Angebotsunterlagen
für das öffentliche Angebot von nachrangigen tokenbasierten Schuldverschreibungen 2020/2030 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 3.980.000 der Exporo Projekt 112 GmbH, Hamburg

Die mit diesen Angebotsunterlagen (die **„Angebotsunterlagen“**) angebotenen bis zu 3.980.000 Stück variabel verzinslichen, mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestatteten, nachrangigen Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je 1 Euro, die nicht in einer Wertpapierurkunde physisch verbrieft werden und die ausschließlich mittels von der Emittentin generierter Token (nachfolgend die „**EXP15-Token**“) auf der Ethereum-Blockchain übertragen werden können (die **„tokenbasierten Schuldverschreibungen“**) unterliegen gemäß § 3 Nr. 2 des Wertpapierprospektgesetzes (**„WpPG“**) nicht der Verpflichtung zur Veröffentlichung eines Prospekts gemäß Artikel 3 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2017/1129, weil der Gesamtgegenwert der angebotenen tokenbasierten Schuldverschreibungen im Europäischen Wirtschaftsraum über einen Zeitraum von zwölf Monaten nicht mehr als 8 Millionen Euro beträgt. Die Angebotsunterlagen sind daher auch nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit der enthaltenen Informationen gemäß Art. 20 der Verordnung (EU) 2017/1129 geprüft und gebilligt worden. Die Emittentin ist zudem nicht verpflichtet, für die Schuldverschreibungen ein Wertpapier-Informationsblatt gemäß § 4 WpPG zu veröffentlichen, weil für die Schuldverschreibungen ein Basisinformationsblatt nach der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 veröffentlicht wurde.

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.

13. August 2020

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung 4
2. Risikofaktoren 11
2.1. Hinweise zu den Risikofaktoren 11
2.2. Risiken in Zusammenhang mit der Immobilie 11
2.3. Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin 14
2.4. Risiken in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen 16
3. Allgemeine Informationen 22
3.1. Zukunftsgerichtete Aussagen 22
3.2. Zahlen- und Währungsangaben 22
3.3. Angaben von Seiten Dritter 22
3.4. Wichtige Hinweise 22
4. Angaben in Bezug auf die Emittentin 24
4.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin 24
4.2. Organisationsstruktur 24
4.3. Die Organe der Emittentin 25
4.4. Gesellschaftskapital 26
5. Geschäftstätigkeit der Emittentin 28
5.1. Haupttätigkeitsbereiche 28
5.2. Die Immobilie 28
5.3. Wichtigste Märkte 29
5.4. Wesentliche Verträge 29
5.5. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren 31
5.6. Trendinformationen 31
5.7. Gewinnprognosen oder -schätzungen 31
6. Ausgewählte Finanzinformationen 32
7. Wertpapierbeschreibung 33
7.1. Gegenstand des Angebots 33
7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung 33
7.3. Gebühren und Kosten des Angebots 33
7.4. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot 34
7.5. Rechtsgrundlage der tokenbasierten Schuldverschreibungen 38
7.6. Verzinsung, Zinszahlungen 38
7.7. Laufzeit, Kapitalrückzahlung 40
7.8. Ertragsmodalitäten 41
7.9. Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen 41
7.10. Rangstellung der tokenbasierten Schuldverschreibungen 42
7.11. Übertragbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen 44
7.12. Kündigungsrechte der Anleihegläubiger 44
7.13. Kündigungsrechte der Emittentin 45
7.14. Zustimmung der Anleihegläubiger zur Veräußerung der Immobilie 46
7.15. Informationspflichten der Emittentin 47
7.16. Besicherung 47
8. Anleihebedingungen 49
9. Besteuerung 58
9.1. Im Privatvermögen gehaltene tokenbasierte Schuldverschreibungen 58
9.2. Im Betriebsvermögen gehaltene tokenbasierte Schuldverschreibungen 60
9.3. Personen ohne Sitz, Geschäftsleitung, Betriebsstätte oder ständigen Vertreter in Deutschland 60
9.4. Erbschafts- und Schenkungssteuer 61
9.5. Sonstige Steuern 61
10. Glossar 62
11. Anlagen zu den Angebotsunterlagen 65

1. Zusammenfassung

Bezeichnung der Wertpapiere:

Tokenbasierte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 3.980.000 Euro; ISIN / WKN wurden nicht ausgegeben.

Identität und Kontaktdaten der Emittentin:

Exporo Projekt 112 GmbH mit Sitz in Hamburg, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg

LEI: 529900X48VQP1DDVSX33

Wer ist die Emittentin der tokenbasierten Schuldverschreibungen?

Emittentin der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist die Exporo Projekt 112 GmbH mit Sitz in Hamburg. Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 157113 eingetragen. Geschäftsführer der Emittentin ist Dr. Björn Maronde.

Alleingesellschafterin der Emittentin ist die Exporo AG mit dem Sitz in Hamburg. Die Exporo AG ist in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben, ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht. Es bestehen keine mittelbaren Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin wird ausschließlich in der Vermietung und der Verwaltung eines Wohn- und Geschäftshauses in Bremen bestehen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bremen von Altstadt 3, Blatt 754, lfd. Nr. 10, belegen lt. Grundbuch Knochenhauerstraße 27, Gemarkung Altstadt, Flur 3, Flurstück 556/3, mit einer Größe von 632 qm. (nachfolgend die **„Immobilie“**).

Die Emittentin hat die Immobilie am 04. Mai 2020 schuldrechtlich gekauft. Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt insgesamt 7.164.647 Euro (inkl. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Maklergebühren ca. 7.784.000 Euro). Die Emittentin ist zum Datum der Angebotsunterlagen noch nicht Eigentümerin der Immobilie, weil sie den Kaufpreis für die Immobilie noch nicht gezahlt hat und noch nicht als Eigentümerin der Immobilie im Grundbuch eingetragen wurde.

Die Immobilie dient als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit für den Kredit eines deutschen Kreditinstitutes in Höhe von 4.300.000 Euro, den die Emittentin für die (Teil-)Finanzierung des Erwerbs der Immobilie aufgenommen hat (nachfolgend das **„Bankdarlehen“**).

Es ist geplant, den Kaufpreis für die Immobilie aus dem Emissionserlös der Schuldverschreibungen sowie aus dem Bankdarlehen zu bezahlen. Sollten bis zur Fälligkeit des Kaufpreises nicht ausreichend Schuldverschreibungen platziert worden sein, kann die Emittentin eine Vorfinanzierung durch die Exporo AG, durch Tochtergesellschaften der Exporo AG (z.B. die Bridge Capital GmbH), durch andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder durch Privatpersonen durchführen, die dann nachfolgend aus dem Emissionserlös zurückgeführt werden würde (nachfolgend die **„Vorfinanzierung“**) .

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Die in diesen Angebotsunterlagen dargestellten wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin sind dem ungeprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 entnommen worden, der nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt wurde.

Ausgewählte Finanzinformationen	
	31.12.2019
	in €
Bilanz	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.580,02
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	437,16
Gezeichnetes Kapital	25.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.500,00
Eingefordertes Kapital	12.500,00
Jahresfehlbetrag	-2.410,32

Sonstige Rückstellungen	800,00
Verbindlichkeiten	133,68
Gewinn- und Verlustrechnung	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.485,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	75,20
Jahresfehlbetrag	2.410,32

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

Risiken aus der COVID-19-Pandemie

Die zum Datum der Angebotsunterlagen weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Emittentin sowie die Immobilie haben.

