditforderungen und der Darlehensforderung ausreichen. In einem solchen Fall würden Veräußerungserlöse zunächst in vollem Umfang zur Rückzahlung der Kreditforderungen verwendet werden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.4 Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse**

Die Emittentin und die Projektgesellschaften können 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 und der Projektgesellschaften haben können, die die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

### **2.1.5 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 Dr. Björn Maronde ist zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG. In den Rollen von Herrn Dr. Maronde als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Vorstand der Alleingesellschafterin und deren Aktionär der Emittentin 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 Dr. Maronde ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG. Durch die Stellung als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Geschäftsführer in 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 Herr Thomas Lange ist zudem 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 den Vermögensinteressen des Aufsichtsratsvorsitzenden und seinen Verpflichtungen gegenüber der Exporo AG als Aufsichtsrat.

Die Exporo Investment GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen. Die Exporo AG erhält für die

Vermittlung des Darlehens an die Projektgesellschaft eine Vermittlungsgebühr sowie Strukturierungs- und Marketinggebühren, die von der Projektgesellschaft zu tragen sind, mittelbar aber zunächst aus dem Emissionserlös gezahlt werden. Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen kann auch zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Darlehensforderung an einen jeweiligen Vorfinanzierer, entweder die Bridge Capital GmbH (eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG), andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder Privatpersonen, fließen.

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.

## **2.2. Risiken in Zusammenhang mit den Immobilien**

### **2.2.1 Risiken aus Veräußerungen der Immobilien**

Die Rückzahlung der Darlehensforderung sind von ausreichenden Erlösen aus der Veräußerung der Immobilien abhängig. Die erzielbaren Veräußerungserlöse sind von vielen Faktoren abhängig, z.B. 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 Veräußerungserlöse erzielt werden können, die für eine vollständige Rückzahlung der Darlehensforderung ausreichen. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Projektgesellschaften haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den 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 Immobilien wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die weder die Emittentin noch die Projektgesellschaft beeinflussen kann. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot von konkurrierenden Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, oder die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklungen der Immobilien und auf für die Immobilien erzielbare Veräußerungserlöse haben. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Projektgesellschaften haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

### **2.2.3 Risiken aus der Entwicklung der Standorte der Immobilien**

Die Standorte der Immobilien können sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen, Lärm-/Geruchsimmissionen durch Dritte oder durch Aktivitäten von Wettbewerbern negativ entwickeln, was sich negativ auf die Wertentwicklungen der Immobilien und auf für die Immobilien erzielbare Veräußerungserlöse auswirken kann. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Projektgesellschaften haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

### **2.2.4 Risiken aus dem Betrieb der Immobilien**

Es besteht das Risiko, dass es durch den Betrieb der Immobilien zu unbeabsichtigten Verletzungen oder Beeinträchtigungen von Leib, Leben, Eigentum oder Vermögen Dritter kommt und die Projektgesellschaften für daraus resultierende Schäden außergerichtlich oder gerichtlich, haftbar gemacht werden. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der

Projektgesellschaften haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

### **2.2.5 Risiken aus fehlendem Versicherungsschutz**

Es besteht das Risiko, dass die Immobilien 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, haben die Projektgesellschaften selbst zu tragen. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Projektgesellschaften haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

## **2.3. Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen**

### **2.3.1 Risiko aus der Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen**

Eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen ist zwar grundsätzlich möglich. Die Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen ist jedoch stark eingeschränkt. Eine Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse ist nicht geplant. Eine Veräußerung der Schuldverschreibungen ist demnach nur außerhalb der Börse möglich, was eine Veräußerung erschweren kann. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

### **2.3.2 Risiko aus der Fremdfinanzierung des Anlagebetrages**

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der 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.

### **2.3.3 Risiko einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen**

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

### **2.3.4 Risiko aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre**

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

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 mittel eingeschätzt.

### **2.3.5 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 mittel eingeschätzt.

### **2.3.6 Platzierungsrisiko**

Für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die 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 Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall keine Zinseinnahmen erzielt haben wird, wird eine Verzinsung der Schuldverschreibungen nicht erfolgen können. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

### **2.3.7 Steuerliche Risiken**

Die in diesem Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben in Bezug auf die 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 Schuldverschreibungen erzielen als bislang. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

## **3. Allgemeine Informationen**

### **3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes**

Die Exporo Projekt 104 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 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 erachtet werden.

### **3.3. Abschlussprüfer**

Abschlussprüfer für die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 01. April 2019 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 der Eröffnungsbilanz in den vorliegenden Wertpapierprospekt findet die Zustimmung des Abschlussprüfers.

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

### **3.4. Hinweise zu den Risikofaktoren**

Die Darstellung der Risikofaktoren in 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.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers sowie aus bisher unbekanntem oder als unwesentlich erachteten Risiken ergeben 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.**

### **3.5. 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.

### **3.6. 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.

### **3.7. 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 Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich zu. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft vom 16. August 2019 bis zum 15. August 2020. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, kann jedoch von der Emittentin jederzeit eingeschränkt oder widerrufen werden, wobei der Widerruf der Zustimmung der Veröffentlichung eines Nachtrags bedarf. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.

Etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospektes unbekannt waren, wird die Emittentin auf Ihrer Internetseite [www.exporo.de/ir-projekt104](http://www.exporo.de/ir-projekt104) bekannt machen.

**Sollte ein Finanzintermediär ein Angebot machen, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots über die Angebotsbedingungen unterrichten. 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.**

### **3.8. Sachverständiger**

In den Prospekt wurde weder eine Erklärung noch ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

### **3.9. 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 Internetseite ist ausschließlich zu Informationszwecken enthalten, und die Informationen auf den betreffenden Internetseiten stellen keinen Teil des Prospektes dar. Der Inhalt der in diesen Prospekt aufgenommenen Internetseiten wurde von der CSSF als der zuständigen Behörde weder geprüft noch gebilligt.

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

### **3.10. Einsehbare Dokumente**

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien des Gesellschaftsvertrages der Emittentin sowie der geprüften Eröffnungsbilanz (jeweils in Papierform) innerhalb der üblichen Geschäftszeiten am Sitz der Emittentin, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland, eingesehen werden. Der Prospekt ist einsehbar auf der Internetseite der Börse Luxemburg unter [www.bourse.lu](http://www.bourse.lu) sowie auf der Internetseite der Emittentin unter [www.exporo.de/ir-projekt104](http://www.exporo.de/ir-projekt104). Die Angaben auf der Internetseite der Emittentin sind nicht Teil des Prospekts.

### **3.11. Wichtige Hinweise**

Niemand ist befugt, im Zusammenhang mit der Emission und dem Angebot von 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 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 Schuldverschreibungen stehenden Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der 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 Schuldverschreibungen gemachte Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die 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 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 Schuldverschreibungen oder der Verbreitung des Prospektes erforderlich sind.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der 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 Schuldverschreibungen nicht gemäß dem US Securities Act registriert und unterliegen nicht den Vorschriften des U.S.-Steuerrechts. Von wenigen begrenzten Ausnahmen abgesehen dürfen die 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 Projekt 104 GmbH. Die Emittentin wurde am 22. März 2019 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und am 01. April 2019 unter der Nummer HRB 156422 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (Legal Identity Identifier, LEI) der Emittentin lautet: 529900QPSZT3LMO8Y434.

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

Gegenstand der Emittentin gemäß § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ist der Erwerb, Bewirtschaftung, Verkauf von sowie die wirtschaftliche Beteiligung an Immobilienprojekten und der Ankauf, Halten und Verkauf von Kreditforderungen. Der laufende Ankauf von Forderungen auf der Grundlage von Rahmenverträgen mit oder ohne Rückgriff (Factoring im Sinne des KWG) ist nicht vom Unternehmensgegenstand umfasst.

### **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 05. Dezember 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.

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 197 Immobilienprojekte von Drittanbietern vermarktet und über EUR 437 Mio. an Kapital vermittelt werden.

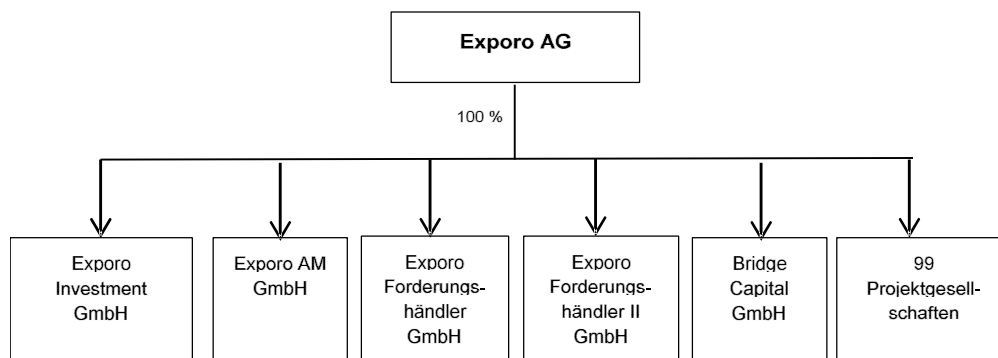
Die Exporo AG hält zum Datum des Prospekts zahlreiche Beteiligungen an anderen Unternehmen, darunter:

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 Alleingesellschafterin von 99 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 Emittentin ist eine dieser 99 Projektgesellschaften. Weitere 20 solche Projektgesellschaften befinden sich derzeit in Gründung.



