

**Wertpapierprospekt**

**für das öffentliche Angebot von**  
**6,0% p.a. nachrangigen Schuldverschreibungen**  
**2019/2021**  
**mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro**  
**3.730.000,-**  
**der**  
**Exporo Projekt 97 GmbH, Hamburg**

WKN: A2TSCQ  
ISIN: DE000A2TSCQ8

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. November 2003 in ihrer jeweils gültigen Fassung, Prospektrichtlinie zum Zwecke eines öffentlichen Angebots von bis zu 3.730 Stück mit jährlich 6,0 % verzinslichen nachrangigen Inhaberschuldverschreibungen 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 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung zu notifizieren. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 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-projekt97](http://www.exporo.de/ir-projekt97)) und der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) eingesehen und heruntergeladen werden.

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.

**24. Mai 2019**

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Risikofaktoren .....</b>	<b>16</b>
2.1. Grundsätzlicher Hinweis .....	16
2.2. Unternehmensbezogene Risiken .....	16
2.3. Wertpapierrisiken.....	21
<b>3. Allgemeine Informationen.....</b>	<b>25</b>
3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes .....	25
3.2. Abschlussprüfer.....	25
3.3. Zukunftsgerichtete Aussagen .....	25
3.4. Zahlen- und Währungsangaben .....	26
3.5. Zustimmung zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre .....	26
3.6. Angaben von Seiten Dritter.....	26
3.7. Einsehbare Dokumente .....	26
3.8. Wichtige Hinweise .....	26
<b>4. Angaben in Bezug auf die Emittentin .....</b>	<b>28</b>
4.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin .....	28
4.2. Organisationsstruktur.....	28
4.3. Die Organe der Emittentin .....	29
4.4. Gesellschaftskapital.....	30
<b>5. Geschäftstätigkeit der Emittentin .....</b>	<b>32</b>
5.1. Haupttätigkeitsbereich .....	32
5.2. Wichtigste Märkte .....	33
5.3. Investitionen .....	34
5.4. Wesentliche Verträge .....	34
5.5. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren.....	35
5.6. Trendinformationen.....	35
5.7. Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition .....	35
5.8. Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	35
<b>6. Ausgewählte Finanzinformationen .....</b>	<b>36</b>
<b>7. Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen .....</b>	<b>37</b>
7.1. Gegenstand des Angebots .....	37
7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung.....	37
7.3. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot.....	37
7.4. Rechtsgrundlage der Schuldverschreibungen .....	39
7.5. Rangrücktritt, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre .....	40
7.6. Verzinsung, Zinszahlungen, Rendite .....	41
7.7. Laufzeit, Kapitalrückzahlung .....	41
7.8. Kündigungsrechte der Anleihegläubiger .....	41
7.9. Außerordentliches Kündigungsrecht der Emittentin.....	42
7.10. Wesentliche Regelungen über die Beschlussfassung der Anleihegläubiger .....	42
<b>8. Anleihebedingungen .....</b>	<b>44</b>
<b>9. Besteuerung .....</b>	<b>50</b>
9.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland .....	50
9.2. Steuerliche Rahmenbedingungen im Großherzogtum Luxemburg .....	52
9.3. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Republik Österreich .....	54
<b>10. Finanzinformationen .....</b>	<b>56</b>

# 1. Zusammenfassung

Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten die als „Elemente“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A-E (A.1-E.7) mit Zahlen gekennzeichnet. Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten inkludiert sein müssen. Da einige Angaben nicht angeführt werden müssen, können Lücken in der Zahlenfolge der Angaben bestehen. Es ist möglich, dass Informationen bezüglich einer Angabe nicht angegeben werden können, auch wenn eine Angabe aufgrund der Art von Wertpapieren oder der Emittentin in der Zusammenfassung inkludiert sein muss. In diesem Fall wird in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der Angabe gegeben und mit der Bezeichnung „Entfällt“ vermerkt.

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise	
A.1 Warnhinweise	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden.</p> <p>Der Anleihegläubiger (nachfolgend auch „<b>Anleger</b>“) sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaates möglicherweise für die Übersetzung des Prospektes aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>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 verglichen mit den anderen Teilen des Prospektes irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospektes wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</p>
A.2 Zustimmung zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre	<p>Die Emittentin erteilt ihre Zustimmung zur 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. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 25. Mai 2019 bis zum 24. Mai 2020. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, kann jedoch von der Emittentin jederzeit eingeschränkt oder widerrufen werden. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.</p> <p><b>Sollte ein Finanzintermediär ein Angebot machen, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots über die Angebotsbedingungen informieren. Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Internetseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet.</b></p>

Abschnitt B – Emittentin		
B.1	Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin	Der juristische und kommerzielle Name des emittierenden Unternehmens lautet Exporo Projekt 97 GmbH.

B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin, Geltendes Recht und Land der Gründung	Sitz der Emittentin ist Hamburg, Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin wurde in der Bundesrepublik Deutschland errichtet.																																						
B.4b	Bekannte, die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, betreffende Trends	Entfällt; Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2019 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.																																						
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	Die Emittentin ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Exporo AG, Hamburg. Die Exporo AG betreibt die Crowdinvestingplattform www.exporo.de und ist darüber hinaus die alleinige Gesellschafterin der Exporo Investment GmbH sowie einer Reihe weiterer Projekt- und Investitionsgesellschaften.																																						
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt; die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder -schätzungen in diesen Prospekt auf.																																						
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen	Die Eröffnungsbilanz der Emittentin wurde von FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.																																						
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen	<p>Die nachfolgend dargestellten ausgewählten Finanzinformationen über die Emittentin sind der geprüften Eröffnungsbilanz zum 1 April 2019 entnommen worden, die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt wurden.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Ausgewählte Finanzinformationen</b></th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;"><b>1. April 2019</b></th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;"><b>in Euro</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Umlaufvermögen</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstitut</td> <td style="text-align: right;">12.496,80</td> </tr> <tr> <td><b>Eigenkapital</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gezeichnetes Kapital</td> <td style="text-align: right;">25.000,00</td> </tr> <tr> <td>Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</td> <td style="text-align: right;">-12.500,00</td> </tr> <tr> <td>Bilanzverlust</td> <td style="text-align: right;">-2.660,57</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">9.839,43</td> </tr> <tr> <td><b>Rückstellungen</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sonstige Rückstellungen</td> <td style="text-align: right;">2.000</td> </tr> <tr> <td><b>Verbindlichkeiten</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sonstige Verbindlichkeiten</td> <td style="text-align: right;">657,37</td> </tr> <tr> <td><b>Kapitalflussrechnung</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1. April 2019</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>in T€</b></td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</td> <td style="text-align: right;">-1</td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</td> <td style="text-align: right;">13</td> </tr> <tr> <td>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Ausgewählte Finanzinformationen</b>			<b>1. April 2019</b>		<b>in Euro</b>	<b>Umlaufvermögen</b>		Kassenbestand, 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	<b>Verbindlichkeiten</b>		Sonstige Verbindlichkeiten	657,37	<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>1. April 2019</b>		<b>in T€</b>	Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1	Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	13	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	12
<b>Ausgewählte Finanzinformationen</b>																																								
	<b>1. April 2019</b>																																							
	<b>in Euro</b>																																							
<b>Umlaufvermögen</b>																																								
Kassenbestand, 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																																							
<b>Verbindlichkeiten</b>																																								
Sonstige Verbindlichkeiten	657,37																																							
<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>1. April 2019</b>																																							
	<b>in T€</b>																																							
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1																																							
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	13																																							
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	12																																							
B.12	Aussichten der Emittentin und Beschreibung wesentlicher Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition	Die Emittentin erklärt, dass sich die Aussichten der Emittentin seit Gründung am 1. April 2019 nicht wesentlich verschlechtert haben.																																						