Vermietungsrisiken

Es besteht die Möglichkeit, dass Mietverträge zukünftig nicht wie geplant abgeschlossen werden können und damit die kalkulierten zukünftigen Mietererträge nicht in der geplanten Höhe entstehen. Die COVID-19-Pandemie kann auf die erzielbaren Mieteinnahmen einen erheblich negativen Einfluss haben.

Risiken aus der Veräußerung der Immobilie

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

Risiken aus Marktentwicklung

Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Die COVID-19-Pandemie kann auf die zukünftige Entwicklung der Immobilie und des Immobiliemarktes einen erheblich negativen Einfluss haben.

Risiken aus Standortentwicklung

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

Risiken aus dem Zustand der Immobilie

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

Instandhaltungsrisiken

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

Risiken aus dem Bankdarlehen

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

Welches sind die wichtigsten Merkmale der tokenbasierten Schuldverschreibungen?

Die Emittentin bietet bis zu 3.980.000 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 3.980.000 an. WKN/ISIN wurden nicht ausgegeben.

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

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

Die Anleger erhalten eine dem Zeichnungsbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an EXP15-Token, welche die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Die Übertragung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der EXP15-Token voraus. Der Transfer der EXP15-Token kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain erfolgen. Erwerber benötigen hierfür eine sog. Wallet, die mit Ethereum-Assets kompatibel ist. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, müssen sich auf der Webseite www.exporo.de anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor nachfolgend EXP15-Token empfangen kann.

Laufzeit

Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01. September 2020 und endet mit Ablauf des 31. August 2030.

Zinsen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 01. September 2020 (einschließlich) bis zum 31. August 2030 (einschließlich) variabel verzinst. Die Höhe der Zinsen ist maßgeblich von einem ausreichenden Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig.

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

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

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

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

Jede Schuldverschreibung wird demnach nach folgender Formel verzinst:

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

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

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von 1 Euro.

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

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

Rückzahlungsbetrag

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

Der Rückzahlungsbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird wie folgt ermittelt:

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

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

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von 1 Euro.

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

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

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

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

Rangstellung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Gemäß Ziff. 2.2. und Ziff. 2.3 der Anleihebedingungen (siehe Abschnitt 8) handelt es sich bei den tokenbasierten Schuldverschreibungen um nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. Diese Regelungen sind notwendig, da in Deutschland nur Kreditinstitute von Anlegern Kapital ohne Rangrücktritt und ohne vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre annehmen dürfen. Für alle anderen Unternehmen sind diese Regelungen in den Vertragsbedingungen vorgeschrieben. Hinsichtlich der weitergehenden Darstellung des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre wird auf Abschnitt 7.10 verwiesen.

Rangrücktritt

Der Anleger tritt 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 mit seinen Zahlungsansprüchen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.

Sämtliche Forderungen der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen sind untereinander gleichrangig.

Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung.

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

Kündigungsmöglichkeiten

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

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

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

Wo werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen gehandelt?

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

Wird für die tokenbasierten Schuldverschreibungen eine Garantie gestellt?

Eine Garantie wird für die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht gestellt.

Welche sind die zentralen Risiken, die für die tokenbasierten Schuldverschreibungen spezifisch sind?

Platzierungsrisiko

Für die Platzierung der Schuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Aufgrund der zum Datum der Angebotsunterlagen weltweit grassierenden COVID-19-Pandemie kann es infolge der damit verbundenen zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung zu einer geringeren Zeichnungsbereitschaft bei Investoren und damit zu einem geringeren oder gar einem ausbleibenden Platzierungserfolg kommen.

Veräußerbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Anleger sollten berücksichtigen, dass sie die erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern können. Ein Handel der tokenbasierten Schuldverschreibungen mittels des EXP15-Token an einer Kryptobörse kann sich illiquide oder unmöglich herausstellen. Die Anleger sind zudem einem Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung ihrer EXP15-Token ausgesetzt, wenn sie die EXP15-Token vor ihrer Fälligkeit veräußern wollen.

Risiko aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre

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

Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

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

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

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

Fremdfinanzierung

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

Abhängigkeit von der Wertentwicklung der Immobilie

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

Risiken aus der nachrangigen Sicherheitenbestellung

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

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in die tokenbasierten Schuldverschreibungen investieren?

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden in der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und können von jedermann erworben werden. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.

Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt zu 100% des Nennbetrags von 1 Euro je tokenbasierter Schuldverschreibung. Der Mindestanlagebetrag beträgt 100 Euro, d.h. Anleger müssen mindestens 100 tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von 1 Euro erwerben. Ein Höchstbetrag wurde für die Zeichnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht festgelegt.

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

Die Angebotsfrist läuft vom 01. September 2020 bis zum 31. August 2021. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden.

Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen zeichnen und EXP15-Token empfangen möchten, benötigen eine sog. Wallet, die mit Ethereum- Assets kompatibel ist. Ohne Angabe einer Ethereum-Adresse (sog. Public Key) im Onlinezeichnungsprozess kann die Emittentin Zeichnungsaufträge nicht annehmen.

Die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen soll durch die Exporo Investment GmbH als Anlagevermittlerin gegen Zahlung einer erfolgsabhängigen Vergütung in Höhe von maximal 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekapitals sowie einer Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. der jeweils Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgen. Die Exporo Investment

GmbH wird die Einzelanlageschwellen des § 6 WpPG für nicht-qualifizierte Anleger beachten. Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission der tokenbasierten Schuldverschreibungen betragen ca. 66.000 Euro. Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen betragen die Gesamtkosten der Emission ca. 245.100 Euro. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt. Für die Verwahrung der EXP15-Token in den Wallets der Anleger und den Handel der EXP15-Token an einer Kryptobörse können Gebühren anfallen.
Weshalb werden die Angebotsunterlagen erstellt?
Der Nettoemissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu ca. 3.774.700 Euro soll in den Erwerb der Immobilie investiert werden. Der Emissionserlös wird zusammen mit den Mitteln aus dem Bankdarlehen in Höhe von 4.300.000 Euro für diesen Zweck ausreichen. Es gibt für das Angebot der Schuldverschreibungen keine feste Übernahmeverpflichtung.
Interessenkonflikte
Potenzielle Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der 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 22,45 % 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 und für Tochtergesellschaften der Exporo AG gegen Honorar steuerberatend tätig. Der Nettoemissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen kann auch zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilie an die Exporo AG oder an Tochtergesellschaften der Exporo AG (z.B. die Bridge Capital GmbH) fließen. Das Asset Management der Immobilie wird gegen Vergütung von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH, ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen übernehmen. Die HmcS Treuhand GmbH, Hannover wird während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen gegen Entgelt als Sicherheitentreuhänder tätig.