### 4.3. Die Organe der Emittentin

Die Organe der Emittentin sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Die Aufgaben und Befugnisse dieser Organe sind im GmbH-Gesetz sowie im Gesellschaftsvertrag der Emittentin geregelt.

#### 4.3.1 Geschäftsführung

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

Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Dr. Björn Maronde. Herr Dr. Maronde ist von dem Verbot der Mehrfachvertretung befreit. Alleinvertretungsberechtigter Prokurist ist Thomas Lange. Die Geschäftsführung ist geschäftsansässig unter Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg.

##### 4.3.1.1 Managementkompetenz und -erfahrung

Herr Dr. Björn Maronde ist Gründer und Vorstand der Exporo AG. Der diplomierte Jurist erwarb nach seiner Promotion den MBA an der Kellogg-WHU in Vallendar. Vor Gründung der Exporo AG war er Interims-/ Geschäftsführer mehrerer Start-Ups und Ausgründungen, u.a. aus der Otto Bock-Gruppe.

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 Emittentin – und damit die Ansprüche der Anleger – betroffen sein.

Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Dr. Björn Maronde, ist zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG. In den Rollen von Herrn Dr. Maronde als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Vorstand der Alleingesellschafterin 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 Dr. Maronde ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG. Durch die Stellung als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Geschäftsführer in den 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 zudem 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.

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 1,00. 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. Haupttätigkeitsbereich

Ausschließliche Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb und die Verwaltung einer Darlehensforderung (wie nachstehend definiert) (i) gegen die Objekt Duisburg-Bottrop GmbH, Doblerstraße 1, 72074 Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 769315 (nachfolgend die „**Projektgesellschaft1**“); und (ii) gegen die Objekt K10 Essen GmbH, Doblerstraße 1, 72074 Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 769327 (nachfolgend die „**Projektgesellschaft2**“). Projektgesellschaft1 und Projektgesellschaft2 nachfolgend gemeinsam auch die „**Projektgesellschaften**“. Die Projektgesellschaften sind Gesellschaften der thallos Unternehmensgruppe mit Sitz in Thüringen und haben die nachfolgend aufgelisteten Projektgrundstücke erworben.

Projektgrundstück1: Die Projektgesellschaft1 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Paßstraße 2/2a/2b in 46236 Bottrop (Grundbuch von Bottrop des Amtsgerichts Bottrop, Blätter 13601-13636, Flur 59, Flurstück 115) mit einer grundbuchamtlichen Größe von 2.646 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück1**“) erworben. Auf dem Projektgrundstück1 befindet sich ein Wohn- und Geschäftsgebäude, welches ursprünglich im Jahre 1975 errichtet worden ist (im Folgenden das „**Objekt1**“). Das Objekt1 umfasst (i) eine Wohnfläche von 1.649,96 qm sowie (ii) eine Gewerbefläche von 4.074 qm. Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück1 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Projektgrundstück2: Die Projektgesellschaft1 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Sonnenwall 19 in 47051 Duisburg (Grundbuch von Duisburg des Amtsgerichts Duisburg, Blatt 7189, Flur 330, Flurstück 144) mit einer grundbuchamtlichen Größe von insgesamt 435 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück2**“) erworben. Das auf dem Projektgrundstück2 befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1906 umfasst neben 815 qm Wohnfläche noch 210 qm Bürofläche sowie 384 qm Gewerbefläche (im Folgenden das „**Objekt2**“). Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück2 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Projektgrundstück3: Die Projektgesellschaft2 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Gänsemarkt 44 in 45107 Essen (Grundbuch von Essen des Amtsgerichts Essen, Blatt 1844, Flur 43, Flurstücke 282, 253, 352 und 353) mit einer grundbuchamtlichen Größe von insgesamt 447 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück3**“) erworben. Das auf dem Projektgrundstück3 befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1965 umfasst neben 291,63 qm Wohnfläche noch 540 qm Bürofläche sowie 399 qm Gewerbefläche (im Folgenden das „**Objekt3**“). Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück3 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Projektgrundstück4: Die Projektgesellschaft2 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Hindenburgstraße 42-48 in 45107 Essen (Grundbuch von Essen des Amtsgerichts Essen, Blatt 8888, Flur 71, Flurstück 102) mit einer grundbuchamtlichen Größe von insgesamt 1.513 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück4**“) erworben. Das auf dem Projektgrundstück4 befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1951 umfasst neben 984,5 qm Wohnfläche noch 152 qm Bürofläche sowie 300 qm Gewerbefläche (im Folgenden das „**Objekt4**“). Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück4 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Projektgrundstück5: Die Projektgesellschaft2 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Kopstadtplatz 10 in 45107 Essen (Grundbuch von Essen des Amtsgerichts Essen, Blatt 4086, Flur 46, Flurstück 165) mit einer grundbuchamtlichen Größe von insgesamt 1.526 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück5**“) erworben. Das auf dem Projektgrundstück5 befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1904 umfasst neben 171 qm Wohnfläche noch 2.188 qm Bürofläche sowie 2.564,5 qm Gewerbefläche (im Folgenden das „**Objekt5**“). Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück5 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Projektgrundstück6: Die Projektgesellschaft2 hat mit Kaufvertrag vom 22. März 2019 ein Grundstück mit der postalischen Bezeichnung Vereinstraße 21 (Grundbuch von Essen des Amtsgerichts Essen, Blatt 6555, Flur 68, Flurstücke 206 und 207) mit einer grundbuchamtlichen Größe von insgesamt 638 qm (im Folgenden das „**Projektgrundstück6**“) erworben. Das auf dem Projektgrundstück6 befindliche



Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1968 umfasst neben 278 qm Wohnfläche noch 2.170 qm Bürofläche sowie 677 qm Gewerbefläche (im Folgenden das „**Objekt6**“). Im Rahmen des Immobilienprojekts sollen ebenso Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit dem Ziel, das Projektgrundstück6 im Wege des Verkaufs zu veräußern.

Die Projektgrundstücke Projektgrundstück1 bis Projektgrundstück6 werden mitsamt der auf ihnen befindlichen Gebäude nachfolgend gemeinsam die „**Immobilien**“ genannt.

Zum Datum des Prospekts sind die Projektgesellschaften noch nicht Eigentümerinnen der Immobilien. Die Immobilien umfassen insgesamt 78 Wohneinheiten, 10 Büroeinheiten und 11 Gewerbeeinheiten, wovon 75 Wohneinheiten, 9 Büroeinheiten und sämtliche Gewerbeeinheiten vermietet sind. Die IST-Jahresnettokalt-Mieteinnahmen der Immobilien betragen mit Stand Juli 2019 insgesamt ca. 1.478.000 Euro, davon entfallen ca. 276.000 Euro auf die Wohnflächen, ca. 803.000 Euro auf die Büroflächen und ca. 398.000 Euro auf die Gewerbeeinheiten. Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen an den Immobilien sollen durch die Projektgesellschaften aus diesen Mieteinnahmen der Immobilien finanziert werden.

Bei den Projektgesellschaften handelt es sich um reine Zweckgesellschaften, die ausschließlich für den Erwerb und das Halten der Immobilien bis zu deren Veräußerung genutzt werden. Die Immobilien sind die einzigen Vermögensgegenstände der Projektgesellschaften, die Zahlungsfähigkeit und Bonität der Projektgesellschaften sind ausschließlich von den Verwertungserlösen der Immobilien abhängig. Für die Rückzahlung der Darlehen von den Projektgesellschaften an die Emittentin und damit für die Rückzahlung der Schuldverschreibungen von der Emittentin reichen die Mieteinnahmen der Projektgesellschaft nicht aus, sondern müssen die Immobilien durch die Projektgesellschaften veräußert werden.

Die Projektgesellschaft1 und die Projektgesellschaft2 haben am 19. Juli 2019 / 29. Juli 2019 mit der MHB-Bank AG (die „**Fronting-Bank**“) einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu EUR 6.120.000 mit einer Mindestlaufzeit bis zum 31. Januar 2021 und einer maximalen Laufzeit bis zum 31. Juli 2022 (das „**Darlehen**“ und die Ansprüche aus dem Darlehen die „**Darlehensforderung**“) geschlossen. Die Projektgesellschaft1 und die Projektgesellschaft2 haften gesamtschuldnerisch i. S. d. § 421 BGB für das Darlehen und sind Gesamtgläubiger i. S. d. § 428 BGB hinsichtlich des Darlehens.

Ferner beabsichtigen die Projektgesellschaft1 und die Projektgesellschaft2 gemeinsam mit einem deutschen Kreditinstitut (die „**Bank**“) einen Kreditvertrag in Höhe von insgesamt 20.000.000 Euro abzuschließen, für den die Immobilien als grundpfandrechtl. Sicherheit dienen (der „**Kredit**“ und die Forderungen aus dem Kredit die „**Kreditforderungen**“).