B.13	Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind	<p>Die Emittentin wurde am 1. April 2019 in das Handelsregister eingetragen und damit gegründet.</p> <p>Zum Datum des Prospektes ist die Emittentin ausschließlich mit den Vorbereitungen der Emission der prospektgegenständlichen Schuldverschreibungen befasst.</p>
B.14	Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe	<p>Siehe auch B.5. Die Exporo AG kann als Alleingesellschafterin (100 % der Stimm- und Kapitalanteile) in der Gesellschafterversammlung der Emittentin durch ihre Vertreter sämtliche Beschlüsse fassen. Die Exporo AG ist damit in der Lage, beherrschenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht.</p>
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin	<p>Ausschließliche Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb und die Verwaltung einer Darlehensforderung (wie nachstehend definiert) gegen die Namhaft Beteiligungs GmbH &amp; Co. KG (nachfolgend „<b>Darlehensnehmerin</b>“), Akazienstraße 29, 85609 Aschheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110347.</p> <p>Die Omega Wilhelmstraße GmbH (nachfolgend die „<b>Projektgesellschaft</b>“) ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Wilhelmstraße 27, Kaiserstraße in 80801 München, eingetragen im Grundbuch von Schwabingen des Amtsgerichts München, Band 736, Blatt 21260 Flurstück , 368/12 und 368/28 mit einer grundbuchamtlichen Größe von 870 m<sup>2</sup> (nachfolgend die „<b>Immobilie</b>“).</p> <p>Gesellschafterin der Projektgesellschaft sollen zu 89% die Darlehensnehmerin und zu 11% der Geschäftsführer der Komplementärin der Darlehensnehmerin, Herr Guido Gerold werden. Die Darlehensnehmerin und Herr Gerold haben hierzu im Februar 2019 nebst Nachtrag aus Mai 2019 mit den gegenwärtigen Gesellschaftern der Projektgesellschaft einen Vertrag über den Verkauf und die Abtretung von Geschäftsanteilen an der Projektgesellschaft geschlossen.</p> <p>Nach Übernahme der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft durch die Darlehensnehmerin soll das Grundstück neu bebaut werden. Es sind fünf Geschosse zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss mit 2.250 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen. Die Projektgesellschaft plant, das Grundstück nach Erteilung der Baugenehmigung zu verkaufen. Die Gesamtinvestitionskosten für den Grundstücksankauf, die Baugenehmigung und den Verkauf betragen ca. EUR 21.605.000.</p> <p>Bei der Projektgesellschaft handelt es sich um eine reine Zweckgesellschaft, die ausschließlich für den Grundstücksankauf, die Baugenehmigungserteilung und den Verkauf genutzt wird. Das Grundstück ist der einzige Vermögensgegenstand der Projektgesellschaft, die Zahlungsfähigkeit und Bonität der Projektgesellschaft sind ausschließlich von einem Verwertungserlös des Grundstücks abhängig.</p> <p>Die Darlehensnehmerin beabsichtigt den gesamten Kaufpreis für den Erwerb von 100% der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft über (i) einen erstrangig an der Immobilie besicherten Kreditvertrag (nachfolgend „<b>Kreditvertrag</b>“) mit einer deutschen Versicherungsgesellschaft (nachfolgend „<b>Kreditgeber</b>“) in Höhe von bis zu EUR 15.500.000, (ii) ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 2.375.000 sowie (iii) einen Anteil des nachfolgend definierten Darlehens zu finanzieren.</p>

		<p>Zur Finanzierung des im Vorabsatz unter (iii) genannten Teils des vorgenannten Kaufpreises wird die Darlehensnehmerin mit einem deutschen Kreditinstitut (voraussichtlich bis zum Juni 2019 einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu EUR 3.730.000 mit einer Laufzeit bis zum 21. Dezember 2020 abschließen (nachfolgend das „<b>Darlehen</b>“ und die Ansprüche aus dem Darlehen die „<b>Darlehensforderung</b>“)). Das Darlehen soll aus dem Erlös aus dem Verkauf der Immobilie an die Emittentin zurückgeführt werden. Das Darlehen ist so ausgestaltet, dass Zinsen auf das Darlehen erst mit Rückzahlung des Darlehens zu zahlen sind.</p> <p>Durch einen zum Datum des Prospekts noch abzuschließenden Kauf- und Abtretungsvertrag wird die Darlehensforderung zu einem Kaufpreis in Höhe der Darlehensforderung an die Emittentin verkauft werden. Der Emissionserlös aus den Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 3.730.000,- soll vollständig in den Erwerb der Darlehensforderung investiert werden. Die Emittentin plant neben der Emission der Schuldverschreibungen im Wege eines nicht prospektflichtigen Angebots, Finanzierungsmittel in einem Volumen von bis zu EUR 1.400.000 bei einem Zinssatz von bis zu 9 % einzuwerben, aus dem ebenfalls ein Teil der 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. Es besteht zudem die Möglichkeit einer Vorfinanzierung des Kaufpreises für den Erwerb der Darlehensforderung durch die Bridge Capital GmbH, durch andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder durch Privatpersonen, die nachfolgend durch die Erlöse aus der Emission der Schuldverschreibungen und der nicht prospektflichtigen Anleihe abgelöst werden würde. Der Zinssatz einer Vorfinanzierung kann bis zu 12 % p.a. betragen.</p>
B.16	Beherrschungsverhältnisse	Alleingesellschafterin der Emittentin ist die Exporo AG.
B.17	Rating	Entfällt. Für die Emittentin wurden kein unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die Schuldverschreibungen durchgeführt.

Abschnitt C – Wertpapiere		
C.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung	Bis zu Euro 3.730.000,- festverzinsliche nachrangige Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2021 (ISIN: DE000A2TSCQ8; WKN: A2TSCQ).  Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und werden 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.
C.2	Währung der Wertpapieremissionen	Euro.
C.5	Beschreibung von Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Entfällt. Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen existieren nicht.
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich der Rangordnung sowie	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.

	Beschränkungen dieser Rechte	<p>Die Bedingungen unterliegen deutschem Recht.</p> <p>Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.</p> <p>Die Anleihegläubiger sind gehindert, sämtliche Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, insbesondere ihre Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekапitals, 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).</p> <p>Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt demnach bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Die Anleihegläubiger können demzufolge bereits dann keine Erfüllung ihrer Ansprüche aus den Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens eines Anleihegläubigers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht.</p> <p>Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche der Anleihegläubiger führen.</p> <p>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.</p> <p>Die Anleihegläubiger können ihre Zahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin nur aus einem etwaigen künftigen Gewinn, einem Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freien Vermögen geltend machen.</p> <p>Nach den Regelungen des Schuldverschreibungsgesetzes können in einer Gläubigerversammlung Beschlüsse gefasst werden, die für sämtliche Anleihegläubiger bindend sind, d.h. auch für solche Anleihegläubiger, die ihr Stimmrecht in der Gläubigerversammlung nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder aufheben.</p>
C.9	Zinssatz, Zinsperioden und – Fälligkeitstermine, Tilgung und Rückzahlungsverfahren, Rendite und Vertretung der Schuldtitelinhaber	<p>Siehe auch C.8. Die festverzinslichen Schuldverschreibungen werden ab dem 15. Juni 2019 (einschließlich) bis zum 31. März 2021 (einschließlich) zu einem Satz von 6,0 % p. a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen nachträglich am Ende der Laufzeit vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zusammen mit der Rückzahlung der Schuldverschreibungen.</p> <p>Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 15. Juni 2019 (einschließlich) und endet am 31. März 2021 (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.</p> <p>Die Schuldverschreibungen können durch die Anleihegläubiger nicht ordentlich vorzeitig gekündigt werden.</p>

		<p>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.</p> <p>Die Emittentin ist ab dem 30. Juni 2020 berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit einer Frist von 14 Tagen durch Bekanntmachung gemäß Ziff. 10 der Anleihebedingungen die Schuldverschreibungen 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.</p> <p>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 6,0 %. Für die Berechnung der individuellen Rendite eines Anleihegläubigers sind allerdings etwaig gezahlte Transaktionskosten (z. B. Depotgebühren) zu berücksichtigen.</p> <p>Ein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger wurde nicht bestellt.</p>
C.10	Derivative Komponente bei der Zinszahlung	Entfällt; die Schuldverschreibungen weisen keine derivative Komponente bei der Zinszahlung auf. Siehe auch C.9.
C.11	Antrag auf Zulassung zum Handel	Entfällt; es ist nicht beabsichtigt, die Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse zuzulassen.

Abschnitt D – Risiken		
D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind	<p><b>Der Eintritt einzelner oder die gleichzeitige Verwirklichung verschiedener der nachfolgenden Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Aussichten der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht, oder nur eingeschränkt in der Lage ist, Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen. Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und zu einem Totalverlust der Investition kommen.</b></p> <p>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 Projektgesellschaft ab. Die Fähigkeit der Projektgesellschaft, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Darlehensforderung zu erfüllen, hängt wiederum von einem ausreichenden Veräußerungserlös der Immobilie oder einer ausreichenden Refinanzierung der Darlehensforderung ab.</p> <p><i>Risiken aus dem Darlehensvertrag</i></p> <p>Die Darlehensforderung der Emittentin wird gegenüber den Kreditforderungen nachrangig sein und gegenüber der Darlehensnehmerin erst dann geltend gemacht werden können, wenn die im Kreditvertrag vereinbarten Zins- und Tilgungsansprüche einer Abrechnungsperiode vollständig erfüllt wurden. Insoweit besteht das Risiko, dass der Veräußerungserlös der Immobilie nicht für die vollständige Rückzahlung des Kredites und der Darlehensforderung nebst der endfälligen Zinsen ausreicht.</p>