2. Risikofaktoren

2.1. Hinweise zu den Risikofaktoren

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

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

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

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

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

2.2. Risiken in Zusammenhang mit der Immobilie

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

2.2.1 Risiken aus der COVID-19-Pandemie

Die zum Datum der Angebotsunterlagen weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Emittentin sowie die Immobilie haben, insbesondere auf die Vermietbarkeit der Immobilie. Die COVID-19-Pandemie kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung der Immobilie und des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen. Eine Veräußerbarkeit der Immobilie sowie eine Refinanzierung des Bankdarlehens und/oder der Schuldverschreibungen können erschwert oder unmöglich werden. Ferner kann es zu einer geringeren Zeichnungsbereitschaft bei Investoren und damit zu einem geringeren oder gar einem ausbleibenden Platzierungserfolg bei dem Angebot der Schuldverschreibungen kommen. Zum Datum der Angebotsunterlagen können die Folgen der COVID-19-Pandemie nicht abgeschätzt werden. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der

Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.2.2 Vermietungsrisiken

Die kalkulierten Mieterlöse sind abhängig von dem Abschluss und dem Bestehen entsprechender, renditegerechter Mietverträge. Es besteht die Möglichkeit, dass Mietverträge zukünftig nicht wie geplant abgeschlossen werden können und damit die kalkulierten zukünftigen Miteterträge nicht in der geplanten Höhe entstehen. Die COVID-19-Pandemie kann auf die erzielbaren Mieteinnahmen einen erheblich negativen Einfluss haben.

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

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

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

2.2.3 Risiken aus der Veräußerung der Immobilie

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

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

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

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

2.2.4 Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilie wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot konkurrierender Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungskonditionen, eine geringere Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Mietern oder ein sinkendes Mietpreisniveau. Eine negative Marktentwicklung kann sich nachteilig auf die zukünftigen Mieterlöse der Emittentin auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Die zum Datum der Angebitsunterlagen weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können auch auf die zukünftige Entwicklung der Immobilie und des Immobilienmarktes einen erheblich negativen Einfluss haben. Zum Datum der Angebotsunterlagen können die Folgen der COVID-19-Pandemie nicht abgeschätzt werden. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.5 Risiken aus der Entwicklung des Standorts der Immobilie

Der Standort der Immobilie kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm-/Geruchsimmissionen durch Dritte negativ entwickeln, was sich wiederum negativ auf die Attraktivität und die Werthaltigkeit der Immobilie und damit auf die Vermarktungs- und Vermietungssituation der Immobilie auswirken kann.

Daneben können Beeinträchtigungen für die Immobilie auch dadurch entstehen, dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Diese Risiken können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.6 Risiken aus dem Zustand der Immobilie

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

2.2.7 Instandhaltungsrisiken

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

Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.8 Risiken aus dem Betrieb der Immobilie

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

2.2.9 Kostenerhöhungsrisiko

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

2.2.10 Risiken aus fehlendem Versicherungsschutz

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

2.2.11 Risiken aus Altlasten

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

2.3. Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin

2.3.1 Risiken aus dem Bankdarlehen

Das Bankdarlehen wird bei Vorliegen wichtiger Gründe jederzeit gekündigt werden können. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die Bank die sofortige Rückzahlung des Bankdarlehens in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Solch wichtige Gründe liegen unter anderem vor, wenn sich die Vermögensverhältnisse der Emittentin wesentlich verschlechtert haben, wenn die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Bankdarlehen nicht nachkommt, wenn gegen die Emittentin die Zwangsvollstreckung oder die Zwangsverwaltung der

Immobilie angeordnet wird oder die Immobilie ohne Zustimmung der Bank veräußert wird. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die Bank die sofortige Rückzahlung des Bankdarlehens in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung des Kredits ist die Emittentin aller Voraussicht nur nach einer Veräußerung der Immobilie in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie nicht ausreicht, um das Bankdarlehen vollständig abzulösen. Sofern die Emittentin die Rückzahlung des Bankdarlehens nicht leisten kann, besteht das Risiko, dass die Emittentin Insolvenz beantragen muss. Dies kann zu einem Totalverlust der Investition der Anleihegläubiger führen. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.3.2 Risiko Höhere Gewalt

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Epidemien oder Pandemien aufgrund der Ausbreitung von Viren oder Bakterien, insbesondere die zum Datum der Angebotsunterlagen weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus), Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Immobilie betreffen. Jedes dieser Ereignisse kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.3.3 Risiken aus der Rückabwicklung des Immobilienkaufvertrages

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

2.3.4 Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse

Die Emittentin kann zukünftige Änderungen der zum Datum der Angebotsunterlagen geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung nicht ausschließen. So wurde z.B. in Berlin ein sog. Mietendeckel beschlossen, deren Einführung auch in anderen Städten diskutiert wird. Es besteht insoweit grundsätzlich die Möglichkeit, dass gesetzgeberische, gerichtliche oder behördliche Maßnahmen und/oder eine Änderung der Marktverhältnisse einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin haben können, die die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.3.5 Risiken aus Interessenkonflikten

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

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

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

Die weiteren Vorstände der Exporo AG sind ebenfalls Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten die Vorstände der Exporo AG direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 22,45 % 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 und für Tochtergesellschaften der Exporo AG gegen Honorar steuerberatend tätig. Insofern bestehen potenzielle Interessenkonflikte zwischen seinen Vermögensinteressen und seinen Verpflichtungen gegenüber der Exporo AG als Aufsichtsrat.

Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen kann auch zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilie an an die Exporo AG oder Tochtergesellschaften der Exporo AG (z.B. die Bridge Capital GmbH) fließen. Das Asset Management der Immobilie wird gegen Vergütung von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH, ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen übernehmen.

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

2.4. Risiken in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen

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

2.4.1 Platzierungsrisiko

Für die Platzierung der Schuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die Schuldverschreibungen ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass der Emittentin zu wenig Kapital für die beabsichtigten Investitionen zur Verfügung steht. Aufgrund der zum Datum der Angebotsunterlagen weltweit grassierenden COVID-19-Pandemie kann es infolge der damit verbundenen zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung zu einer geringeren Zeichnungsbereitschaft bei Investoren und damit zu einem geringeren oder gar einem ausbleibenden Platzierungserfolg kommen. Die Emittentin wird im Falle eines zu geringen Platzierungserfolges die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall keine Zinseinnahmen erzielt haben wird, wird eine Verzinsung der Schuldverschreibungen nicht erfolgen können. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.2 Risiken aus der Veräußerbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen

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

Die Übertragung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der die tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentierenden EXP15-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP15-Token wiederum kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain erfolgen. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, müssen sich zunächst auf der Webseite www.exporo.de anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor nachfolgend EXP15-Token empfangen kann.

Ein Handel der tokenbasierten Schuldverschreibungen mittels des EXP15-Token an einer oder mehreren sog. Kryptobörsen ist zwar grundsätzlich möglich und kann von der Emittentin, von einem Token-Inhaber oder von Dritten beantragt werden. Die Entscheidung über die Aufnahme des Handels obliegt aber allein der jeweiligen Kryptobörse. Auch der Handel an einer Kryptobörse bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die EXP15-Token wieder zu veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren EXP15-Token zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Kaufpreis liegt. Häufig unterliegen an Kryptobörsen gehandelte Token großen Preisschwankungen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Kryptobörsen einer aufsichtsrechtlichen Regulierung unterliegen. Für den Fall, dass eine Kryptobörse einer aufsichtsrechtlichen Erlaubnis bedarf, über die sie nicht verfügt, besteht das Risiko, dass Aufsichtsbehörden gegen die Kryptobörse einschreiten und möglicherweise deren Geschäftsmodell verbieten, was einen weiteren Handel unmöglich machen würde. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.3 Risiko aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der Schuldverschreibungen) gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Daher sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, soweit die Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder

- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen führen. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion.