Die Kaufpreise für die Immobilien betragen inkl. Nebenkosten ca. 28.781.000 Euro und sollen bis Ende September 2019 vollständig gezahlt werden. Mit den Mitteln aus dem Darlehen, den Mitteln aus dem Kredit sowie einem Eigenanteil der Gesellschaft, finanziert durch ein Gesellschafterdarlehen von einer Gesellschaft der thallos Unternehmensgruppe in Höhe von ca. 2.661.000 Euro, sollen die Kaufpreise für den Erwerb der Immobilien durch Projektgesellschaft1 und Projektgesellschaft2 finanziert werden. Durch einen zwischen Emittentin und Fronting-Bank abzuschließenden Kauf- und Abtretungsvertrag soll die Darlehensforderung zu einem Kaufpreis in Höhe der Darlehensforderung von bis zu EUR 6.120.000 an die Emittentin verkauft werden. In gleicher Höhe soll der Kaufpreis für den Erwerb der Darlehensforderung an die Fronting-Bank gezahlt werden.

In Höhe von bis zu EUR 5.000.000 kann der Kaufpreis für den Erwerb der Darlehensforderung durch die Bridge Capital GmbH, Hamburg oder andere Kapitalgeber vorfinanziert werden (die „**Vorfinanzierung**“).

Die Schuldverschreibungen sollen aus der Veräußerung der Immobilie zurückgezahlt werden.

Die Emittentin plant, neben der Emission der Schuldverschreibungen im Wege eines nicht prospektpflichtigen Angebots Finanzierungsmittel in Höhe von bis zu EUR 5.000.000 bei einem Zinssatz von bis zu 9,0 % p.a. einzuwerben, aus dem ebenfalls ein Teil des Kaufpreises für den Erwerb der Darlehensforderung erzielt werden soll. In Summe sollen aus der Emission der Schuldverschreibungen und dem prospektfreien Angebot jedoch nicht mehr als das für den Erwerb der Darlehensforderung erforderliche Kapital platziert werden.

Die Emittentin wird während der Laufzeit der Schuldverschreibungen keine andere Geschäftstätigkeit betreiben. Die Emittentin wird Einnahmen ausschließlich aus den Darlehenszinsen erzielen.

## 5.2. Wichtigste Märkte

### *Objekt 1: Paßstraße 2 / 2a / 2b in 46236 Bottrop*

Das Objekt befindet sich in der Stadtmitte der kreisfreien Großstadt Bottrop, die im Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen liegt. Der Rhein-Herne-Kanal bildet im Süden die Stadtgrenze zu Essen. Im Westen bildet die Boye auf einem längeren Stück die Stadtgrenze zu Gladbeck. Ferner ist Gelsenkirchen mit einer Entfernung von rund 9 Kilometern in unmittelbarer Nähe. Insgesamt erstreckt

sich Bottrop über eine Fläche von 100,61 Quadratkilometer und hat eine Höhenlage von 55 Meter<sup>1</sup>. Die nächstgelegenen Flughäfen Essen/Mülheim und Düsseldorf bieten einen guten Anschluss an den nationalen und internationalen Flugverkehr. Des Weiteren bietet der Bottroper Hauptbahnhof eine Anbindung an den Regionalverkehr und eine ÖPNV-Anbindung. Im Jahr 2016 waren 116.835 Einwohner in der kreisfreien Großstadt gemeldet. Die Einwohnerzahl ist seit 2006 leicht rückläufig. Das Durchschnittsalter liegt bei 45,4 Jahren<sup>2</sup>. Insbesondere für Familien ist Bottrop mit seiner kompakten Infrastruktur und den vielen Grünflächen attraktiv.<sup>3</sup> Die durchschnittliche Kaltmiete für Bestandsobjekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung beträgt zurzeit 8,75 EUR/qm. Die Veränderungsrate der Mieten ist in den letzten Jahren leicht steigend.<sup>4</sup> Bottrop als Modellstadt der InnovationCity Ruhr hat sich von einem montan geprägten Industriestandort zu einem Wirtschaftsstandort gewandelt. Die Wirtschaftsstruktur kennzeichnet sich insbesondere durch einen zukunftsfähigen und Beschäftigung sichernden Branchenmix. Der Handel und Dienstleistungsbereich nehmen inzwischen den größten Raum ein.<sup>5</sup>

#### *Objekt 2: Sonnenwall 19 in 47051 Duisburg*

Das Objekt befindet sich im Zentrum der kreisfreien Großstadt Duisburg, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. An die Stadt grenzen im Westen und Norden die Städte Moers, Rheinberg und Dinslaken im Kreis Wesel, im Osten die kreisfreien Städte Oberhausen und Mülheim an der Ruhr und im Süden die Stadt Ratingen im Kreis Mettmann, die Stadt Meerbusch im Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie Stadt Krefeld. Insgesamt erstreckt sich Duisburg über eine Fläche von 233 Quadratkilometer.<sup>6</sup> Insbesondere der nahe gelegene Düsseldorfer Flughafen bietet einen guten Anschluss an den nationalen und internationalen Flugverkehr. Des Weiteren bietet der Duisburger Hauptbahnhof eine gute Anbindung an den Regional- und Fernverkehr und die Duisburger U-Bahn eine kompakte Erreichbarkeit innerhalb des Duisburger Zentrums. Im Jahr 2015 waren 484.640 Einwohner in der kreisfreien Großstadt gemeldet. Bis 2030 wird eine leicht zurückgehende Einwohnerzahl prognostiziert.<sup>7</sup> Die durchschnittliche Kaltmiete für Objekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung beträgt zurzeit 9,10 EUR/qm. Die Veränderungsrate der Mieten ist in den letzten Jahren leicht steigend.<sup>8</sup> Duisburg ist die Stadt des Stahls. Traditionsunternehmen wie ThyssenKrupp Stahl AG oder die Hüttenwerke Krupp Mannesmann GmbH haben das Gesicht dieser Stadt geprägt und sind noch immer Garant für den größten europäischen Stahlstandort im Herzen Europas.<sup>9</sup>

#### *Objekt 3: Gänsemarkt 44 in 45107 Essen*

#### *Objekt 4: Hindenburgstraße 42-48 in 45107 Essen*

#### *Objekt 5: Kopstadtplatz 10 in 45107 Essen*

#### *Objekt 6: Vereinstraße 21 in 45127 Essen*

Die Objekte befinden sich im Stadtkern der westdeutschen Großstadt Essen, die im Zentrum des Ruhrgebiets und der Metropolregion Rhein-Ruhr liegt. An die Stadt grenzen im Norden die Städte Bottrop, Gladbeck und Gelsenkirchen, im Osten die Städte Bochum und Hattingen, im Süden die Städte Velbert und Heiligenhaus und im Westen die Städte Ratingen und Mülheim an der Ruhr. Insgesamt erstreckt sich Essen über eine Fläche von 210,3 Quadratkilometer.<sup>10</sup> Die Stadt ist auf neun Stadtbezirke aufgeteilt.<sup>11</sup> Die nächstgelegenen Flughäfen Essen/Mülheim und Düsseldorf bieten einen guten Anschluss an den nationalen und internationalen Flugverkehr. Des Weiteren bietet der Essener Hauptbahnhof eine Anbindung an den Regionalverkehr und eine ÖPNV-Anbindung. Im Jahr 2019 sind 590.212 Einwohner in Essen gemeldet. Die Einwohnerzahl ist im Vergleich zum Vorjahr leicht

---

<sup>1</sup> <https://www.stadte-gemeinden.de/kreisfreie-stadt-bottrop.html>

<sup>2</sup> <https://www.bottrop.de/daten-karten/statistik/einwohnerentwicklung.php>

<sup>3</sup> <https://www.capital.de/immobilien-kompass/bottrop>

<sup>4</sup> <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Bottrop/5197>

<sup>5</sup> [https://www.bottrop.de/wirtschaft/zahlen\\_fakten/Wirtschaftsstruktur.php](https://www.bottrop.de/wirtschaft/zahlen_fakten/Wirtschaftsstruktur.php)

<sup>6</sup> [https://www.duisburg.de/wohnenleben/zahlen\\_daten\\_fakten/zahlen-daten-fakten.php](https://www.duisburg.de/wohnenleben/zahlen_daten_fakten/zahlen-daten-fakten.php)

<sup>7</sup> [http://www.bz-duisburg.de/stadtentwicklung%20Projekte/einwohner\\_nrw.htm](http://www.bz-duisburg.de/stadtentwicklung%20Projekte/einwohner_nrw.htm)

<sup>8</sup> <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Duisburg/5210>

<sup>9</sup> <https://www.duisburg.de/wirtschaft/standort/wirtschaftsstandort.php>

<sup>10</sup> [https://www.essen.de/rathaus/aemter/ordner\\_62/Geographische\\_Mitte.de.html](https://www.essen.de/rathaus/aemter/ordner_62/Geographische_Mitte.de.html)