	<p><i>Risiko fehlender Sicherheiten aus dem Darlehensvertrag</i></p> <p>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 der Verwertungserlös für die Erfüllung der Darlehensforderung nicht vollständig ausreicht.</p> <p><i>Risiken aus Kreditvertrag</i></p> <p>Die Darlehensnehmerin hat mit dem Kreditgeber einen erstrangig besicherten Kreditvertrag zur Finanzierung des Erwerbs der Projektgesellschaft abgeschlossen. Der Kreditvertrag kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch den Kreditgeber jederzeit gekündigt werden. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass der Kreditgeber die sofortige Rückzahlung der Kreditforderungen verlangt und die bestellten Sicherheiten verwertet. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung der Kreditforderungen ist die Darlehensnehmerin aller Voraussicht nach nur nach einer Veräußerung der Immobilie in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie nicht ausreicht, um die Kreditforderungen vollständig zu befriedigen.</p> <p><i>Risiken fehlender behördlicher Genehmigungen</i></p> <p>Es besteht das Risiko, dass Baugenehmigungen oder Zustimmungen nicht erteilt oder bereits erteilte Baugenehmigungen oder Zustimmungen widerrufen oder zurückgenommen oder mit weiteren Auflagen oder Bedingungen versehen werden. Dies kann dazu führen, dass die Veräußerung der Immobilie nicht wie geplant erfolgen kann.</p> <p><i>Kostenerhöhungsrisiko</i></p> <p>Die geplanten Kosten und Vergütungen für den Betrieb und die Verwaltung der Immobilie können sich durch nicht vorhersehbare Mehraufwendungen, z.B. durch eine Erhöhung der Grundsteuer oder durch Kostensteigerungen erhöhen.</p> <p><i>Risiken aus Marktentwicklung</i></p> <p>Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilie wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die weder die Emittentin noch die Projektgesellschaft beeinflussen kann. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben.</p> <p><i>Risiken aus Standortentwicklung</i></p> <p>Der Standort der Immobilie kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm-/Geruchsimmissionen durch Dritte negativ entwickeln, was sich wiederum negativ auf die Attraktivität und die Werthaltigkeit der Immobilie und damit auf die Vermarktungs- und Vermietungssituation der Immobilie auswirken kann.</p> <p><i>Versicherungen</i></p> <p>Es besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert wurden bzw. überhaupt versichert werden können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherer im Versicherungsfall einen eingetretenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet.</p> <p><i>Altlasten</i></p>
--	--

	<p>Risiken aus Altlasten (z.B. Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaft bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen muss, was erhebliche Kosten verursachen kann.</p> <p><i>Risiken aus der Veräußerung der Immobilie</i></p> <p>Sofern der Darlehensnehmerin keine Refinanzierung der Darlehensforderung zum Ende der Laufzeit gelingt, ist die Rückzahlung der Darlehensforderung von der Veräußerung der Immobilie bzw. der Projektgesellschaft und dem dabei zu erzielenden Veräußerungserlös abhängig. Der bei der Veräußerung der Immobilie bzw. der Projektgesellschaft erzielbare Veräußerungserlös ist 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.</p> <p><i>Kurzes Bestehen der Gesellschaft</i></p> <p>Bei der Emittentin handelt es sich um ein junges Unternehmen. Die Erfolgsaussichten der Emittentin können nur unter Berücksichtigung der Risiken, Aufwendungen und Schwierigkeiten beurteilt werden, die bei Unternehmen, die neu am Markt tätig sind, auftreten.</p> <p><i>Interessenkonflikte</i></p> <p>Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der Funktionsträger von Emittentin und ihrer Gesellschafterin können diverse Interessenkonflikte entstehen.</p> <p><i>Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse</i></p> <p>Zukünftige Änderungen der zum Datum des Prospekts geltenden nationalen und Europäischen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund von gesetzgeberischen, gerichtlichen oder behördlichen Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch zur Einstellung ihrer geschäftlichen Aktivitäten gezwungen ist.</p> <p><i>Steuerliche Risiken</i></p> <p>Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können nachteilige Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Betriebsprüfung aufgrund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Emittentin Steuernachzahlungen zu leisten hat.</p> <p><i>Liquiditätsrisiken</i></p> <p>Die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung der Schuldverschreibungen setzen die Schaffung und Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität bei der Emittentin voraus. Es besteht somit grundsätzlich das Risiko, dass die Liquiditätslage der Emittentin möglicherweise die Zahlung von Zinsen und/oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen nicht, nur teilweise oder auf Zeit nicht zulässt.</p> <p><i>Eigenkapitalausstattung</i></p> <p>Soweit die Emittentin für die Aufrechterhaltung ihrer Geschäftstätigkeit weiteres Eigenkapital benötigen sollte, bestehen seitens der Gesellschafter der Emittentin keine vertraglichen Verpflichtungen, entsprechende Eigenmittel bereitzustellen. Demzufolge ist nicht sichergestellt, dass in diesem Fall bei der Emittentin eine Erhöhung des Stammkapitals erfolgt.</p>
--	--

D.3	<p>Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind</p> <p><b>Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger eine geeignete Kapitalanlage. Die Entscheidung eines jeden potenziellen Anlegers, Schuldverschreibungen zu zeichnen, sollte auf einer sorgfältigen Analyse der Chancen und Risiken und ggf. nach Hinzuziehung geeigneter Berater erfolgen.</b></p> <p><i>Rechte aus den Schuldverschreibungen</i></p> <p>Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in der Gesellschaftersammlung der Emittentin.</p> <p><i>Keine Einlagensicherung und keine staatliche Aufsicht</i></p> <p>Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner gesetzlichen oder privaten Einlagensicherung. Die Verwendung der Erlöse aus den Schuldverschreibungen unterfällt keiner staatlichen Aufsicht.</p> <p><i>Kein Rating</i></p> <p>Für die Emittentin wurden bis zum Datum des Prospektes kein unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die Schuldverschreibungen durchgeführt.</p> <p><i>Kürzungs- und Schließungsmöglichkeit</i></p> <p>Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, das Angebot vorzeitig zu schließen bzw. Zeichnungen der Schuldverschreibungen zu kürzen.</p> <p><i>Vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen</i></p> <p>Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen trägt der Anleger das Risiko, dass seine Kapitalanlage eine geringere Rendite als erwartet aufweist. Außerdem ist es möglich, dass der Anleger das zurückgezahlte Kapital im Vergleich zu den Schuldverschreibungen nur zu ungünstigeren Konditionen reinvestieren kann.</p> <p><i>Risiko aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre</i></p> <p>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 Anleihekaptals, können so lange 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 führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Dies kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers führen.</p> <p><i>Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger</i></p> <p>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 Insolvenz oder 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.</p> <p><i>Bonitätsrisiko</i></p> <p>Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen und die Zahlung der Zinsen sind von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin abhängig.</p> <p><i>Keine Platzierungsgarantie</i></p> <p>Eine Platzierungsgarantie besteht nicht, was dazu führen kann, dass die Schuldverschreibungen nicht vollständig oder nur in einem geringen</p>
-----	--

	<p>Umfang gezeichnet und eingezahlt werden, was zu Kosten- und Investitionsrisiken führen kann.</p> <p><b>Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen</b></p> <p>Anleger sollten berücksichtigen, dass sie die erworbenen Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern können. Die Schuldverschreibungen werden nicht an einer Wertpapierbörsse notiert werden. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung der Schuldverschreibungen unter Umständen überhaupt nicht möglich ist.</p> <p><b>Marktpreisrisiken</b></p> <p>Der Marktpreis der Schuldverschreibungen kann aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin sowie aufgrund von Veränderungen des Zinsniveaus, der Politik der Notenbanken, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der Inflationsrate sowie aufgrund fehlender Nachfrage nach den Schuldverschreibungen sinken.</p> <p><b>Fremdfinanzierung</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschlüsse der Anleihegläubiger</b></p> <p>Ein Anleihegläubiger könnte nach den Regelungen des Schuldverschreibungsgesetzes durch Mehrheitsbeschluss in einer Gläubigerversammlung überstimmt werden und es könnten in der Gläubigerversammlung Beschlüsse gefasst werden, die nicht in seinem Interesse liegen.</p> <p><b>Verkürzung der Vorlegungsfrist</b></p> <p>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. Nach dem Ablauf der verkürzten Vorlegungsfrist kann der Inhaber der Schuldverschreibungen von der Emittentin keine Leistungen mehr verlangen.</p> <p><b>Steuerliche Risiken</b></p> <p>Angaben in diesem Prospekt, die die steuerliche Behandlung der Schuldverschreibungen und der Anleihegläubiger betreffen, sind von allgemeiner Natur; Änderungen der Steuergesetze und der steuerlichen Verwaltungspraxis können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Abstandnahme von der Zeichnung</b></p> <p>Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, dass Anleger ihre Zeichnungsanträge außerhalb der geltenden Widerrufsfristen zurückziehen können. Insoweit behält sich die Emittentin das Recht vor, im Falle der Nicht- und/oder nicht fristgerechten Erfüllung der Einzahlungspflicht der Anleger den Ausgleich des hierdurch entstandenen Schadens geltend zu machen.</p> <p><b>Inflationsrisiko</b></p> <p>Für den Anleger besteht ein Inflationsrisiko. Bei fest verzinslichen Schuldverschreibungen sinkt die inflationsbereinigte Rendite auf die Zinszahlungen mit steigender Inflation.</p> <p><b>Qualifizierte Beratung</b></p> <p>Die Ausführungen in diesem Prospekt ersetzen nicht eine gegebenenfalls notwendige qualifizierte Beratung durch einen Fachmann. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen in diesem Abschnitt bzw. Prospekt getroffen werden, da die hierin enthaltenen</p>
--	--

		Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der Schuldverschreibungen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen.
--	--	--

Abschnitt E – Angebot		
E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse	Die Emittentin beabsichtigt, den Erlös aus der Emission der Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 3.730.000,- in den Erwerb der Darlehensforderung zu investieren. Soweit der Erwerb der Darlehensforderung vorfinanziert wurde, wird der Erlös aus der Emission der Schuldverschreibungen in die Ablösung der Vorfinanzierung investiert.
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	<p>Die Emittentin bietet die Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 3.730.000,- an.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt zu 100% des Nennbetrags von Euro 1.000,- je Schuldverschreibung.</p> <p>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.</p> <p>Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 25. Mai 2019 bis zum 24. Mai 2020. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden.</p>
E.4	Beschreibung jeglicher Interessen, die für das Angebot von Bedeutung sind, einschließlich Interessenskonflikte	<p>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 32,81% 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.</p> <p>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 Schuldverschreibun-</p>

		gen kann auch zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Darlehensforderung an die Bridge Capital GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG fließen.
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin in Rechnung gestellt werden	Entfällt. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt. Für die Verwahrung der Schuldverschreibungen können Depotgebühren anfallen.

## **2. Risikofaktoren**

### **2.1. Grundsätzlicher Hinweis**

Im Folgenden werden die Risikofaktoren dargestellt, die für die Bewertung des Marktrisikos der Anleihe von ausschlaggebender Bedeutung sind sowie die Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anlegern nachzukommen. Die Darstellung der Risikofaktoren ersetzt nicht die 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.

Im Folgenden werden die aus Sicht der Emittentin wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken, die sich grundsätzlich aus ihrer Geschäftstätigkeit sowie aus dem Erwerb der Schuldverschreibungen ergeben können, dargestellt.

Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers sowie aus bisher unbekannten oder als unwesentlich erachteten Risiken ergeben können.

**Der Eintritt einzelner oder die gleichzeitige Verwirklichung 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 zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel kommen.**

### **2.2. Unternehmensbezogene Risiken**

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 Projektgesellschaft ab. Die Fähigkeit der Darlehensnehmerin, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Darlehensforderung zu erfüllen, hängt wiederum ausschließlich von einem ausreichenden Veräußerungserlös der Immobilie bzw. der Projektgesellschaft oder einer ausreichenden Refinanzierung der Darlehensforderung ab. Aus der Investition in die Darlehensforderung können sich daher spezifische Risiken in Bezug auf die Vertragsstruktur sowie in Bezug auf die Immobilie ergeben.

#### **2.2.1 Risiken aus dem Darlehensvertrag**

Die Darlehensforderung der Emittentin wird gegenüber den Kreditforderungen nachrangig sein und gegenüber der Darlehensnehmerin erst dann geltend gemacht werden können, wenn die im Kreditvertrag vereinbarten Zins- und Tilgungsansprüche einer Abrechnungsperiode vollständig erfüllt wurden. Insofern besteht das Risiko, dass ein Veräußerungserlös der Immobilie bzw. der Projektgesellschaft nicht für die vollständige Rückzahlung der Kreditforderungen und der Darlehensforderung nebst der endfälligen Zinsen ausreicht. In einem solchen Fall würde ein Veräußerungserlös zunächst in vollem Umfang zur Rückzahlung der Kreditforderungen verwendet werden. Um die Rückzahlung der Darlehensforderung und die Zahlung der endfälligen Zinsen leisten zu können, müsste die Darlehensnehmerin sich ggf. um eine Refinanzierung der Darlehensforderung bemühen. Es kann zum Datum des Prospekts nicht vorhergesagt werden, ob eine Refinanzierung erlangt werden kann, die für eine vollständige Rückzahlung der Darlehensforderung ausreicht. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der Darlehensforderung würde es nachfolgend zu einer vorzeitigen Kündigung der Schuldverschreibungen durch die Emittentin kommen. 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.

## **2.2.2 Risiko fehlender Sicherheiten aus dem Darlehensvertrag**

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. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwertung des Sicherungsgutes einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, so dass die Befriedigung der Emittentin nur mit Verzögerung erfolgen kann. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.3 Risiken aus Kreditvertrag**

Die Darlehensnehmerin hat mit dem Kreditgeber einen erstrangig besicherten Kreditvertrag zur Finanzierung des Erwerbs der Projektgesellschaft abgeschlossen. Der Kreditvertrag kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch den Kreditgeber jederzeit gekündigt werden. Wichtige Gründe liegen unter anderem vor, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Darlehensnehmerin beantragt wird, die Darlehensnehmerin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Kreditvertrag nicht nachkommt, gegen die Darlehensnehmerin die Zwangsvollstreckung wegen wesentlicher Forderungen eingeleitet wird oder wesentliche Teile des Vermögens der Darlehensnehmerin veräußert werden oder sich nachträglich Angaben der Darlehensnehmerin zu ihren Ertrags- und Vermögensverhältnissen oder zu sonstigen für die Kreditzusage wesentlichen Umständen als unrichtig oder unvollständig erweisen. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass der Kreditgeber die sofortige Rückzahlung der Kreditforderungen in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung der Kreditforderungen wird die Darlehensnehmerin aller Voraussicht nur nach einer Veräußerung der Immobilie bzw. der Projektgesellschaft in der Lage sein. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie bzw. der Projektgesellschaft nicht ausreicht, um den Kreditgeber vollständig zu befriedigen. Sofern die Darlehensnehmerin die termingerechte Rückzahlung der Kreditforderungen nicht leisten kann, besteht das Risiko, dass die Darlehensnehmerin Insolvenz beantragen muss. Zahlungen auf die Darlehensforderung können in diesem Fall nicht mehr erfolgen. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.4 Risiken fehlender behördlicher Genehmigungen**

Es besteht das Risiko, dass Baugenehmigungen oder Zustimmungen nicht oder nicht rechtzeitig erteilt werden oder erteilte Baugenehmigungen oder Zustimmungen widerrufen oder zurückgenommen oder mit weiteren Auflagen oder Bedingungen versehen werden. Auseinandersetzungen mit Nachbarn und Anliegern können die Erteilung von behördlichen Genehmigungen erheblich verzögern oder unter Umständen sogar verhindern. Diese Risiken können dazu führen, dass die Veräußerung der Immobilie nicht, nicht zu den kalkulierten Bedingungen oder nicht im geplanten Zeitrahmen durchgeführt werden kann. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderung nicht mehr erfolgen können. Dies kann sich wiederum negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.5 Kostenerhöhungsrisiko**

Die geplanten Kosten und Vergütungen für den Betrieb und die Verwaltung der Immobilie können sich durch nicht vorhersehbare Mehraufwendungen, z.B. durch eine Erhöhung der Grundsteuer oder durch

Kostensteigerungen bei den Betriebskosten und Verwaltungsaufwendungen erhöhen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Projektgesellschaft gezwungen wird, diese Mehraufwendungen durch die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals zu finanzieren. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaft auswirken und dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderung nicht mehr erfolgen können. Dies kann sich wiederum negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.6 Risiken aus der Marktentwicklung**

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilie wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die weder die Emittentin noch die Darlehensnehmerin beeinflussen kann. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot von konkurrierenden Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungskonditionen, eine geringere Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Pächtern oder ein sinkendes Pacht niveau. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderung nicht mehr erfolgen können. Dies kann sich wiederum negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.7 Risiken aus Standortentwicklung**

Der Standort der Immobilie kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm-/Geruchsimmissionen durch Dritte negativ entwickeln, was sich wiederum negativ auf die Attraktivität und die Werthaltigkeit der Immobilie und damit auf die Vermarktungssituation der Immobilie auswirken kann. Daneben können Beeinträchtigungen für die Immobilie auch dadurch entstehen, dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Diese Risiken können einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderung nicht mehr erfolgen können, was sich wiederum negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden kann.