Das investierte Kapital des Anlegers wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital bei der Emittentin und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen der Emittentin zu Gunsten dieser Gläubiger aufgezehrt wird.

Dem Anleger wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Nach § 49 Abs. 3 GmbHG hat die Geschäftsführung die Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es zu einem Verlust des hälftigen Stammkapitals gekommen ist. Im Rahmen dieser Gesellschafterversammlung können die Gesellschafter entscheiden, ob sie die Geschäftstätigkeit gleichwohl fortsetzen und damit riskieren wollen, auch noch die zweite Hälfte des eingebrachten Kapitals aufzubrauchen. Der Anleger hat mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse. Für Anleger besteht insoweit das Risiko, dass im Falle eines entsprechenden Verlustes die Gesellschafter entgegen den Interessen des Anlegers die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit beschließen und eine Einstellung nicht erfolgt. Hierdurch besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit führen würde. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Der Anleger übernimmt mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre mangels Vorliegens eines Anspruchs keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin von der Emittentin verlangen kann. Wird die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre nicht beseitigt, hat dies den Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.4 Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

In einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin und im Falle der Liquidation der Emittentin treten die Zahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) 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 Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin kann der Anleger die Zahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) 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 die nachrangigen Forderungen des Anlegers im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio zur Folge. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

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

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

2.4.6 Risiko aus der Fremdfinanzierung des Anlagebetrages

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

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

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

2.4.8 Steuerliche Risiken

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

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass keine klare Rechtslage zu der Frage existiert, wie die tokenbasierten Schuldverschreibungen steuerrechtlich zu qualifizieren sind, insbesondere, ob sie

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

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

2.4.9 Risiken aus der nachrangigen Sicherheitenbestellung

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

Der Rangrücktritt und die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre der tokenbasierten Schuldverschreibungen erstrecken sich auch auf die zu bestellenden Sicherheiten. Die Verwertung der Sicherheiten ist demnach auf die Fälle beschränkt, in denen die Emittentin trotz vorhandener Liquidität und fehlender vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Zahlungen an die Anleger verweigert. Die Sicherheiten sind demnach nicht insolvenzfest.

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

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

2.4.10 Risiko des Verlusts des Private Key

Die EXP15-Token werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt Die EXP15-Token sind für die Anleger nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet zugänglich. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „Vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der EXP15-Token. Die Emittentin kennt den Private Key eines Anlegers nicht, sie kann den Private Key weder wiederbeschaffen noch den Zugang zu den Wallets auf irgendeine andere Weise wiederherstellen oder ermöglichen. Der Anleger sollte daher unbedingt seinen Private Key sicher aufbewahren. Die Emittentin kann für den Verlust oder das unbefugte Verwenden des Private Key nicht haftbar gemacht werden. Die Wallet des Anlegers muss für Ethereum Token kompatibel sein. Werden EXP15-Token auf eine nicht kompatible Wallet übertragen, hat der Anleger in der Regel keine Möglichkeit mehr, auf die EXP15-Token zuzugreifen und über diese zu verfügen. Für den Anleger bedeutet dies einen Totalverlust seiner Investition. Die Entscheidung über die richtige (kompatible) Wallet liegt allein bei dem Anleger. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.11 Risiken aus der Blockchain-Technologie

Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindungen stehenden technologischen Komponenten befinden sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Der EXP15-Token entsteht, indem die Emittentin die Anzahl der gezeichneten EXP15-Token auf der Ethereum-Blockchain generiert und dann auf die Wallet Adressen der Anleger überträgt, indem die EXP15-Token den jeweiligen Adressen der Anleger zugewiesen werden. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die zum Datum der Angebotsunterlagen nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Ethereum-Blockchain kann die Emission der tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Handelbarkeit der EXP15-Token stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der EXP15-Token führen. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.12 Gefahr von Hackerangriffen

Die Blockchain-Technologie, der Exporo Smart Contract und/oder die Wallets der Anleger können Angriffen von unbefugten Dritten ausgesetzt sein, d.h. gehackt werden. Bei sogenannten Distributed Denial of Service (DDoS) Attacken können Angreifer z.B. ein Netzwerk oder eine Blockchain mit einer hohen Anzahl von Anfragen und/oder Transaktionen überlasten und das Netzwerk beziehungsweise die entsprechende Blockchain (temporär) unbenutzbar machen. Derartige Angriffe können zum Verlust der EXP15-Token führen. In der Vergangenheit hat es bereits zahlreiche Hackerangriffe gegeben, auch auf die Blockchain Ethereum. Auch Kryptobörsen könnten Ziel von Hackerangriffen werden. Aufgrund der grundsätzlichen Anonymität der Blockchain-Technologie ist eine Verfolgung von Tätern nahezu unmöglich. Ein solcher Angriff sowie Angriffe auf Kryptobörsen können zudem das Vertrauen der Anleger in die Blockchain Technologie nachhaltig zerstören. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.13 Risiko einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

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

3. Allgemeine Informationen

3.1. Zukunftsgerichtete Aussagen

Diese Angebotsunterlagen enthalten 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.

3.2. Zahlen- und Währungsangaben

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

3.3. Angaben von Seiten Dritter

Angaben von Seiten Dritter, die Verwendung in diesen Angebotsunterlagen 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 diesen Angebotsunterlagen aufgenommene Website ist ausschließlich zu Informationszwecken enthalten und stellt keinen Teil der Angebotsunterlagen dar.

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

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

3.4. Wichtige Hinweise

Niemand ist befugt, im Zusammenhang mit der Emission und dem Angebot von tokenbasierten Schuldverschreibungen andere als in diesen Angebotsunterlagen 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 dieser Angebotsunterlagen noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von tokenbasierten Schuldverschreibungen stellen eine Gewährleistung dar, dass (i) die in diesen Angebotsunterlagenenthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlagen oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesen Angebotsunterlagen 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 dieser Angebotsunterlagen, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesen Angebotsunterlagen liegenden Zeitpunkt, stattgefunden hat, oder (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der tokenbasierten Schuldverschreibungen stehenden Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind.

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

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

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

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

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

4. Angaben in Bezug auf die Emittentin

4.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin

Der juristische und kommerzielle Name der Emittentin lautet Exporo Projekt 112 GmbH. Die Emittentin wurde am 02. Mai 2019 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht gegründet und am 16. Mai 2019 unter der Nummer HRB 157113 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (*Legal Entity Identifier*, LEI) der Emittentin lautet: 529900X48VQP1DDVSX33.

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

Unternehmensgegenstand der Emittentin 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 Gegenstand 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 17. November 2014 unter der Nummer HRB 134393 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Gegenstand des Unternehmens der Exporo AG ist die Vermittlung zum Abschluss von Darlehensverträgen gemäß § 34f GewO über ein Web- oder Onlineportal.

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

Vorstände der Exporo AG sind Simon Brunke (Vorsitzender), Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen und Carl-Friedrich von Stechow. Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Exporo AG sind Christian Saller (Vorsitzender), Bruno Cremel, Jonathan Becker, Jimmy Fussing Nielsen und Ralf Schmähl.