<sup>11</sup> [https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/Stadtbezirke\\_mit\\_Link.pdf](https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/Stadtbezirke_mit_Link.pdf)

rückläufig.<sup>12</sup> Die durchschnittliche Kaltmiete für Bestandsobjekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung beträgt zurzeit 7,64 EUR/qm. Die Veränderungsrate der Mieten ist in den letzten Jahren leicht steigend.<sup>13</sup> Essen ist ein guter Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Konzernen, einem leistungsfähigen und international ausgerichteten Mittelstand, sechs Hochschulen und rund 25 Forschungseinrichtungen, internationalen Leitmesse und starken High-Tech-Branchen. Sechs der 50 bzw. neun der 100 umsatzstärksten Unternehmen Deutschlands haben in Essen ihren Hauptsitz – darunter RWE und E.ON.<sup>14</sup>

### **5.3. Wesentliche Verträge**

Die Emittentin hat folgende wesentlichen Verträge abgeschlossen:

#### **5.3.1.1 Kauf- und Abtretungsvertrag mit der Fronting-Bank**

Die Emittentin wird mit der Fronting-Bank einen Kauf- und Abtretungsvertrag über den Ankauf des Darlehens abschließen. Der Kaufpreis für das Darlehen beträgt bis zu EUR 6.120.000. Die Emittentin tritt mit Auszahlung der vollständigen Darlehenssumme in alle Rechte und Pflichten aus dem Darlehen an die Stelle der Fronting-Bank in den Vertrag eingetreten und wird Vertragspartner der Projektgesellschaft.

Die Fronting-Bank hat im Kauf- und Abtretungsvertrag keine Verantwortung und keine Haftung für die Wirksamkeit, Durchsetzbarkeit und Vollständigkeit des Darlehens übernommen. Die Emittentin hat unwiderruflich und vorbehaltlos auf die Geltendmachung von sämtlichen Forderungen und Rechten gegenüber der Fronting-Bank im Zusammenhang mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag und dem Darlehen verzichtet. Dies umfasst insbesondere die Richtigkeit der Informationen und Dokumente der Projektgesellschaft und deren Bonität.

Der Sollzinssatz des Darlehens beträgt 5,0 % p.a. Die Zinsen sind spätestens zusammen mit der Rückzahlung des Darlehens am 31. Juli 2022 zur Zahlung fällig. Das Darlehen kann erstmalig mit einer Frist von sechs Wochen zum 31. Januar 2021 gekündigt werden.

Zur Auszahlung an die Projektgesellschaft wird insgesamt ein Betrag bis zu EUR 5.078.000 kommen. Ein Fixbetrag in Höhe von ca. EUR 1.042.000 wird von der Fronting-Bank direkt an die Emittentin und an die Expro AG ausgekehrt und für die Kosten der Darlehensgewährung, für Vermittlungs- und Strukturierungsgebühren und für die Emissionskosten aus der Emission der Schuldverschreibungen verwendet werden.

#### **5.3.1.2 Vorfinanzierungsvertrag**

Die Emittentin wird mit der Bridge Capital GmbH bis Ende September 2019 in Höhe von bis zu 5.000.000 Euro einen Vorfinanzierungsvertrag zu einem Zinssatz von 9,95 % p.a. und einer Maximallaufzeit bis zu 6 Monaten abschließen, wobei der Vorfinanzierungsvertrag jederzeit vollständig oder in Tranchen von je 100.000 Euro getilgt werden kann. Mit den Mitteln aus der Vorfinanzierung soll der Kaufpreis für den Erwerb der Darlehensforderung teilweise beglichen werden. Sollten bis zur Fälligkeit der Rückzahlung des Vorfinanzierungsvertrages nicht genügend Schuldverschreibungen zu deren Ablösung platziert worden sein, kann der bestehende Vorfinanzierungsvertrag durch weitere Vorfinanzierungen ersetzt werden. Gleiches gilt für den Fall, dass nicht genügend Schuldverschreibungen für die Bezahlung des Restkaufpreises der Darlehensforderung platziert werden. Der Zinssatz dieser weiteren Vorfinanzierungen kann bis zu 9,95 % p.a. betragen. Weitere wesentliche Verträge hat die Emittentin bis zum Datum des Prospekts nicht abgeschlossen.

Die Emittentin wird folgenden weiteren wesentlichen Vertrag abschließen:

---

<sup>12</sup> [https://www.essen.de/rathaus/statistik/Statistik\\_Bevoelkerung.de.html](https://www.essen.de/rathaus/statistik/Statistik_Bevoelkerung.de.html)

<sup>13</sup> <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Essen/5246>

<sup>14</sup> [https://www.essen.de/wirtschaft/standortinformationen/Wirtschaftsstandort\\_Essen.de.html](https://www.essen.de/wirtschaft/standortinformationen/Wirtschaftsstandort_Essen.de.html)

### **5.3.1.3 Vermittlungsvertrag mit Exporo Investment GmbH**

Die Emittentin wird mit der Exporo Investment GmbH einen Vermittlungsvertrag über die Platzierung der Schuldverschreibungen abschließen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals (bis zu EUR 214.200) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils ausstehenden Schuldverschreibungen, die anteilig für 36 Monate berechnet wurde (bis zu EUR 18.360). Bei vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH fielen somit über die Laufzeit der Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von bis zu EUR 232.560 an.

### **5.4. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

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.

### **5.5. Trendinformationen und jüngster Geschäftsgang**

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 der geprüften Eröffnungsbilanz zum 01. April 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 der geprüften Eröffnungsbilanz zum 01. April 2019 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.

### **5.6. Gewinnprognosen oder -schätzungen**

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

## 6. Ausgewählte Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind der geprüften Eröffnungsbilanz zum 01. April 2019 entnommen. Die geprüfte Eröffnungsbilanz ist in Abschnitt 10 dieses Prospektes abgedruckt.

Die Eröffnungsbilanz 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.

Die Eröffnungsbilanz ist in Übereinstimmung mit den in der Bundesrepublik Deutschland anwendbaren Prüfungsstandards geprüft worden.

<b>Ausgewählte Finanzinformationen</b>	
<b>Bilanz</b>	<b>01.04.2019</b>
	<b>in Euro</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	
Guthaben bei Kreditinstitut	12.496,80
<b>Eigenkapital</b>	
Gezeichnetes Kapital	25.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.500,00
Bilanzverlust	-2.660,57
	9.839,43
<b>Rückstellungen</b>	
Sonstige Rückstellungen	2.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	657,37
- mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 657,37	
<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>01.04.2019</b>
	<b>T€</b>
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	0
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	13
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13

## **7. Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen**

### **7.1. Gegenstand des Angebots**

Die Emittentin bietet Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 6.120.000 zu einem festen Zinssatz von 5,0 % p.a. in Form eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich an.

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

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in bis zu 6.120 Stück untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je Euro 1.000.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.

Die Schuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft. Die Globalurkunde wird vor dem Emissionstermin bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt. Weitere Hinterlegungsstellen existieren nicht. Den Anleihegläubigern der Schuldverschreibungen stehen Miteigentumsrechte an der Globalurkunde zu. Effektive Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden für ein und/oder mehrere Schuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

Der Anleger kann seine Schuldverschreibungen auch vor Ablauf der Laufzeit ohne Zustimmung der Emittentin ganz oder teilweise an Dritte übertragen, abtreten, belasten oder vererben. Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt. Gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG sind die Schuldverschreibungen frei übertragbar. Dabei werden jeweils die Miteigentumsrechte des Anlegers an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

Die WKN für die Schuldverschreibungen lautet A2YPEU.

Die ISIN für die Schuldverschreibungen lautet DE000A2YPEU2.

Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Inhaber der Schuldverschreibungen weitere Schuldverschreibungen mit jeweils gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den jeweiligen Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe bilden und ihren nominalen Gesamtnennbetrag erhöhen. Die Erhöhung des Gesamtnennbetrages erfolgt im Wege eines Nachtrags zum Prospekt. Die Begebung weiterer Anleihen, welche mit den Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung verfügen oder die Begebung von anderen (vorrangigen, gleichrangigen oder nachrangigen) Schuld- und/oder Finanzierungstitel bleibt der Emittentin unbenommen.

### **7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung**

Der Emissionserlös aus der Ausgabe der Schuldverschreibungen wird in voller Höhe in die Bezahlung des Restkaufpreises für den Erwerb der Darlehensforderung investiert. Soweit die Bezahlung des Restkaufpreises vorfinanziert wurde, wird der Emissionserlös auch insoweit in die Ablösung dieser Vorfinanzierung investiert.

### **7.3. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot**

#### **7.3.1 Erwerbspreis**

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

Die Platzierung der Anleihe erfolgt „flat“, d.h. ohne Stückzinsen. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt, insbesondere wird kein

Agio als Ausgabeaufschlag erhoben. Ein Zeichner hat nur allfällige Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank verrechnet werden.

### **7.3.2 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere**

Der Emissionstermin der Schuldverschreibungen ist der 22. August 2019, der Beginn der Angebotsfrist. Der Emissionstermin ist nicht mit dem Datum der Lieferung der Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger identisch.