## **2.2.8 Versicherungen**

Es besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert wurden bzw. überhaupt versichert werden können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherer im Versicherungsfall einen eingetretenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet. Nicht versicherbare oder nur teilweise versicherte Risiken sowie Schäden, die nicht vollständig durch die Versicherungssumme gedeckt werden, hat die Projektgesellschaft selbst zu tragen. Diese Risiken können einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderung nicht erfolgen können. Dies wiederum kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.9 Altlasten**

Risiken aus Altlasten (z.B. Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaft bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen muss, was erhebliche Kosten verursachen kann. Sollten Altlasten nicht beseitigt werden können, könnte dies erheblich negative Folgen für die Wertentwicklung und einen Veräußerungserlös der Immobilie haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderung nicht erfolgen können. Dies wiederum kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin

negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

### **2.2.10 Risiken aus der Veräußerung der Immobilie**

Sofern der Darlehensnehmerin keine Refinanzierung der Darlehensforderung zum Ende der Laufzeit gelingt, ist die Rückzahlung der Darlehensforderung von der Veräußerung der Immobilie bzw. der Projektgesellschaft und dem dabei zu erzielenden Veräußerungserlös abhängig. Der bei der Veräußerung der Immobilie bzw. der Projektgesellschaft erzielbare Veräußerungserlös ist 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 ein Veräußerungserlös erzielt bzw. eine Refinanzierung erlangt werden kann, der bzw. die für eine vollständige Rückzahlung der Darlehensforderung ausreicht. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

### **2.2.11 Kurzes Bestehen der Emittentin**

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgte im April 2019 mit der Eintragung der Emittentin in das Handelsregister. Es handelt sich bei der Emittentin also um ein junges Unternehmen. Die Erfolgsaussichten der Emittentin können nur unter Berücksichtigung der Risiken, Aufwendungen und Schwierigkeiten beurteilt werden, die bei Unternehmen, die neu am Markt tätig sind, auftreten.

### **2.2.12 Interessenkonflikte**

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der Funktionsträger der Emittentin und ihrer Alleingeschafterin 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 Alleingeschafterin 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 sollen, 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 Prokurstens 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 32,81 % 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 die Bridge Capital GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG 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.

### **2.2.13 Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse**

Zukünftige Änderungen der zum Datum des Prospekts geltenden nationalen und Europäischen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund von gesetzgeberischen, gerichtlichen oder behördlichen Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch zur Einstellung ihrer geschäftlichen Aktivitäten gezwungen ist. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

### **2.2.14 Steuerliche Risiken**

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung einem stetigen Wandel. Die in diesem Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige 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 Abgeltungssteuer 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. Die Emittentin ist der Ansicht, dass ihre Steuererklärungen im Einklang mit den anwendbaren Rechtsvorschriften abgegeben wurden. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Grund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Emittentin Steuernachzahlungen zu leisten hat. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.15 Liquidität**

Für die beabsichtigten Zinszahlungen sowie die Kapitalrückzahlung am Ende der Laufzeit benötigt die Emittentin ausreichend Liquidität. Die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung der Schuldverschreibungen sind von der Veräußerung der Immobilie zu einem ausreichenden Veräußerungserlös oder von einer Refinanzierung der Darlehensforderung abhängig. Insoweit besteht das Risiko, dass die Liquiditätslage der Projektgesellschaft und der Emittentin bei einer ausbleibenden Veräußerung oder einem zu geringen Veräußerungserlös oder einer fehlenden Refinanzierung der Darlehensforderung die Zahlung der Zinsen und/oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen nicht zulässt.

Sollte die Projektgesellschaft fällige Forderungen gegenüber Dritten aufgrund fehlender Liquidität nicht bedienen können, kann dies dazu führen, dass die Projektgesellschaft Insolvenz anmelden muss. Zahlungen auf die Darlehensforderung können in diesem Fall nicht mehr erfolgen. Diese Risiken können die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.16 Eigenkapitalausstattung**

Soweit die Emittentin für die Aufrechterhaltung ihrer Geschäftstätigkeit weiteres Eigenkapital benötigen sollte, bestehen seitens der Gesellschafter der Emittentin keine vertraglichen Verpflichtungen, entsprechende Eigenmittel bereitzustellen. Demzufolge ist nicht sichergestellt, dass in diesem Fall bei der Emittentin eine Erhöhung des Stammkapitals erfolgt. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.3. Wertpapierrisiken**

### **2.3.1 Rechte aus den Schuldverschreibungen**

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.

### **2.3.2 Keine Einlagensicherung und keine staatliche Kontrolle**

Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen bedient werden. Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Insoweit überwacht keine staatliche Behörde die Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung der Emittentin.

### **2.3.3 Rating**

Eine Beurteilung der Bonität der Emittentin ist ausschließlich anhand dieses Prospektes möglich. Für die Emittentin wurden bis zum Datum des Prospektes kein öffentliches unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die Schuldverschreibungen durchgeführt.

### **2.3.4 Kürzungs- und Schließungsmöglichkeit**

Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, das Angebot der Schuldverschreibungen vorzeitig zu schließen bzw. Zeichnungen der Schuldverschreibungen zu kürzen, insbesondere wenn es zu einer Überzeichnung kommt. Insoweit besteht das Risiko, dass den Anlegern nicht die gezeichnete Anzahl von Schuldverschreibungen zugeteilt wird. Stellt die Emittentin die Platzierung der Schuldverschreibungen vor der Zeichnung des gesamten Emissionsbetrags ein, steht ihr nicht das den Kalkulationen zugrunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht die angestrebten Zinszahlungen und die für die Rückzahlung des Anleihekaptals nötigen Beträge erwirtschaften kann und die Schuldverschreibungen eine geringere als die bei der Zeichnung erwartete Rendite aufweisen.

### **2.3.5 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.

### **2.3.6 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 Anleihekапitals, 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 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.

### **2.3.7 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.

### **2.3.8 Bonitätsrisiko**

Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag und die Zahlung der Zinsen sind von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin abhängig. Die Zahlungsfähigkeit der Emittentin hängt von zahlreichen Faktoren wie beispielsweise der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, dem branchenbezogenen Klima oder der künftigen Ertrags- und Profitabilitätsentwicklung der Emittentin ab. Eine negative Entwicklung eines oder mehrerer dieser Faktoren kann zu Verzögerungen der Zahlungen an die Anleger oder sogar zum Verlust des Anleihekапitals führen.

### **2.3.9 Emissionskosten**

Das eingezahlte Anleihekапital wird mittelbar auch zum Ausgleich der mit dem Angebot verbundenen Kosten verwendet und steht folglich nicht in seiner Gesamtheit für Investitionen zur Verfügung. Bei einer evtl. notwendigen Intensivierung der Vertriebsmaßnahmen wäre die Emittentin möglicherweise darauf angewiesen, höhere als die kalkulierten Vertriebsprovisionen zu vereinbaren, wodurch die platzierungsabhängigen Nebenkosten ansteigen würden. Dies kann die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen durch die Emittentin gefährden.

### **2.3.10 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 die Schuldverschreibungen nicht vollständig oder nur in einem geringen Umfang gezeichnet und eingezahlt werden sowie mangels eines ausreichenden Emissionserlöses auch aufgrund der Kostenbelastung nicht genügend anlagefähiges Kapital zur Verfügung steht. Soweit der Emittentin nur wenig Kapital aus dieser Emission zufließt, besteht das Risiko, dass nur ungenügend Anleihekапital für Investitionen zur Verfügung steht und die Emittentin die geplanten Investitionen gegebenenfalls nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren könnte. Dies kann die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen durch die Emittentin gefährden.

### **2.3.11 Bindungsfrist/Veräußerbarkeit**

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 unmöglich machen 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.

### **2.3.12 Marktpreisrisiken**

Die Entwicklung des Marktpreises der Schuldverschreibungen hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie etwa Veränderungen des Zinsniveaus, der Politik der Notenbanken, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der Inflationsrate sowie fehlender Nachfrage nach den Schuldverschreibungen. Ferner ist der Marktpreis von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin abhängig. Sofern sich nach der Wahrnehmung des Marktes die Wahrscheinlichkeit verringert, dass die Emittentin ihre aus den Schuldverschreibungen resultierenden Verpflichtungen vollständig erfüllen kann, wird der Marktpreis der Schuldverschreibungen sinken. Die Anleihegläubiger sind damit dem Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung ihrer Schuldverschreibungen ausgesetzt, wenn sie die Schuldverschreibungen vor ihrer Fälligkeit veräußern wollen.

### **2.3.13 Aufnahme weiteren Kapitals**

Die Emittentin ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den Schuldverschreibungen steht. Es besteht das Risiko, dass durch die Aufnahme weiteren Kapitals, z. B. durch Begeben einer weiteren Anleihe und der damit einhergehenden Steigerung der Anzahl der Anleger im Falle von Liquiditätsengpässen bei der Emittentin Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche einzelner Anleger nicht oder nicht fristgerecht bedient werden können.