Das Grundkapital der Exporo AG beträgt EUR 129.934. Nach Abschluss von mehreren Finanzierungsrunden durch fünf Venture Capital Gesellschaften halten die Vorstände der Exporo AG noch 22,45 % des Grundkapitals der Exporo AG und die Venture Capital Gesellschaften zusammen 77,55 %. Keine der Venture Capital Gesellschaften hält einen Anteil von mehr als 18% an der Exporo AG. Keiner der Vorstände der Gesellschaft hält unmittelbar oder mittelbar einen Anteil von mehr als 11 % an der Exporo AG.

Die Vorstände 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.

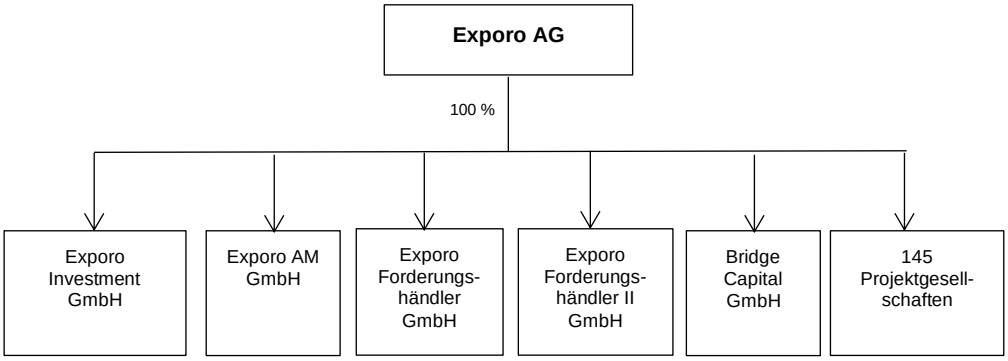
Die Exporo AG hält zum Datum der Angebotsunterlagen zahlreiche 100%ige Beteiligungen an anderen Unternehmen, darunter:

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

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

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

Ferner ist die Exporo AG zum Datum der Angebotsunterlagen Alleingesellschafterin von 145 Projektgesellschaften, deren Unternehmensgegenstand die wirtschaftliche Beteiligung an inländischen Immobilienprojekten ist und die als Finanzierungsgesellschaft den Ankauf, das Halten und den Verkauf von Kreditforderungen oder als Besitzgesellschaft die Vermietung und Verwaltung von Immobilien betreiben. Die Exporo AG wird zukünftig aller Voraussicht nach weitere Projektgesellschaften gründen. Die Emittentin ist eine dieser 145 Projektgesellschaften.



4.3. Die Organe der Emittentin

4.3.1 Geschäftsführung

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

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

4.3.1.1 Managementkompetenz und -erfahrung

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

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

4.3.1.2 Potenzielle Interessenkonflikte

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern bzw. Gesellschaftern der Emittentin sowie von Unternehmen, die gegebenenfalls mit der Emittentin bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit eines Interessenkonflikts zwischen den betroffenen Unternehmen. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls

gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Erträge der Gesellschaft – 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 der Emittentin und deren Aktionär andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnte das Interesse des Geschäftsführers darin bestehen, das Kapital in der Emittentin zu halten, während das Interesse der Exporo AG und deren Aktionären darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen vorzunehmen. Ferner kann die Emittentin durch Weisungen der Exporo AG an die Geschäftsführung zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen und sogar den Fortbestand der Emittentin oder deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beeinträchtigen können. Ferner kann es zu Interessenkonflikten kommen, wenn z. B. eine Dienstleistung von der Exporo AG oder von einem verbundenen Unternehmen bezogen werden soll, obwohl diese Leistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis- /Leistungsverhältnis zu beziehen wäre. Aus der Stellung als Vorstand und Aktionär der Exporo AG resultiert nach Auffassung der Emittentin jedoch kein konkreter Interessenkonflikt zu seinen Aufgaben als Geschäftsführer der Emittentin.

Herr 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 genannten Tochtergesellschaften der Exporo AG andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnten die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Tochtergesellschaften den wirtschaftlichen Interessen der Emittentin zuwiderlaufen und der Geschäftsführer der Emittentin Entscheidungen treffen, die nicht der Emittentin sondern den Tochtergesellschaften zu Gute kommen.

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

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

4.3.1.3 Praktiken der Geschäftsführung

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

4.3.2 Gesellschafterversammlung

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

zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht.

5. Geschäftstätigkeit der Emittentin

5.1. Haupttätigkeitsbereiche

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin wird ausschließlich in der Vermietung und der Verwaltung eines Wohn- und Geschäftshauses in Bremen bestehen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bremen von Altstadt 3, Blatt 754, lfd. Nr. 10, belegen lt. Grundbuch Knochenhauerstraße 27, Gemarkung Altstadt, Flur 3, Flurstück 556/3, mit einer Größe von 632 qm. (nachfolgend die **„Immobilie“**).

Die Emittentin hat die Immobilie am 04. Mai 2020 schuldrechtlich gekauft. Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt insgesamt 7.164.647 Euro (inkl. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Maklergebühren ca. 7.784.000 Euro). Die Emittentin ist zum Datum der Angebotsunterlagen noch nicht Eigentümerin der Immobilie, weil sie den Kaufpreis für die Immobilie noch nicht gezahlt hat und noch nicht als Eigentümerin der Immobilie im Grundbuch eingetragen wurde.

Die Immobilie dient als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit für den Kredit eines deutschen Kreditinstitutes in Höhe von 4.300.000 Euro, den die Emittentin für die (Teil-)Finanzierung des Erwerbs der Immobilie aufgenommen hat (nachfolgend das **„Bankdarlehen“**).

Es ist geplant, den Kaufpreis für die Immobilie aus dem Emissionserlös der Schuldverschreibungen sowie aus dem Bankdarlehen zu bezahlen. Sollten bis zur Fälligkeit des Kaufpreises nicht ausreichend Schuldverschreibungen platziert worden sein, kann die Emittentin eine Vorfinanzierung durch die Exporo AG, durch Tochtergesellschaften der Exporo AG (z.B. die Bridge Capital GmbH), durch andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder durch Privatpersonen durchführen, die dann nachfolgend aus dem Emissionserlös zurückgeführt werden würde (nachfolgend die **„Vorfinanzierung“**) .

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

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

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

5.2. Die Immobilie

Bei der Immobilie handelt es sich um ein ca. im Jahr 1970 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus. Das fünfgeschossige, unterkellerte Objekt umfasst insgesamt 16 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten auf rund 2.698 qm Mietfläche. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie.