Die Schuldverschreibungen werden vom 16. August 2019 bis zum 15. August 2020 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.

Investoren aus dem Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich können auf der Internetseite der Emittentin [www.exporo.de/ir-projekt104](http://www.exporo.de/ir-projekt104) den von der CSSF gebilligten Prospekt samt etwaiger Nachträge zum Prospekt und die Zeichnungsunterlagen einsehen und herunterladen.

Die Schuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (Zeichnungsschein) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin ausschließlich online erhältlich. Es ist beabsichtigt, die 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 Schuldverschreibungen nicht festgelegt.

Im Rahmen der Zeichnung wird der Tag der Einzahlung des Kaufpreises festgelegt.

Die Annahme seiner Zeichnung wird dem Anleger schriftlich oder per E-Mail bestätigt.

Die gezeichneten Schuldverschreibungen werden den Erwerbern im Wege einer Depotgutschrift der girosammelverwahrten Schuldverschreibungen zur Verfügung gestellt. Die Depotgutschrift der erworbenen Schuldverschreibungen wird auf Veranlassung der Zahlstelle durch die Clearstream Banking AG abgewickelt. Die Einbuchung in das Depot eines Investors ergibt sich aus dem jeweils aktuellen Depotauszug. Die Emittentin hat noch keine konkreten Festlegungen für die Zuteilung der Schuldverschreibungen getroffen, insbesondere gibt es keine feststehenden Zuteilungstermine. Die Emittentin wird die Zeichnungen mehrerer Investoren bündeln und in regelmäßigen Abständen, mindestens einmal monatlich, über die Zahlstelle in die Depots einbuchen lassen. Daher erfolgt die Depoteinbuchung längstens innerhalb eines Monats nach der Zeichnung.

Voraussetzung für den Erwerb der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über mögliche entstehende Gebühren sollte sich der Anleger vorab bei dem Institut informieren. Wenn eine Depotbank von Anlegern in Luxemburg nicht über einen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über eine von der Depotbank beauftragte Korrespondenzbank, die über einen Zugang zu Clearstream verfügt.

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 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 Schuldverschreibungen wird von der Emittentin drei Tage nach dem Ende der Zeichnungsfrist auf der Internetseite [www.exporo.de/ir-projekt104](http://www.exporo.de/ir-projekt104) veröffentlicht.

### **7.3.3 Zahlstelle**

Zahlstelle für die Schuldverschreibungen ist die KAS BANK N.V. - German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main. Eine Zahlstelle außerhalb der Bundesrepublik Deutschland existiert nicht.

Die Emittentin überweist die Zinsen vor Ablauf des jeweiligen Zinslaufs sowie den Rückzahlungsbetrag zum Ende der Laufzeit an die Zahlstelle.

Die Zahlstelle wird die Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Emittentin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

Depotstelle für die girosammelverwahrten Schuldverschreibungen ist die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn.

### **7.3.4 Gebühren und Kosten des Angebots**

Die Emittentin wird den gesamten Emissionserlös aus der Platzierung der Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 6.120.000 formal zum Erwerb der Darlehensforderung verwenden. Der Kaufpreis für die Darlehensforderung wird der Höhe der Darlehenssumme entsprechen. Die Fronting-Bank wird indes nicht die gesamte Darlehenssumme an die Projektgesellschaft zur Auszahlung bringen sondern von der Darlehenssumme einen Betrag in Höhe von ca. EUR 1.042.000 direkt an die Emittentin und an die Exporo AG auskehren, der auch zur Begleichung der nachfolgend aufgeführten Emissionskosten dienen soll.

Die Platzierung der Schuldverschreibungen soll durch die Exporo Investment GmbH als Anlagevermittlerin erfolgen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von maximal 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals (bis zu EUR 214.200) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils ausstehenden Schuldverschreibungen, die anteilig für 36 Monate berechnet wurde (bis zu EUR 18.360). Bei vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH fielen somit über die Laufzeit der Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von bis zu EUR 232.560 an.

Die (fixen) Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen bis zu ca. EUR 393.100. Hierin enthalten sind die Kosten für die rechtliche Strukturierung des Angebotes, Kosten für die Billigung des Prospekts, Kosten für die Zahlstelle, Kosten für die Fronting-Bank und den Abschlussprüfer sowie Kosten für das Emissionsmarketing.

### **7.3.5 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen**

Die Exporo Investment GmbH wird die Anlagevermittlung der Schuldverschreibungen gegen Zahlung einer erfolgsabhängigen Vergütung durchführen. Die Exporo AG erhält für die Vermittlung des Darlehens an die Projektgesellschaft eine Vermittlungsgebühr sowie Strukturierungs- und Marketinggebühren, die von den Projektgesellschaft zu tragen sind, mittelbar aber zunächst aus dem Emissionserlös gezahlt werden. Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen wird auch zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Darlehensforderung an die Bridge Capital GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG fließen. 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 Schuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

### **7.3.6 Zulassung zum Handel und Handelsregeln**

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel sein und 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.



## **7.4. Rechtsgrundlage der Schuldverschreibungen**

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

Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Rechtsgrundlage für die Begebung der Schuldverschreibung ist § 793 BGB. Da der Inhalt einer Schuldverschreibung in den §§ 793 ff. BGB nur in den Grundzügen gesetzlich näher beschrieben werden, bieten sich vielfältige Möglichkeiten, die spezifischen Anleihekonditionen in den jeweiligen Anleihebedingungen näher auszugestalten.

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

Die 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 Schuldverschreibungen ist ein Beschluss der Geschäftsführung der Emittentin vom 15. Juli 2019.

## **7.5. Rangrücktritt, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**

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

Der Anleihegläubiger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den 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 § 17 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 19 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 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 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 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 Schuldverschreibungen.

## **7.6. Verzinsung, Zinszahlungen, Rendite**

Der feste Zinssatz beträgt 5,0 % p.a. des Nennbetrages der Schuldverschreibungen.

Zinszahlungen erfolgen nachträglich nach dem Ende der Laufzeit vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zusammen mit der Rückzahlung der Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag. Nicht ausgeschüttete Zinsen sind nicht zinsberechtig.

Die Verzinsung der Schuldverschreibungen beginnt am 22. August 2019 (einschließlich) und endet am 31. Oktober 2022 (einschließlich). Sollte die Emittentin die Zinsen am Rückzahlungstag nicht leisten, endet die Verzinsung mit Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung. Der Zinssatz erhöht sich in diesem Fall ab dem Rückzahlungstag um 4 % p.a.

Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum dividiert durch 360 ermittelt, wobei die Anzahl der Tage auf der Grundlage eines Jahres von 360 Tagen mit zwölf Monaten zu je 30 Tagen zu ermitteln ist (Methode 30/360).

Die Rendite der Schuldverschreibungen kann nach der sogenannten ICMA (*International Capital Markets Association*) Methode ermittelt werden. Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages beträgt grundsätzlich 5,0 %. Für die Berechnung der individuellen Rendite eines Anleihegläubigers sind allerdings etwaig gezahlte Transaktionskosten (z. B. Depotgebühren) zu berücksichtigen.

## **7.7. Laufzeit, Kapitalrückzahlung**

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 22. August 2019 (einschließlich) und endet am 31. Oktober 2022 (einschließlich). Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit zum Nennbetrag zurückzuzahlen.

## **7.8. Kündigungsrechte der Anleihegläubiger**

### **7.8.1.1 Kündigungsrechte der Anleihegläubiger**

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre deren Rückzahlung 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 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 in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis des depotführenden Instituts der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung von aufgrund der Kündigung durch die Emittentin geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin.

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

## **7.9. Außerordentliches Kündigungsrecht der Emittentin**

Die Emittentin ist ab dem 31. Januar 2021 berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Teilkündigungen können mehrfach erfolgen. Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen gemäß Ziff. 10 bekannt zu machen. Die Kündigung ist unwiderruflich.

Im Falle der Kündigung der Schuldverschreibungen erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zzgl. bis zum jeweiligen Wahl-Rückzahlungstag (einschließlich) aufgelaufener Zinsen.

Wenn die Schuldverschreibungen nur teilweise zurückgezahlt werden, werden die zurückzuzahlenden Schuldverschreibungen in Übereinstimmung mit den Regeln von Clearstream ausgewählt.

## **7.10. Wesentliche Regelungen über die Beschlussfassung der Anleihegläubiger**

Die Anleihegläubiger können Änderungen der Anleihebedingungen nach den Regelungen des Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) entweder in einer Gläubigerversammlung oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung beschließen.

Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Insoweit ist es nicht ausgeschlossen, dass einzelne Anleihegläubiger überstimmt und Beschlüsse gefasst werden, die nicht im Interesse aller Anleihegläubiger sind.

Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Gläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.

Die Gläubiger können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:

- der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;
- der Veränderung der Fälligkeit der Hauptforderung;
- der Verringerung der Hauptforderung;
- dem Nachrang der Forderungen aus den Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
- der Umwandlung oder dem Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere
- Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;

- dem Austausch und der Freigabe von Sicherheiten;
- der Änderung der Währung der Schuldverschreibungen;
- dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkung;
- der Schuldnerersetzung;
- der Änderung oder Aufhebung von Nebenbestimmungen der Schuldverschreibungen.

Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach den §§ 9ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.

Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. In der Aufforderung zur Stimmabgabe ist der Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen die Stimmen abgegeben werden können. Er beträgt mindestens 72 Stunden. Während des Abstimmungszeitraums können die Gläubiger ihre Stimme gegenüber dem Abstimmungsleiter in Textform abgeben. In der Aufforderung muss im Einzelnen angegeben werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Stimmen gezählt werden.

Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn an der Abstimmung wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen teilnimmt. Wird die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine zweite Gläubigerversammlung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung durchführen. Die zweite Gläubigerversammlung ist beschlussfähig; für Beschlüsse, zu deren Wirksamkeit eine qualifizierte Mehrheit von mindestens 75% der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich ist, müssen mindestens 25% der ausstehenden Schuldverschreibungen an der Abstimmung teilnehmen. Die Regelungen dieses Absatzes gelten für eine Abstimmung ohne Versammlung entsprechend.

### **7.11. Verkürzung der Vorlegungsfrist**

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgesehene, aber abdingbare Vorlegungsfrist von 30 Jahren wird für die Schuldverschreibungen auf drei Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

## 8. Anleihebedingungen

### Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen der Exporo Projekt 104 GmbH

#### 1. Nennbetrag, Verbriefung, Übertragung, weitere Anleihen und Schuldtitel

- 1.1 Diese Anleihe der Exporo Projekt 104 GmbH, Hamburg (die „**Emittentin**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 6.120.000 ist in auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils Euro 1.000 (der „**Nennbetrag**“) eingeteilt.
- 1.2 Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Eschborn („**Clearstream**“) oder einem Funktionsnachfolger hinterlegt. Die Globalurkunde ist nur wirksam, wenn sie die eigenhändige Unterschrift eines ordnungsgemäß bevollmächtigten Vertreters der Emittentin trägt. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.
- 1.3 Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen von Clearstream übertragen werden können.
- 1.4 Im Rahmen dieser Anleihebedingungen bezeichnet der Ausdruck „**Anleihegläubiger**“ den Inhaber eines Miteigentumsanteils oder Rechts an der Globalurkunde.
- 1.5 Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Schuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen.
- 1.6 Die Begebung weiterer Anleihen, die mit den Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Emittentin unbenommen.

#### 2. Status, Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

- 2.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.
- 2.2 Der Anleihegläubiger tritt zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 17 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 19 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen aus den 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 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 § 17 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 19 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers aus den 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 Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekapitals, 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 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 Schuldverschreibungen.

### **3. Verzinsung, Zinsperioden, Fälligkeit, Zinsberechnungsmethode**

- 3.1** Die Schuldverschreibungen werden ab dem 22. August 2019 (einschließlich) bezogen auf ihren ausstehenden Nennbetrag mit 5,0 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 2.2 bis Ziff. 2.4 nachträglich nach dem Ende der Laufzeit am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Nicht ausgeschüttete Zinsen sind nicht zinsberechtig.
- 3.2** Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Rückzahlungstages oder eines vorzeitigen Rückzahlungstages gemäß Ziff. 9 oder, sollte die Emittentin eine Zahlung aus den Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag oder an einem vorzeitigen Rückzahlungstag nicht leisten, mit Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung. Der Zinssatz erhöht sich in diesem Fall ab dem Rückzahlungstag um 4 % p.a.
- 3.3** Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum dividiert durch 360 ermittelt, wobei die Anzahl der Tage auf der Grundlage eines Jahres von 360 Tagen mit zwölf Monaten zu je 30 Tagen zu ermitteln ist (Methode 30/360).

### **4. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb**

- 4.1** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 22. August 2019 und endet am 31. Oktober 2022 (einschließlich). Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 2.2 bis Ziff. 2.4 am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit („**Rückzahlungstag**“) zum Nennbetrag zurückzuzahlen.
- 4.2** Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Emittentin.

### **5. Zahlungen, Hinterlegung**

- 5.1** Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Zahlungen auf die Schuldverschreibungen erfolgen, vorbehaltlich geltender gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an Clearstream oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an Clearstream oder nach deren Weisung befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- 5.2** Falls eine Zahlung auf die Schuldverschreibungen an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.
- 5.3** „**Geschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem (a) das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem und (b) Clearstream geöffnet sind und Zahlungen abwickeln.

- 5.4 Die Emittentin ist berechtigt, alle auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, auf die Anleihegläubiger keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht Hamburg zu hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

## 6. Steuern

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

## 7. Zahlstelle

- 7.1 Zahlstelle ist die KAS BANK N.V. - German Branch mit dem Sitz in Frankfurt am Main (die „Zahlstelle“). Die Zahlstelle ist berechtigt, sich der Dienste Dritter zu bedienen und/oder Aufgaben an Dritte zu übertragen. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Die Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 7.2 Die Emittentin wird dafür Sorge tragen, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die Emittentin ist berechtigt, andere Banken als Zahlstelle zu bestellen. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung einer Bank als Zahlstelle zu widerrufen. Im Falle einer solchen Abberufung oder falls die bestellte Bank nicht mehr als Zahlstelle tätig werden kann oder will, bestellt die Emittentin eine andere Bank als Zahlstelle. Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Emittentin unverzüglich gemäß Ziff. 10 bekannt zu machen.

## 8. Kündigung durch Anleihegläubiger

- 8.1 Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und vorbehaltlich der Ziff. 2.2 bis Ziff. 2.4 deren Rückzahlung 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 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 in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen eingegangen ist.
- 8.2** Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis des depotführenden Instituts der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung von aufgrund der Kündigung durch die Emittentin geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Emittentin.
- 8.3** Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

## **9. Außerordentliches Kündigungsrecht der Emittentin**

- 9.1** Die Emittentin ist ab dem 31. Januar 2021 berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Teilkündigungen können mehrfach erfolgen. Die Emittentin hat jede vorzeitige Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen gemäß Ziff. 10 bekannt zu machen. Die Kündigung ist unwiderruflich.
- 9.2** Im Falle der Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 9.1 erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zzgl. bis zum jeweiligen Wahl-Rückzahlungstag (einschließlich) aufgelaufener Zinsen.
- 9.3** Die Kündigung beinhaltet die folgenden Angaben:
- 9.3.1** eine Erklärung, ob die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und im letzteren Fall den Gesamtnennbetrag der zurückzuzahlenden Schuldverschreibungen; und
- 9.3.2** den Wahl-Rückzahlungstag.
- 9.4** Wenn die Schuldverschreibungen nur teilweise zurückgezahlt werden, werden die zurückzuzahlenden Schuldverschreibungen in Übereinstimmung mit den Regeln von Clearstream ausgewählt.

## **10. Bekanntmachungen**

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Emittentin unter [www.exporo.de/ir-projekt104](http://www.exporo.de/ir-projekt104) veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

## **11. Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen**

- 11.1** Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5ff. des Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden. Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere den in § 5 Abs. 3 SchVG aufgeführten wesentlichen Maßnahmen zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.



- 11.2** Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.
- 11.3** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach Ziff. 11.4 oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach Ziff. 11.5 getroffen.
- 11.4** Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach den §§ 9ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.
- 11.5** Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. In der Aufforderung zur Stimmabgabe ist der Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen die Stimmen abgegeben werden können. Er beträgt mindestens 72 Stunden. Während des Abstimmungszeitraums können die Gläubiger ihre Stimme gegenüber dem Abstimmungsleiter in Textform abgeben. In der Aufforderung muss im Einzelnen angegeben werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Stimmen gezählt werden.
- 11.6** Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn an der Abstimmung wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen teilnimmt. Wird die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine zweite Gläubigerversammlung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung durchführen. Die zweite Gläubigerversammlung ist beschlussfähig; für Beschlüsse, zu deren Wirksamkeit eine qualifizierte Mehrheit von mindestens 75% der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich ist, müssen mindestens 25% der ausstehenden Schuldverschreibungen an der Abstimmung teilnehmen. Die Regelungen dieser Ziff. 11.6 gelten für eine Abstimmung ohne Versammlung entsprechend.
- 11.7** Die Anleihegläubiger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, insbesondere in den Fällen des § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 9 SchVG, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75% der teilnehmenden Stimmrechte (qualifizierte Mehrheit).
- 11.8** Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz 2 HGB) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zweck ausüben.
- 11.9** Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis des depotführenden Instituts in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks des depotführenden Instituts für den Abstimmungszeitraum zugunsten einer Hinterlegungsstelle nachzuweisen.
- 11.10** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters bedarf einer qualifizierten Mehrheit von mindestens

75% der teilnehmenden Stimmrechte, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen gemäß Ziff. 11.7 Satz 2 zuzustimmen.