### **2.3.14 Gläubigerversammlung**

In den gesetzlich geregelten Fällen kann eine Versammlung der Gläubiger der Schuldverschreibungen (Gläubigerversammlung) einberufen werden. Die Gläubigerversammlung ist berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Schuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen.

### **2.3.15 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. Nach dem Ablauf der verkürzten Vorlegungsfrist kann der Inhaber der Schuldverschreibungen von der Emittentin keine Leistungen mehr verlangen.

### **2.3.16 Fremdfinanzierung**

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.

### **2.3.17 Steuerliche Risiken**

Die in diesem Wertpapierprospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospektes wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Derartige Änderungen können sich nachteilig auf die Nachsteuerrendite der Anleger auswirken.

### **2.3.18 Widerruf von Zeichnungen**

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, dass Anleger ihre Zeichnungsanträge außerhalb der geltenden Widerrufsfristen zurückziehen können. Insoweit behält sich die Emittentin das Recht vor, im Falle der Nicht- und/oder nicht fristgerechten Erfüllung der Einzahlungspflicht der Anleger den Ausgleich des hierdurch entstandenen Schadens geltend zu machen.

### **2.3.19 Inflationsrisiko**

Für den Anleger besteht ein Inflationsrisiko. Bei fest verzinslichen Schuldverschreibungen sinkt die inflationsbereinigte Rendite auf die Zinszahlungen mit steigender Inflation.

### **2.3.20 Qualifizierte Beratung**

Die Ausführungen in diesem Prospekt ersetzen nicht eine gegebenenfalls notwendige qualifizierte Beratung durch einen Fachmann. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen in diesem Abschnitt bzw. Prospekt getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der Schuldverschreibungen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen.

### **3. Allgemeine Informationen**

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

Die Exporo Projekt 97 GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland, übernimmt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospektes wahrscheinlich verändern können.

Unbeschadet von Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung 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. Abschlussprüfer**

Abschlussprüfer für die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 09. Mai 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.

#### **3.3. 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 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

### **3.4. 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.

### **3.5. 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 voraussichtlich vom 25. Mai 2019 bis zum 24. Mai 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.

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

### **3.6. Angaben von Seiten Dritter**

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

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

Ein Rating wurde weder für die Emittentin noch für die Schuldverschreibungen erstellt.

### **3.7. 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-projekt97](http://www.exporo.de/ir-projekt97).

### **3.8. 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 97 GmbH. Die Emittentin wurde am 01. April 2019 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Nummer HRB 154889 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen und damit gegründet.

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 7300. 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 95.194,-. Nach Abschluss von mehreren Finanzierungsrunden durch vier Venture Capital Gesellschaften halten die Gründer der Exporo AG noch 40,98% des Grundkapitals der Exporo AG und die Venture Capital Gesellschaften zusammen 59,02%. 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 Crowdinvesting-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 172 Immobilienprojekte von Drittanbietern vermarktet und über EUR 322 Mio. an Kapital vermittelt werden.

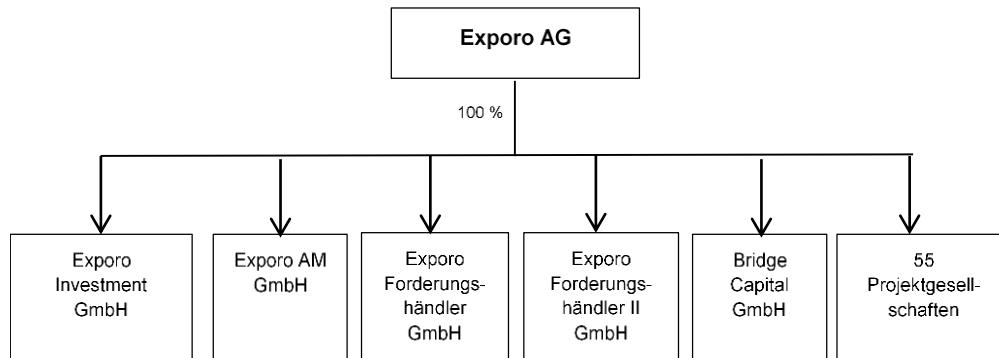
Die Exporo AG hält zum Datum des Prospekts zahlreiche Beteiligungen an anderen Unternehmen, darunter:

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 Unternehmensaktivität 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 55 Projektgesellschaften.



### 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 Prokurst 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 Prokurst 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 Inter-

ressen 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 sollen, 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, durch ihre Vertreter 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 gegen die Namhaft Beteiligungs GmbH & Co. KG, Akazienstraße 29, 85609 Aschheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110347 (die „**Darlehensnehmerin**“).

Die Darlehensnehmerin soll Mehrheitsgesellschafterin der Omega Wilhelmstraße GmbH (die „**Projektgesellschaft**“) werden. Die Darlehensnehmerin hat hierzu im Februar 2019 (nebst Nachtrag aus dem Mai 2019) mit den gegenwärtigen Gesellschaftern der Projektgesellschaft einen Vertrag über den Verkauf und die Abtretung von 89 % der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft geschlossen. Die verbleibenden 11 % der Geschäftsanteile erhält der Geschäftsführer der Komplementärin der Darlehensnehmerin, Herr Guido Gerold. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Wilhelmstraße 27, Kaiserstraße in 80801 München, eingetragen im Grundbuch von Schwabing des Amtsgerichts München, Band 736, Blatt 21260 Flurstück 368/12 und 368/28 mit einer grundbuchamtlichen Größe von 870 m<sup>2</sup> (die "**Immobilie**").

Bei der Projektgesellschaft handelt es sich um eine reine Zweckgesellschaft, die ausschließlich für das Halten und den Verkauf der Immobilie genutzt wird und in deren Namen die für den weiteren Vertrieb der Immobilie notwendigen Genehmigungen beantragt bzw. eingeholt werden. Die Immobilie ist der einzige Vermögensgegenstand der Projektgesellschaft, die Zahlungsfähigkeit und Bonität der Projektgesellschaft sind ausschließlich von einem Verwertungserlös der Immobilie abhängig.

Die Gesamtinvestitionskosten für den Erwerb der Projektgesellschaft betragen ca. EUR 21.605.000. Eine deutsche Versicherung (der „**Kreditgeber**“) finanziert den Erwerb durch einen erstrangig mit einer Grundschuld an der Immobilie besicherten Kredit (die Forderungen aus dem Kredit die „**Kreditforderungen**“) in Höhe von EUR 15.500.000. Ferner trägt ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschafter der Projektgesellschaft in Höhe von EUR 2.375.000 und ein Anteil des Darlehens (wie nachfolgend definiert) zur Finanzierung des Kaufpreises bei.

Die Darlehensnehmerin wird, um einen Teil des Kaufpreises zu finanzieren, einen Darlehensvertrag mit einem deutschen Kreditinstitut (die „**Fronting-Bank**“) über eine Darlehenssumme von bis zu EUR 3.730.000 einer Mindestlaufzeit bis zum 30. Juni 2020 und einer maximalen Laufzeit bis zum 21. Dezember 2020 (das „**Darlehen**“ und die daraus resultierende Forderung, die „**Darlehensforderung**“) abschließen. Die Zinsen unter dem Darlehen sind endfällig, das heißt sie sind erst mit der Darlehenssumme zu zahlen. Der Abschluss des Darlehens soll bis zum Juni 2019 erfolgen.

Durch einen zum Datum des Prospekts noch abzuschließenden Kauf- und Abtretungsvertrag wird die Darlehensforderung einschließlich der endfälligen Zinsansprüche zu einem Kaufpreis in Höhe der Darlehensforderung von der Fronting Bank an die Emittentin verkauft werden. Das Darlehen soll aus dem Erlös aus dem Verkauf der Immobilie an die Emittentin zurückgeführt werden.

Der Emissionserlös aus den Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 3.730.000 soll vollständig in den Erwerb der Darlehensforderung investiert werden. Die Emittentin plant, neben der Emission der Schuldverschreibungen im Wege eines nicht prospektiven Angebots, Finanzierungsmittel in einem Volumen von bis zu EUR 1.400.000 bei einem Zinssatz von bis zu 9 % einzuwerben, aus dem ebenfalls ein Teil der Kaufpreises für den Erwerb der Darlehensforderung erzielt werden soll. In Summe sollen aus der Emission der Schuldverschreibungen und dem prospektiven Angebot jedoch nicht mehr als das für den Erwerb der Darlehensforderung erforderliche Kapital platziert werden. Es besteht zudem die Möglichkeit einer Vorfinanzierung des Kaufpreises für den Erwerb der Darlehensforderung durch die Bridge Capital GmbH, durch andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder durch Privatpersonen, die nachfolgend durch die Erlöse aus der Emission der Schuldverschreibungen und der nicht prospektiven Anleihe abgelöst werden würde. Der Zinssatz einer Vorfinanzierung kann bis zu 12,0 % p.a. betragen.