Eckdaten:	
Adresse	Knochenhauerstraße 27, 28195 Bremen
Art der Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	ca. 1970

Bauweise:	Massiv
Grundstücksgröße	632 qm
Anzahl Wohneinheiten	16
Gesamtwohnfläche	928 qm
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Gesamtgewerbefläche	1.739 qm
PKW-Stellplätze	1

5.3. Wichtigste Märkte

Die kreisfreie Stadt Bremen befindet sich im Bundesland Bremen, erstreckt sich auf einer Fläche von 317,83 qkm und wird mit einer Einwohnerzahl von 569.352 Einwohnern (Stand: 31.12.2018) als Großstadt klassifiziert. Die Stadt ist zudem Landeshauptstadt und nimmt die Funktion eines Oberzentrums ein. Nach Angaben der statistischen Ämter des Bundes und der Länder hat die Bevölkerung in den vergangenen Jahren (2013 - 2018) um 3,8% zugenommen. Bis zum Jahr 2030 wird nach Berechnungen der Statistischen Landesämter und des Wegweisers Kommune mit einem Bevölkerungszuwachs um 1,2% gerechnet (Basis 2018: Deutschland -3,7%, Bremen 1,4%). Bremen ist Hochschulstandort, die Anzahl der zum Wintersemester 2018/19 eingeschriebenen Studierenden in Bremen beträgt 34.488. Bei der Anzahl der Studierenden zeigte sich in den letzten fünf Jahren ein zunehmender Trend. In Bremen sind insgesamt 281.384 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet. 77,6% der Erwerbstätigen arbeiten im tertiären, 22,4% im sekundären und 0,0% im primären Sektor (Stand 30.06.2019).

Die Arbeitslosenquote liegt bei 9,6% und damit oberhalb der durchschnittlichen Arbeitslosenquote der Bundesrepublik (5,3%; Bremen 10,2%, Stand: 29.02.2020). Für die Stadt Bremen wird für den Zeitraum 2016 - 2017 ein Wirtschaftswachstum auf Kreisebene in Höhe von 4,1% veröffentlicht (Deutschland 4,2%, Bremen 3,0%). Die Kaufkraft je Einwohner beträgt aktuell EUR 21.981, der Kaufkraftindex beläuft sich auf 92,4. Das BIP je Einwohner auf Kreisebene beträgt EUR 50.970 und liegt damit oberhalb des Bundesdurchschnitts (EUR 39.650, Bremen EUR 48.586). Die Einzelhandelskaufkraft je Einwohner ist mit EUR 5.694 unterdurchschnittlich (Deutschland EUR 5.825, Bremen EUR 5.576). Die Einzelhandelszentralität wird mit 113,8 angegeben (Deutschland = 100, alle Angaben Stand: 31.12.2018).

Die Immobiliebefindet sich im Stadtteil "Altstadt", ca. 400 m nordwestlich des Stadtzentrums von Bremen. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich neben einigen wohnwirtschaftlich genutzten Objekten überwiegend durch gewerblich genutzte Objekte aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. "Aldi", "Lidl", "Edeka") und Galeria Kaufhof auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann gedeckt werden. Die vom Standort der Immobilie ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A281 liegt rd. 2,7 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle "Bremen-Neustadt". Die Bushaltestelle bzw. Straßenbahnstation "Am Wall" befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 700 m zum ICE-Bahnhof "Bremen Hbf" bzw. rd. 3,7 km zum internationalen Verkehrsflughafen "Bremen".

5.4. Wesentliche Verträge

Die Emittentin hat zum Datum der Angebotsunterlagen folgende wesentliche Verträge abgeschlossen:

5.4.1 Immobilienkaufvertrag

Die Emittentin hat die Immobilie am 04. Mai 2020 schuldrechtlich gekauft. Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt insgesamt 7.164.647 Euro (inkl. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Maklergebühren ca. 7.784.000 Euro). Die Emittentin ist zum Datum der Angebotsunterlagen noch nicht

Eigentümerin der Immobilie, weil sie den Kaufpreis für die Immobilie noch nicht gezahlt hat und noch nicht als Eigentümerin der Immobilie im Grundbuch eingetragen wurde.

5.4.2 Kreditvertrag

Die Emittentin hat ein Bankdarlehen zur Teil-Finanzierung des Erwerbs der Immobilie abgeschlossen. Das Kreditvolumen beläuft sich auf 4.300.000 Euro und der Zinssatz des Kredites auf 1,70 % p.a. Der Zinssatz ist für 10 Jahre nach Auszahlung festgeschrieben. Während der Festzinsperiode kann der Kreditvertrag nicht ordentlich gekündigt werden.

5.4.3 Sicherheitentreuhandvertrag

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

Die Emittentin wird folgende weitere wesentliche Verträge abschließen:

5.4.4 Vorfinanzierungsvertrag

Die Emittentin wird mit der Exporo AG, mit Tochtergesellschaften der Exporo AG (z.B. die Bridge Capital GmbH), anderen Finanzierungsgesellschaften oder mit Privatpersonen, soweit erforderlich, einen Finanzierungsvertrag über die teilweise Vorfinanzierung des Nettoemissionserlöses abschließen. Das Volumen des Vorfinanzierungsvertrages steht zum Datum der Angebotsunterlagen noch nicht fest und kann bis zu 3.980.000 Euro betragen. Die endgültige Höhe der Vorfinanzierung hängt vom Platzierungsstand der tokenbasierten Schuldverschreibungen und vom Zeitpunkt der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung für die Immobilie ab. Der Zinssatz des Vorfinanzierungsvertrages kann bis zu 8 % p.a. betragen.

5.4.5 Asset Management Vertrag

Die Emittentin wird mit Wirkung auf den Nutzen-Lastenwechsel der Immobilie einen Asset Management Vertrag mit der Exporo AM GmbH abschließen. Das Asset Management umfasst die kaufmännische und technische Steuerung der Immobilie sowie die Wahrnehmung der Vertreterfunktion für die Emittentin als Eigentümerin der Immobilie. Zur kaufmännischen und technischen Steuerung der Immobilie gehört u.a. die laufende Überwachung der Immobilie in Bezug auf die Einhaltung des Jahresbudgets und des Geschäftsplanes, die Beauftragung, Koordination und Überwachung von Dienstleistern, die Kontrolle und Berichterstattung über die Vermietungssituation, die Mieteinnahmen und die Verbindlichkeiten sowie die Planung der Miet- und Kostenentwicklung. Der Vertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Die Exporo AM GmbH erhält für die Durchführung des Asset Management eine Netto-Vergütung in Höhe von 3,5 % der laufenden Ist-Mieteinnahmen sowie 0,2 % p.a. der Gesamtinvestitionskosten der Immobilie.

5.4.6 Vermittlungsvertrag

Die Emittentin wird darüber hinaus mit der Exporo Investment GmbH einen Vermittlungsvertrag über die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen abschließen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekapitals (maximal 139.300 Euro) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen (3.980 Euro p.a.). Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH fielen somit über die ordentliche Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von 179.100 Euro an.

5.5. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren

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

5.6. Trendinformationen

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

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

Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des ungeprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 nicht wesentlich verschlechtert.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten der Emittentin nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2020 wesentlich beeinflussen werden, bekannt.

5.7. Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen in diese Angebotsunterlagen auf.

6. Ausgewählte Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind dem ungeprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 entnommen worden. Der ungeprüfte Jahresabschluss ist als Anlage diesen Angebotsunterlagen beigefügt. Der Jahresabschluss wurde nach den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Ausgewählte Finanzinformationen	
	31.12.2019
	in €
Bilanz	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.580,02
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	437,16
Gezeichnetes Kapital	25.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.500,00
Eingefordertes Kapital	12.500,00
Jahresfehlbetrag	-2.410,32
Sonstige Rückstellungen	800,00
Verbindlichkeiten	133,68
Gewinn- und Verlustrechnung	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.485,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	75,20
Jahresfehlbetrag	2.410,32

7. Wertpapierbeschreibung

7.1. Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet tokenbasierte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 3.980.000 zu einem variablen Zinssatz in Form eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland an.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind eingeteilt in 3.980.000 Stück untereinander gleichberechtigte tokenbasierte Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1 Euro.