**11.11** Bekanntmachungen betreffend diese Ziff. 11 erfolgen gemäß den Vorgaben der §§ 5ff. SchVG sowie nach Ziff. 10.

## **12. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache**

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

**12.2** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

**12.3** Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist von 30 Jahren wird für die Schuldverschreibungen auf drei Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

**12.4** Für Entscheidungen nach dem SchVG gelten die Zuständigkeitsregelungen des § 9 Abs. 3 SchVG und § 20 Abs. 3 SchVG

**12.5** 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 Schuldverschreibungen maßgeblich sein können, ist nicht Gegenstand dieses Überblicks. Die angebotene Anlage zieht keine für diese Art von Anlage gedachte spezifische Steuerregelung nach sich.

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

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

### 9.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland

Die nachfolgende Darstellung soll einen Überblick über die zum Datum dieses Wertpapierprospektes geltende deutsche Rechtslage sowie die einschlägige Verwaltungspraxis der deutschen Finanzverwaltung geben. Für mögliche Abweichungen aufgrund künftiger Änderungen von Gesetzen oder der Rechtsprechung oder der Auslegung durch die Finanzverwaltung in Deutschland kann keine Gewähr übernommen werden.

#### 9.1.1 Im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen

##### Zinserträge

Die Zinsen aus der Anleihe unterliegen bei einer in Deutschland ansässigen unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Person, die die Schuldverschreibungen im Privatvermögen hält, als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG der Einkommensteuer. Die Steuerpflicht entsteht mit dem Zufluss der Zinsen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen und damit auch die Zinsen aus den Schuldverschreibungen unterliegen der sog. Abgeltungsteuer (§ 32d EStG). Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch das depotführende Institut für Rechnung des Anlegers von den Zinszahlungen der Emittentin einbehalten. Der Abgeltungssteuersatz beträgt derzeit 25% der Zinserträge zzgl. Solidaritätszuschlag 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 Schuldverschreibungen erzielen als bislang. Sofern dem depotführenden Institut ein ausreichender Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung erteilt wird, wird der Steuerabzug nicht vorgenommen. Die Emittentin ist nach deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, die Kapitalertragsteuer auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung oder Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten. Sie übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern an der Quelle, die gegebenenfalls seitens der inländischen Depotstelle erfolgt.

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.

## **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 801,00 (Sparerpauschbetrag) an Kapitaleinkünften steuerfrei vereinnahmen; zusammen veranlagte Ehegatten bis zu Euro 1.602,00.

## **Veräußerungsgewinne**

Gewinne aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegen gleichermaßen wie Zinseinnahmen der Abgeltungsteuer.

### **9.1.2 Im Betriebsvermögen gehaltene Schuldverschreibungen**

In Deutschland ansässige Anleihegläubiger, die die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten (einschließlich der Einkünfte, die über Personengesellschaften erzielt werden), unterliegen mit ihren Zinseinkünften und Veräußerungsgewinnen aus den Schuldverschreibungen grundsätzlich der deutschen Einkommensteuer bzw. der Körperschaftsteuer von 15 % jeweils zzgl. 5,5 % des Solidaritätszuschlags hierauf, wenn die Schuldverschreibungen von einer Kapitalgesellschaft gehalten werden. Die Zins- und Veräußerungserlöse werden außerdem der Gewerbesteuer unterworfen, wenn die Schuldverschreibungen dem inländischen gewerblichen Betriebsvermögen zugeordnet werden.

Wenn die Schuldverschreibungen bei einem inländischen depotführenden Institut verwahrt werden oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen durch ein inländisches depotführendes Institut durchgeführt wird, unterliegen die Zinszahlungen oder Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen grundsätzlich einem Kapitalertragsteuerabzug 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. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern, die für deutsche Anleihegläubiger in Deutschland anfallen.

Bezüglich der Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen wird grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn (i) die Schuldverschreibungen zum Betriebsvermögen einer in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen und nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse gehören sowie (ii) wenn die Schuldverschreibungen zum Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers oder einer Personengesellschaft gehören und der Anleihegläubiger dies gegenüber der auszahlende Stelle nach amtlich vorgeschriebenen Muster erklärt. Von einem Kapitalertragsteuerabzug kann auf Antrag auch dann Abstand genommen werden, wenn die Kapitalertragsteuer auf Dauer höher wäre als die gesamte Körperschaft- bzw. Einkommensteuer.

### **9.1.3 Erbschafts- und Schenkungssteuer**

Der Erwerb von Schuldverschreibungen von Todes wegen oder durch eine Schenkung unter Lebenden unterliegt grundsätzlich der Erbschaft- und Schenkungssteuer. Die Höhe der anfallenden Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer 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.

### **9.1.4 Sonstige Steuern**

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Schuldverschreibungen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zum Datum des Prospektes keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der 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 die 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 auf die im Großherzogtum Luxemburg zum Datum des Prospektes anwendbaren Rechtsvorschriften und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen.

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 Solidaritätszuschlag (*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 Solidaritätszuschlag sowie die Vermögenssteuer sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten.

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

Ein Anleihegläubiger wird nicht ausschließlich aufgrund der bloßen Inhaberschaft, Einlösung, Erfüllung, Lieferung oder Eintreibung der Schuldverschreibungen im Großherzogtum Luxemburg ansässig wird oder als ansässig erachtet wird.

### **9.2.1 Quellensteuer**

#### **Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger**

Zinsen (einschließlich Stückzinsen), die von einer luxemburgischen Zahlstelle an nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger geleistet werden, unterliegen grundsätzlich keiner Quellensteuer. Ebenso besteht auch im Fall der Rückzahlung des Nennbetrags und im Fall des Rückkaufs oder Tauschs der Schuldverschreibungen grundsätzlich keine Quellenbesteuerung.

#### **Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger**

Zinszahlungen oder vergleichbare Einkünfte, die von luxemburgischen Zahlstellen an im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Personen geleistet werden, unterliegen gemäß dem geänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 einer Quellensteuer von 20 %. Bei natürlichen Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, gilt mit Entrichtung dieser Quellensteuer die Einkommensteuer als vollständig abgegolten. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Schuldverschreibungen an der Quelle.

### **9.2.2 Einkommensteuer**

#### **Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung Einkünfte und Gewinne erzielen.**

Sofern durch eine Luxemburger Zahlstelle kein endgültiger Einbehalt von Quellensteuer erfolgt, hat eine im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Person Zinsen, Rückkaufgewinne oder Ausgabedisagios, die sie im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erzielt, in ihr zu versteuerndes Einkommen aufzunehmen. Die Zahlungen unterliegen dann der progressiven Einkommensteuer.

Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe sind für im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die ihre Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten, grundsätzlich steuerfrei. Ausnahmsweise unterliegen die Gewinne dem ordentlichen Einkommensteuersatz, wenn es sich um sog. Spekulationsgewinne handelt, d.h. die Veräußerung der

Schuldverschreibungen noch vor ihrem Erwerb oder innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Erwerb erfolgt.

### **Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die in Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit Einkünfte und Gewinne erzielen**

Eine im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Person hat Gewinne und Einkünfte aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen, die sie in Ausübung einer gewerblichen oder professionellen Tätigkeit erzielt, in ihr zu versteuerndes Einkommen aufzunehmen. Der Gewinn aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen bemisst sich dabei nach der Differenz zwischen Verkaufserlös einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, je nachdem ob der Anschaffungspreis oder der Buchwert niedriger ist. Gleiches gilt für Kapitalgesellschaften, die zum Zweck der Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg ansässig und voll zu versteuern sind oder nicht ansässige Kapitalgesellschaften, die eine Betriebsstätte, eine feste Geschäftseinrichtung oder einen ständigen Vertreter im Großherzogtum Luxemburg haben, der/dem die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind. Sie haben Einkünfte aus Schuldverschreibungen und Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen in ihren steuerbaren Gewinn aufzunehmen, wobei sich der zu versteuernde Gewinn nach der Differenz zwischen dem Verkaufserlös einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen bemisst, je nachdem ob der Anschaffungspreis oder der Buchwert niedriger ist.

### **Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die einem gesonderten Steuersystem unterliegen**

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 Schuldverschreibungen und Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der 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 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**

### **Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Schuldverschreibungen, die von einer natürlichen Person gehalten werden, die zum Zwecke der Erbschaftsteuer in Luxemburg ansässig ist, sind dem Erbschaftsteuerpflichtigen Vermögen dieser Person hinzuzurechnen. 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 Schuldverschreibungen kann dann der Schenkungsteuer unterliegen, wenn die Schenkung im Großherzogtum Luxemburg notariell beurkundet wird oder im Großherzogtum Luxemburg registriert wird.

### **Registrierungs- und Stempelgebühr**

Die Begebung, der Rückkauf oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegt im Großherzogtum Luxemburg keiner Registrierungs- oder Stempelgebühr, sofern dies nicht im Großherzogtum Luxemburg notariell beurkundet oder anderweitig im Großherzogtum Luxemburg registriert wird.

## **9.3. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Republik Österreich**

### **9.3.1 In Österreich ansässige Anleger**

Natürliche Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich oder Körperschaften mit Sitz oder Geschäftsleitung in Österreich unterliegen mit den erzielten Einkünften aus den Schuldverschreibungen in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes (EStG) oder des Körperschaftsteuergesetzes (KStG).