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

## 5.2. Wichtigste Märkte

Nach einer Standortanalyse des Exporo Blogs gehört München, die Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, zu den bedeutendsten Wirtschaftsmetropolen in Deutschland sowie auch in Europa und bietet zugleich einen sehr breiten Branchenmix.

München ist mit seinen über 1,4 Millionen Einwohnern aufgrund der steigenden Beschäftigungszahlen ein attraktiver Standort. Die Arbeitslosenquote liegt bei 4,3%. Mit dieser Quote befindet sich München an erster Stelle im Vergleich zu den bundesdeutschen Großstädten.

Außerdem zählt München zu den Städten der Welt, welche eine besonders hohe Lebensqualität vorweisen kann, wozu vor allem die niedrige Kriminalitätsrate beiträgt.

Das Bevölkerungswachstum in der bayrischen Hauptstadt zeigt eine dynamische Entwicklung, denn in den letzten Jahren wuchs diese um 7%. Dieses Wachstum begründet sich in dem Geburtenüberschuss sowie in einer ausbildungs- und berufsbedingten Zuwanderung. Prognostiziert wird ein Anstieg der Bevölkerung auf mehr als 1,6 Millionen Einwohner bis Ende 2018, bis 2028 sogar bis auf 1,7 Millionen, was einen Bevölkerungszuwachs von 15,4% bedeutet.<sup>1</sup>

In München gibt es eine vielfältige Mischung aus Großunternehmen, Mittelständlern, kleinen Start-ups sowie traditionellen Handwerksbetrieben. So trägt dieser Mix der verschiedensten Unternehmen sowie die Vernetzung von Hightech-Unternehmen und Betrieben des verarbeitenden Gewerbes dazu bei, dass München zu einem der stabilsten Wirtschaftsstandorte in Deutschland zählt.<sup>2</sup>

Die Infrastruktur in München ist gut ausgebaut und wird weiterhin verbessert. Dadurch ist die Landeshauptstadt aus allen Himmelsrichtungen mit dem Auto oder der Bahn zu erreichen. Auch ist München bequem aus der Luft zu erreichen, denn die Stadt verfügt über den zweitgrößten Flughafen Deutschlands.

Des Weiteren ist es eine der bedeutendsten Transport- und Verkehrsdrehscheiben für den Handel mit Nord-Süd und West-Ost.

Bekannt ist München vor allem für seine Opernfestspiele, das Oktoberfest und die Christkindlmärkte. Auch sind in München eine Reihe von großen und beeindruckenden Parkanlagen und Gärten vorzufinden, was das Stadtleben idyllischer macht. Die Umgebung verfügt über Berge und Seen, sodass sich auch in der Natur sportlich betätigt werden kann. Auch das Bildungsangebot ist sehr umfangreich und reicht von Grundschulen bis hin zu Universitäten.

Der zwölfe Stadtbezirk Schwabing-Freimann liegt im Norden der bayerischen Landeshauptstadt München und setzt sich aus der ehemaligen Stadt Schwabingen und der ehemaligen Gemeinde Freimann zusammen. Zwischen dem elften und dem vierten Stadtbezirk im Westen sowie dem Englischen Garten und der Isar im Osten schiebt sich der zwölfe Stadtbezirk keilförmig von der Stadtgrenze im Norden bis zum Siegestor im Süden.<sup>3</sup> Insgesamt erstreckt sich der Bezirk über eine Fläche von etwa 25,67 Quadratkilometer und ist damit der drittgrößte Münchener Stadtbezirk.<sup>4</sup> Schwabing-Freimann ist über eine Vielzahl von Haltestellen gut an den Münchener Nahverkehr angeschlossen.<sup>5</sup> Des Weiteren bieten die 13 Schulen, 1832 Kindergartenplätze und 857 Krippenplätze den etwa 68.530 gemeldeten Einwohnern eine gute Infrastruktur.<sup>6</sup> Insbesondere das Gebiet rund um die ehemalige Stadt Schwabingen ist heute ein beliebtes Szene- und Ausgehviertel, in dem die ganz Jungen ebenso ihren

---

<sup>1</sup> Exporo Blog – Standortanalyse München

<sup>2</sup> <https://www.muenchen.de/rathaus/wirtschaft/wirtschaftsstandort/wirtschaftsstruktur.html>

<sup>3</sup> <https://www.muenchen.de/rathaus/bezirksausschuss/bezirksausschuss12/Stadtbezirk-Infos.html>

<sup>4</sup>[https://www.google.com/search?q=schwabing+freimann+fl%C3%A4che&rlz=1C1GCEA\\_enDE830DE830&oq=schwabing+freimann+fl%C3%A4che&aqs=chrome..69i57.5958j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=schwabing+freimann+fl%C3%A4che&rlz=1C1GCEA_enDE830DE830&oq=schwabing+freimann+fl%C3%A4che&aqs=chrome..69i57.5958j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

<sup>5</sup> <https://www.google.com/maps/place/Schwabing-Freimann,+M%C3%BCnchen/@48.149083,11.5397555,13.75z/data=!4m5!3m4!1s0x479e745dc6f9d75f:0x51d25a40939a5a0!8m2!3d48.201196!4d11.6145677>

<sup>6</sup> <https://www.tz.de/muenchen/stadt/schwabing-freimann-ort43408/tz-stadtteil-check-schwabing-freimann-3247355.html>

Kneipenplatz finden, wie die Gesetzteren ihren Tisch im Edelrestaurant. Ferner sticht eines ganz besonderes hervor: Das Viertel mit dem Englischen Garten im Herzen.<sup>7</sup> Entsprechend dieser positiven Umstände wird für die kommenden Jahre ein Bevölkerungswachstum in Höhe von 31,00 % prognostiziert.<sup>8</sup> Die durchschnittliche Kaltmiete für Objekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung in dem Bezirk beträgt 24,67 EUR/qm und liegt damit deutlich über dem deutschlandweiten Durchschnitt.<sup>9</sup> Für Bestandswohnflächen sind die Mieten über alle Lagen hinweg in den vergangenen zwölf Monaten stark gestiegen. Die Veränderungsrate betrug im Schnitt 8,40 %.<sup>10</sup>

### **5.3. Investitionen**

Wichtige Investitionen hat die Emittentin seit ihrer Gründung noch nicht getätigt. Es sind keine künftigen Investitionen vorhanden, die seitens der Emittentin bereits fest beschlossen wurden. Die Emittentin beabsichtigt, die Darlehensforderung zu erwerben.

### **5.4. Wesentliche Verträge**

Die Emittentin wird folgende wesentliche Verträge abschließen:

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

Die Emittentin wird mit der Fronting-Bank einen Kauf- und Abtretungsvertrag über den Ankauf der Darlehensforderung einschließlich der endfälligen Zinsansprüche abschließen. Der Kaufpreis für die Darlehensforderung wird der Höhe der Darlehenssumme von max. EUR 3.730.000 entsprechen. Die Emittentin wird in alle Rechte (bis auf den Anspruch der Fronting-Bank auf ein Disagio) und Pflichten aus dem Darlehensvertrag an die Stelle der Fronting-Bank in den Vertrag eintreten und Vertragspartner der Projektgesellschaft werden. Gemäß dem noch abzuschließenden Darlehensvertrag wird die Fronting-Bank nur zur Auszahlung der Darlehenssumme verpflichtet sein, wenn die Emittentin auf einem an die Fronting-Bank verpfändetem Konto eine Barunterlegung in Höhe der Darlehenssumme hinterlegt hat.

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

Der Sollzinssatz des Darlehens wird 6,0 % p.a. betragen. Die Zinsen werden zusammen mit der Rückzahlung des Darlehens zur Zahlung fällig sein. Die Rückzahlung erfolgt entweder am 21. Dezember 2020 oder nach vorheriger Kündigung. Das Darlehen kann mit einer Frist von jeweils sechs Wochen ab dem 30. Juni 2020 gekündigt werden.

Zur Auszahlung an die Darlehensnehmerin wird ein Betrag in Höhe von bis zu EUR 3.307.090 kommen, welchen die Darlehensnehmerin zur Zahlung eines Teils des Kaufpreises der Projektgesellschaft einsetzen wird. Ein Betrag in Höhe von EUR 422.910 wird von der Fronting-Bank direkt an die Emittentin und an die Exporo AG ausgekehrt und für die Kosten der Darlehensgewährung, für Vermittlungs- und Strukturierungsgebühren und für die Emissionskosten aus der Emission der Schuldverschreibungen verwendet werden.

Die Darlehensforderung wird gegenüber den Kreditforderungen strukturell nachrangig sein und gegenüber der Projektgesellschaft erst dann geltend gemacht werden können, wenn die im Kreditvertrag vereinbarten Zins- und Tilgungsansprüche einer Abrechnungsperiode vollständig erfüllt wurden.