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

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

Für jede ausgegebene Schuldverschreibung im Nennbetrag von 1 Euro wird ein EXP15-Token von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welche die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren. Die EXP15-Token basieren auf der Ethereum-Blockchain.

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

Die Emissionswährung der Wertpapieremission lautet auf Euro.

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

7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung

Der Nettoemissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu ca. 3.774.700 Euro soll in den Erwerb der Immobilie investiert werden. Der Emissionserlös wird zusammen mit den Mitteln aus dem Bankdarlehen in Höhe von 4.300.000 Euro für diesen Zweck ausreichen. Es gibt für das Angebot der Schuldverschreibungen keine feste Übernahmeverpflichtung. Die Gebühren und Kosten des Angebots sind im nachfolgenden Abschnitt 7.3. dargestellt.

7.3. Gebühren und Kosten des Angebots

Die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen soll durch die Exporo Investment GmbH als Anlagevermittlerin erfolgen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der tokenbasierten

Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekapitals (maximal 139.300 Euro) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen (3.980 Euro p.a.). Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH fielen somit über die ordentliche Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von 179.100 Euro an.

Die (fixen) Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen ca. 66.000 Euro. Hierin enthalten sind die Kosten für die rechtliche Strukturierung des Angebotes, Kosten für den Treuhänder sowie Kosten für das Emissionsmarketing. Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen betragen die Gesamtkosten der Emission ca. 245.100 Euro.

Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen fließt der Emittentin ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 3.980.000 Euro zu. Abzüglich der initialen platzierungsabhängigen (d.h. ohne Berücksichtigung der Vermittlungsfolgeprovision) und der fixen Emissionskosten verbleibt bei der Emittentin bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH somit ein Nettoemissionserlös von ca. 3.774.700 Euro.

7.4. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

7.4.1 Erwerbspreis

Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt zu 100% des Nennbetrags von 1 Euro je Schuldverschreibung.

Die Platzierung der Anleihe erfolgt „flat“, d.h. ohne Stückzinsen. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt, insbesondere wird kein Agio als Ausgabeaufschlag erhoben. Für die Verwahrung der EXP15-Token in den Wallets der Anleger und den Handel der EXP15-Token an einer Kryptoböse können Gebühren anfallen.

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

Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen zeichnen und EXP15-Token empfangen möchten, benötigen eine sog. Wallet, die mit Ethereum- Assets kompatibel ist. Ohne Angabe einer Ethereum-Adresse (sog. Public Key) im Onlinezeichnungsprozess kann die Emittentin Zeichnungsaufträge nicht annehmen. Für den Erhalt einer Wallet ist ein internetfähiges Endgerät (Smartphone, Computer) erforderlich.

Bei einer Wallet handelt es sich um eine Art elektronischer Brieftasche. Technisch ist eine Wallet eine Software bzw. Hardware, die alle Ethereum-Adressen und die dazugehörigen privaten Schlüssel verwaltet. Mit einer Ethereum Wallet können Ether und Ethereum Token gehalten, empfangen und überwiesen werden. Ein Ethereum Wallet ist damit eine Art Brücke, das die eigenen öffentlichen Schlüssel (Public Keys) und die privaten Schlüssel (Private Keys) verwaltet. Die Schlüssel sind eine lange Abfolge von Buchstaben und Zahlen. Der Public Key ist eine „Adresse”, die man weitergibt, um Ether oder Token zu erhalten. Der Private Key gehört zu dieser Adresse und wird benötigt, um Token (bzw. andere Kryptoassets) zu übertragen. In der Wallet selbst befinden sich daher tatsächlich auch nicht die Token selbst, sondern lediglich der Public Key und ein damit korrespondierender Private Key. Inhaber der EXP15-Token ist somit derjenige, dessen Ethereum-Adresse (Public Key) die auf der Ethereum-Blockchain vorhandenen EXP15-Token zugeordnet sind. Bei einem Übertragungsvorgang werden demnach auch nicht die EXP15-Token an sich übertragen, sondern lediglich das Verfügungsrecht über die EXP15- Token. Dies geschieht durch einen Transfer von einer Adresse auf der Ethereum-Blockchain auf eine andere Adresse. Die Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain für jedermann nachvollziehbar.

Die Wallet eines Anlegers muss Token speichern können, die auf der Ethereum-Blockchain emittiert und übertragen werden. Wallets, die zum Empfangen von EXP15-Token geeignet sind, sind z.B. MyEtherWallet, MetaMask oder MyCrypto. Die Wallets müssen für die Verwaltung von EXP15-Token durch den Anleger eingerichtet werden. Hierzu muss der Anleger die Smart Contract Adresse des EXP15-Tokens angeben. Die Smart Contract Adresse des EXP15-Tokens wird auf www.exporo.de/blockchain veröffentlicht.

7.4.2 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere

Der Emissionstermin der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist der 01. September 2020, der voraussichtliche Beginn der Angebotsfrist. Der Emissionstermin ist nicht mit dem Datum der Lieferung der tokenbasierten Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger identisch.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vom 01. September 2020 bis zum 31. August 2021 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.

Investoren aus der Bundesrepublik Deutschland können auf der Internetseite der Emittentin www.exporo.de/ir-projekt112 die Angebotsunterlagen samt etwaiger Nachträge zu den Angebotsunterlagen einsehen und herunterladen.

Für den Erwerb der tokenbasierten Schuldverschreibungen muss sich der Anleger auf der Online-Plattform der Exporo Investment GmbH registrieren und ein Nutzerkonto anlegen. Nach Freischaltung des Nutzerkontos kann ein Anleger auf der Plattform www.exporo.de die auf der Projektseite der Emittentin angebotenen Schuldverschreibungen auswählen. Durch Klicken auf die Schaltfläche „JETZT INVESTIEREN“ kann der Anleger die tokenbasierten Schuldverschreibungen zeichnen. Der Anleger durchläuft daraufhin ein Investitionsformular, an dessen Ende er auf die Schaltfläche „JETZT ZEICHNUNGSANGEBOT ABGEBEN“ klickt. Der Anleger erhält anschließend eine E-Mail zugesandt, die insbesondere eine Zusammenfassung des Zeichnungsangebots erhält und die Annahme des Zeichnungsangebots darstellt.

Der Anleger gibt neben seinen persönlichen Daten auch seine Ethereum Wallet Adresse an, an die die EXP15-Token übertragen werden sollen.

Der Mindestanlagebetrag beträgt 100 Euro, d.h. Anleger müssen mindestens 100 tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von 1 Euro erwerben. Ein Höchstbetrag wurde für die Zeichnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht festgelegt.

Im Rahmen der Zeichnung wird der Anleger durch die Exporo Investment GmbH, die als Anlagevermittlerin die tokenbasierten Schuldverschreibungen vermittelt, gemäß den Vorschriften des Geldwäschegesetzes (GWG) identifiziert. Die Exporo Investment GmbH ist hierzu als nach den Vorschriften des Kreditwesengesetzes reguliertes Finanzdienstleistungsinstitut verpflichtet. Die Exporo Investment GmbH wird die Einzelanlageschwellen des § 6 WpPG für nicht-qualifizierte Anleger beachten.