Neben den Zinsen aus den Schuldverschreibungen unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen unabhängig von der Haltedauer als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer in Höhe von 27,5 %. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen zählen auch die Einkünfte aus einer Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Verfügung der Schuldverschreibungen. In der Regel ist die steuerliche Bemessungsgrundlage der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös, dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen.

Im Rahmen der Einkommensermittlung dürfen Aufwendungen und Ausgaben nicht abgezogen werden, soweit sie mit Einkünften, die dem besonderen Steuersatz von 27,5 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Für im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen sind die Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen. Bei allen in einem Depot befindlichen Schuldverschreibungen mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge ein Durchschnittspreis anzusetzen.

Die Einkommensteuer wird im Wege des Abzugs der Kapitalertragsteuer in Höhe von 27,5 % erhoben, soweit eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und diese die Zahlung abwickelt. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern an der Quelle, die gegebenenfalls seitens der inländischen Depotstelle erfolgt.

Der KEST-Abzug entfaltet beim Privatanleger Endbesteuerungswirkung, sofern der Anleger der depotführenden Stelle die tatsächlichen Anschaffungskosten der Schuldverschreibungen nachgewiesen hat.

Körperschaften, wie u.a. Kapitalgesellschaften (AG und GmbH), unterliegen der Körperschaftsteuer von 25%. Körperschaften, die Betriebseinnahmen aus den Schuldverschreibungen beziehen, können den Abzug der Kapitalertragsteuer durch Abgabe einer Befreiungserklärung vermeiden. Sondervorschriften (Zwischensteuer, kein KEST-Abzug) gelten für Privatstiftungen.

Entnahmen sowie das sonstige Ausscheiden von Schuldverschreibungen aus dem Depot gelten auch als Veräußerung, sofern nicht bestimmte Ausnahmen erfüllt sind wie z. B. die Übertragung auf ein Depot desselben Steuerpflichtigen bei derselben Bank, einer anderen inländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank die Anschaffungskosten mitzuteilen oder einer ausländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, dem zuständigen Finanzamt innerhalb eines Monats eine Mitteilung zu übermitteln oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, wenn der Anleihegläubiger selbst innerhalb eines Monats eine solche

Mitteilung an das zuständige Finanzamt übermittelt. Bei einer unentgeltlichen Übertragung auf das Depot eines anderen Steuerpflichtigen muss der Anleihegläubiger der depotführenden Stelle die Unentgeltlichkeit der Übertragung nachweisen oder einen Auftrag zu einer Mitteilung an das Finanzamt erteilen oder selbst eine solche Mitteilung innerhalb eines Monats an das Finanzamt übermitteln, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt.

Sonderregelungen (Wegzugsbesteuerung mit der Möglichkeit eines Steueraufschubs im privaten Bereich bzw. zeitliche Verteilung der Steuerschuld im betrieblichen Bereich bei Wegzug in EU-Mitgliedsstaaten oder bestimmte EWR-Staaten) gelten im Falle der Verlegung des Wohnsitzes des Steuerpflichtigen in das Ausland.

Soweit mangels inländischer auszahlender oder depotführender Stelle kein KEST-Abzug erfolgt, sind aus den Schuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Beim Privatanleger können Verluste aus den Schuldverschreibungen nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, die ebenfalls dem besonderen Steuersatz in Höhe von EUR 27,5% unterliegen (u.a. mit Ausnahme von Zinserträgen aus Einlagen bei Banken und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten) und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Die depotführende Stelle hat für sämtliche bei ihr geführten Depots des Steuerpflichtigen einen automatischen Verlustausgleich durchzuführen. Ein bankenübergreifender Verlustausgleich ist nur im Rahmen der Veranlagung möglich. Ein Verlustvortrag ist nicht möglich.

In der Regel unterliegen aus den Schuldverschreibungen erzielte Einkünfte auch im Betriebsvermögen (ausgenommen Körperschaften) dem im Weg des KEST-Abzugs erhobenen besonderen 27,5 %-igen Steuersatz, wobei jedoch eine Aufnahme in die Steuererklärung zu erfolgen hat. Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung von Schuldverschreibungen sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen und Zuschreibungen von Finanzinstrumenten zu verrechnen. Ein verbleibender Verlust darf nur zur 55 % mit anderen betrieblichen Einkünften ausgeglichen oder vortragen werden.

### **9.3.2 Nicht in Österreich ansässige Anleger**

Natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, und juristische Personen, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben (beschränkt Steuerpflichtige), unterliegen mit Einkünften aus den Schuldverschreibungen in Österreich nicht der Steuerpflicht, sofern diese Einkünfte nicht einer inländischen Betriebsstätte zuzurechnen sind und der Schuldner der Zinsen seinen Wohnsitz, Geschäftsleitung oder Sitz nicht im Inland hat bzw. die Wertpapiere nicht von einem inländischen Emittenten begeben wurden (hinsichtlich der EU-Quellensteuer siehe den nachfolgenden Absatz).

Soweit Kapitalerträge einschließlich realisierter Wertsteigerungen aus den Schuldverschreibungen in Österreich bezogen werden (inländische auszahlende oder depotführende Stelle), kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer unterbleiben, wenn der Investor der Stelle seine Ausländereigenschaft nach den Bestimmungen der österreichischen Einkommensteuerrichtlinien nachweist. Der Anleger hat für einbehaltene Kapitalertragsteuer die Möglichkeit, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres, das auf das Jahr der Einbehaltung folgt, beim zuständigen österreichischen Finanzamt die Rückzahlung der Kapitalertragsteuer zu beantragen.



## 10. Finanzinformationen

**Geprüfte Eröffnungsbilanz zum 01. April 2019 der Exporo Projekt 104 GmbH (HGB)**

**FACT**

GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

---

---

**BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG  
DER ERÖFFNUNGSBILANZ  
ZUM 1. APRIL 2019**

**Exporo Projekt 104 GmbH  
Am Sandtorkai 70  
20457 Hamburg**

---

---



## **EXPORO PROJEKT 104 GMBH, Hamburg**

### **ANHANG ZUR ERÖFFNUNGSBILANZ ZUM 01. April 2019**

#### **I. ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR ERÖFFNUNGSBILANZ**

##### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft**

Firma: Exporo Projekt 104 GmbH  
Sitz: Hamburg  
Registergericht: Amtsgericht Hamburg HRB 156422

##### **Gegenstand des Unternehmens**

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, Bewirtschaftung, der Verkauf von sowie die wirtschaftliche Beteiligung an Immobilienprojekten und der Ankauf, das Halten und der Verkauf von Kreditforderungen. Der laufende Ankauf von Forderungen auf der Grundlage von Rahmenverträgen mit oder ohne Rückgriff (Factoring im Sinne des KWG) ist nicht vom Gegenstand umfasst.

##### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Für die Eröffnungsbilanz zum 01. April 2019 der Gesellschaft finden die Rechnungslegungsvorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften Anwendung.

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.

## II. ERGÄNZENDE ANGABEN

### Kapitalflussrechnung

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) in Anlehnung an DRS 21 zur Kapitalflussrechnung erstellt:

	01.04.2019
	T€
Fehlbetrag	-3
+ Zunahme der Rückstellungen	2
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	1
<b>= Cashflow aus der laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>0</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	13
<b>= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>13</b>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	0
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>13</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	
+ Zahlungsmittel	13
	13

### **Geschäftsführer**

Geschäftsführer der Gesellschaft ist:

- Herr Dr. Björn Maronde, Hamburg

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

### **Prokura**

Zum Prokuristen ist bestellt:

- Herr Thomas Lange, Hamburg

### **Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz zum 01. April 2019 keine Mitarbeiter.

### **Ergebnisverwendungsvorschlag**

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

Hamburg, im Juli 2019

Die Geschäftsführung

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Exporo Projekt 104 GmbH, Hamburg:

### *Prüfungsurteile*

Wir haben die Eröffnungsbilanz sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Exporo Projekt 104 GmbH, Hamburg, zum 01. April 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht die beigefügte Eröffnungsbilanz 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 für die Eröffnungsbilanz zum 01. April 2019.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Eröffnungsbilanz zum 01. April 2019 geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung der Eröffnungsbilanz 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 der Eröffnungsbilanz“ 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 geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil für die Eröffnungsbilanz zum 01. April 2019 zu dienen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die Eröffnungsbilanz*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass die Eröffnungsbilanz unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanzlage 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 einer Eröffnungsbilanz zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Eröffnungsbilanz 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 der Eröffnungsbilanz*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Eröffnungsbilanz als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur Eröffnungsbilanz 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 Prüfung der Eröffnungsbilanz 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 dieser Eröffnungsbilanz getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Eröffnungsbilanz, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil 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 der Eröffnungsbilanz relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems 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 in der Eröffnungsbilanz 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 der Eröffnungsbilanz einschließlich der Angaben sowie ob die Eröffnungsbilanz die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass die Eröffnungsbilanz unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Kassel, den 11. Juli 2019

25919

FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Eyck Döhning  
Wirtschaftsprüfer



Matthias Schäfer  
Wirtschaftsprüfer