---

<sup>7</sup> <https://www.capital.de/immobilien-kompass/muenchen/schwabing#portrait>

<sup>8</sup> <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/2996152.pdf>

<sup>9</sup> <https://zeit.immowelt.de/immobilienpreise/muenchen-schwabing-freimann/mietspiegel>

<sup>10</sup> <https://www.capital.de/immobilien-kompass/muenchen/freimann#portrait>

Die Darlehensforderung wird durch Bestellung einer nachrangigen Grundschuld in Höhe von EUR 3.550.000 auf dem Grundstück der Immobilie besichert werden.

#### **5.4.1.2 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 Anleihekapitals (maximal EUR 130.550) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils Ausstehenden Schuldverschreibungen, die anteilig für 19 Monate berechnet wurde (EUR 5.906). 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 ca. EUR 136.456 an.

Weitere wesentliche Verträge hat die Emittentin bis zum Datum des Prospekts nicht abgeschlossen.

### **5.5. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

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

### **5.6. Trendinformationen**

Seit der Eintragung am 01. April 2019 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben. Es bestehen keine Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant sind.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2019 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.

### **5.7. Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition**

Seit der Eintragung am 01. April 2019 sind keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

### **5.8. Gewinnprognosen oder -schätzungen**

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

## 6. Ausgewählte Finanzinformationen

Abschlussprüfer für die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 1. 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.

<b>Ausgewählte Finanzinformationen</b>	
<b>Bilanz</b>	<b>1. April 2019</b>
	<b>in Euro</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	
Kassenbestand, 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
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Sonstige Verbindlichkeiten	657,37
<b>Kapitalflussrechnung</b>	
	<b>28.12.- 31.12.2018</b>
	<b>in T€</b>
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	13
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	12

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

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

Die Emittentin bietet Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 3.730.000,- zu einem festen Zinssatz von 6,0 % 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 3.730 Stück untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 1.000,-.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche 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 A2TSCQ.

Die ISIN für die Schuldverschreibungen lautet DE000A2TSCQ8.

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 Nachtrages 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 den Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu 3.730.000,- soll vollständig in den Erwerb der Darlehensforderung investiert werden. Soweit der Erwerb der Darlehensforderung vorfinanziert wurde, wird der Erlös aus der Emission der Schuldverschreibungen in die Ablösung der 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 24. Mai 2019, der Beginn der Angebotsfrist. Der Emissionstermin ist nicht mit dem Datum der Lieferung der Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger identisch.

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 25. Mai 2019 bis zum 24. Mai 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-projekt97](http://www.exporo.de/ir-projekt97) 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-projekt97](http://www.exporo.de/ir-projekt97) 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 3.730.000,- 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 422.910 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 max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekapitals (maximal EUR 130.550) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils Ausstehenden Schuldverschreibungen, die anteilig für 19 Monate berechnet wurde (EUR 5.906). 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 ca. EUR 136.456 an.

Die (fixen) Kosten für die Vorbereitung und die Durchführung der Emission betragen bis zu EUR 141.535. 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 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 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 Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen sind. Ein Antrag auf Zulassung zum Handel der Schuldverschreibungen an einem geregelten Markt wurde noch nicht gestellt und wird auch zukünftig nicht gestellt werden.

### **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.

Grundlage für das Angebot der Schuldverschreibungen ist ein Beschluss der Geschäftsführung der Emittentin vom 25. April 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 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 gilt demnach bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleihegläubiger kann 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 Anleihekапitals, 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 6,0 % 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 zinsberechtigt.

Die Verzinsung der Schuldverschreibungen beginnt am 15. Juni 2019 (einschließlich) und endet am 31. März 2021 (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 6,0 %. 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 15. Juni 2019 (einschließlich) und endet am 31. März 2021 (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 30. Juni 2020 berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schuldverschreibungen zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. 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 zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

## **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. 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.

## **8. Anleihebedingungen**

### **Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen der Exporo Projekt 97 GmbH**

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

- 1.1 Diese Anleihe der Exporo Projekt 97 GmbH, Hamburg (die „**Emittentin**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3.730.000,- ist in auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils Euro 1.000,- (der „**Nennbetrag**“) eingeteilt.
- 1.2 Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Haberglobalurkunde (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 Die Anleihegläubiger dürfen 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 gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO ihre sämtlichen Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen, insbesondere ihre Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals, erst nach den Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO durchsetzen.
- 2.3 Die Anleihegläubiger dürfen, sämtliche Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, insbesondere 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 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** Die vorstehenden Regelungen der Ziff. 2.2 bis Ziff. 2.4 begründen keinen Verzicht der Anleihegläubiger auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen.

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

- 3.1** Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01. April 2019 (einschließlich) bezogen auf ihren ausstehenden Nennbetrag mit 6,0 % 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 zinsberechtigt.
- 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 15. Juni 2019 und endet am 31. März 2021 („**Rückzahlungstag**“). Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 2.2 bis Ziff. 2.4 am ersten Geschäftstag nach dem 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. Gleches 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 (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 geschuldeten Beträgen 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 30. Juni 2020 berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schuldverschreibungen zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Die Emittentin hat die 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. aufgelaufener Zinsen.

## **10. Bekanntmachungen**

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Emittentin unter [www.exporo.de/ir-projekt97](http://www.exporo.de/ir-projekt97) 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 unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 12.2 Gerichtsstand für alle sich aus den Schuldverschreibungen 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

## **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.

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 auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenen Muster erklärt. Von einem Kapitalertragsteuerabzug kann auf Antrag auch dann Abstand genommenen werden, wenn die Kapitalertragsteuer auf Dauer höher wäre als die gesamte Körperschafts- bzw. Einkommensteuer.

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

Der Erwerb von Schuldverschreibungen von Todes wegen oder durch eine Schenkung unter Lebenden unterliegt grundsätzlich der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Die Höhe der anfallenden Erbschafts- 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, Gerichtentscheidungen, 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 Schulverschreibungen 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 erziele**

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. Gleches 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 Vermögenssteuer 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 1 April 2019 der Exporo Projekt 97 GmbH (HGB)**

**FACT**

GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

---

---

TESTATSEXEMPLAR

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

**Exporo Projekt 97 GmbH**  
Am Sandtorkai 70  
20457 Hamburg

---

---

**EXPORO PROJEKT 97 GMBH, HAMBURG**  
**BILANZ ZUM 1. APRIL 2019**

**A K T I V A**

	1.4.2019 €
<b>A. UMLAUFVERMÖGEN</b>	
I. Guthaben bei Kreditin-	12.496,80
	<hr/>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	
1. Sonstige Rückstellungen	2.000,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	
1. Verbindlichkeiten aus Lief-	657,37
- mit einer Restlaufzeit bis	
	<hr/>
	<b><u>12.496,80</u></b>

**P A S S I V A**

	1.4.2019 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	
I. Gezeichnetes Kapital	
1. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
2. Nicht eingeforderte ausste-	<hr/> -12.500,00
	12.500,00
II. Bilanzverlust	<hr/> -2.660,57
	9.839,43
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	
1. Sonstige Rückstellungen	2.000,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	
1. Verbindlichkeiten aus Lief-	657,37
- mit einer Restlaufzeit bis	
	<hr/>
	<b><u>12.496,80</u></b>

**EXPORO PROJEKT 97 GMBH, HAMBURG**  
**ANHANG ZUR ERÖFFNUNGSBILANZ ZUM 01. APRIL 2019**

**I. ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR ERÖFFNUNGS-BILANZ**

**Angaben zur Identifikation der Gesellschaft**

Firma: Exporo Projekt 97 GmbH

Sitz: Hamburg

Registergericht: Amtsgericht Hamburg, HRB 156417

**Gegenstand des Unternehmens**

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

## **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 <u>T€</u>
+ Fehlbetrag	-3
+ Zunahme der Rückstellungen	<u>2</u>
= <b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	-1
 + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	 <u>13</u>
= <b>Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	13
 + <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	 12
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>0</u>
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<u><u>12</u></u>
 + <b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	 <u>12</u>
+ Zahlungsmittel	<u><u>12</u></u>

## **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 Mai 2019

Die Geschäftsführung

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Exporo Projekt 97 GmbH, Hamburg:

### *Prüfungsurteile*

Wir haben die Eröffnungsbilanz sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Exporo Projekt 97 GmbH, Hamburg zum 1. April 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht die beigelegte 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 1. April 2019.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Eröffnungsbilanz zum 1. 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 des Abschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile für die Eröffnungsbilanz zum 1. April 2019 zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz, die 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- und 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 Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 unsere Prüfungsurteile 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 durchgeföhrte 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 im Abschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung der Eröffnungsbilanz relevanten internen Kontrollsystern, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben 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 der Abschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft vermittelt.

Kassel, den 08. Mai 2019

20119

FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Matthias Schäfer