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

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

Jeder Anleger, der die KYC und AML Überprüfung von der Exporo Investment GmbH erfolgreich abgeschlossen hat, wird mit seiner Ethereum Adresse in eine Datenbank eingetragen. Die Exporo Investment GmbH wird diese Datenbank mit der auf der Ethereum Blockchain befindlichen KYC und AML Datenbank abgleichen, um eine Übertragung der EXP15-Token nur von und an erfolgreich identifizierten Anlegern zu gewährleisten.

Anleger, die die tokenbasierte Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, können sich auf der Webseite www.exporo.de anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird hier ebenfalls die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor EXP15-Token empfangen kann.

Der Anleger zahlt Euro auf das von der Emittentin angegebene Bankkonto entsprechend der Anzahl, der von ihm gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen. Der Zahlungseingang bei der Emittentin wird dem Anleger per E-Mail durch die Emittentin bestätigt. Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt außerhalb der Blockchain (sog. “Off-Chain”).

Mit der Annahme der Zeichnung nach Eingang des Zeichnungsbetrages wird eine der Anzahl der erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an EXP15-Token generiert und der Wallet des jeweiligen Anlegers gutgeschrieben. Hierzu erstellt die Emittentin einen sogenannten „Ethereum Asset Issuer Wallet“ und eine Ethereum Smart Contract Identifikationsnummer und gibt diese auf der Internetdomain der Exporo AG www.exporo.de/blockchain an. Dadurch weiß ein Empfänger von EXP15-Token, dass er „echte“ EXP15-Token erhält, die von der Emittentin herausgegeben worden sind bzw., dass es sich nicht um Token eines anderen Emittenten handelt. Die durch die Emittentin auf der Ethereum-Blockchain generierten Token werden dabei an die jeweilige vom Anleger angegebene Ethereum-Adresse (Public Key) transferiert. Ab diesem Zeitpunkt kann ein Anleger über die EXP15-Token verfügen. Die jeweilige Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain für jedermann nachvollziehbar und die EXP15-Token lassen sich einem Anleger bzw. seinem Public Key darüber eindeutig zuordnen.

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

7.4.3 Die Ethereum Blockchain und Smart Contracts

Ethereum Blockchain

Die Ausgabe der EXP15-Token, die die Rechte aus den Schuldverschreibungen repräsentieren, erfolgt auf der Ethereum Blockchain. Die Ethereum Blockchain ist nach derzeitigem Stand die zweitgrößte öffentliche Blockchain im Sinne der Marktkapitalisierung der ihr zugrunde liegenden und systemrelevanten Kryptowährung Ether (ETH). Ethereum ist öffentlich und unbeschränkt zugänglich und führt einen global-einheitlichen Datensatz, der in einem weltweiten Netzwerk von derzeit über 8.000 Servern gespeichert wird. Jeder am System teilnehmende Server prüft und bestätigt jede einzelne Transaktion, die auf der Blockchain veröffentlicht und gespeichert werden soll. Die Speicherung von Transaktionen bzw. die Veränderungen des Datensatzes erfolgt mit der Addition eines neuen Blockes zu der bestehenden Kette an Blöcken über einen Proof-of-Work Finalisierungsmechanismus.

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

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

Ethereum Adresse

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

Smart Contract Infrastruktur

Der generierte EXP15-Token Contract erhält eine einmalige und eindeutig-zuordnungsbare Ethereum Adresse, die zur Authentifizierung der EXP15-Token verwendet werden kann. Der EXP15-Token wurde

auf Basis des ERC20 Standards für fungible Token auf der Ethereum Blockchain entwickelt. Der ERC20 Standard existiert seit 2015 und wurde seitdem für die Erstellung von über 200.000 Token Contracts verwendet. Grundlegend übernimmt der Der EXP15-Token Contract zwei Funktionen:

Die erste Funktion ist das sogenannte mapping, welche die Registerführung übernimmt. Der EXP15-Token führt dafür eine interne Datentabelle, die die Tokenbestände den entsprechenden Ethereum Adressen zuordnet. Der EXP15-Token existiert somit nur innerhalb des EXP15-Token Contracts als Datensatz und die Transaktionsdetails des Datensatzes sind rückwirkend unveränderlich.

Zweitens erlaubt der EXP15-Token Contract die Tokenübertragung von EXP15-Token von einer Ethereum Adresse auf eine andere Ethereum Adresse. Eine Übertragung kann durch den Inhaber des EXP15-Tokens, der diesen selbst verwahrt, eigenständig ausgeführt werden. Die Übertragung ist in Abschnitt 7.11 eingehend dargestellt.

Die Emittentin hat die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen ergriffen, die sowohl das Risiko eines nicht-beabsichtigten Verhaltens des EXP15-Token Contracts als auch das Risiko eines böswilligen Angriffes minimieren sollen. Bei der Entwicklung des EXP15-Token Contracts wurde auf Open-Source Protokollstandards der Ethereum Community zurückgegriffen, die seit 2015 einer Vielzahl von privaten und professionellen Sicherheitsaudits unterzogen wurden und somit einen sehr hohen Sicherheitsstandard gewährleisten können. Zusätzlich wurde der von der Emittentin verwendete Programmcode in seiner Gesamtheit in einem professionellen Auditverfahren auf etwaige Angriffsvektoren überprüft und für sicher befunden.

7.4.4 Zahlstelle und Depotstelle, Koordinator, Emissionsübernahmevertrag

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

7.4.5 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen

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

7.4.6 Zulassung zum Handel und Handelsregeln

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel und werden zum Datum der Angebotsunterlagen nicht auf einem geregelten Markt, einem KMU-Wachstumsmarkt oder einem multilateralen Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65 über Märkte für Finanzinstrumente (MIFiD II) oder auf sonstigen Drittlandsmärkten platziert werden. Die Emittentin hat zum Datum der Angebotsunterlagen keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt, einem KMU-Wachstumsmarkt oder einem multilateralen Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65 über Märkte für Finanzinstrumente (MIFiD II) oder auf sonstigen Drittlandsmärkten zugelassen sind. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass Anleger die EXP15-Token direkt an andere Parteien übertragen und/oder EXP15-Token auf Antrag von Anlegern oder anderen an einer sogenannten Kryptobörse gehandelt werden.

7.5. Rechtsgrundlage der tokenbasierten Schuldverschreibungen

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

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

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

7.6. Verzinsung, Zinszahlungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 01. September 2020 (einschließlich) bis zum 31. August 2030 (einschließlich) variabel verzinst. Die Höhe des Zinssatzes ist von einem Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig.

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

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

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

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

Um die Immobilie in einem sachgerechten Zustand zu erhalten, kalkuliert die Emittentin im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung über eine Laufzeit von zehn Jahren mit einem Betrag in Höhe von ca. EUR 184.000. Abzugsfähig sind aber alle über diesen kalkulatorischen Ansatz hinausgehenden tatsächlich notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten.

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

Jede Schuldverschreibung wird demnach nach folgender Formel verzinst:

$$\frac{\textbf{Quartalssaldo x Nennbetrag}}{\textbf{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}}$$

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

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von 1 Euro.

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

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

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

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

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

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

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

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

Soweit die Emittentin Zinsen trotz Fälligkeit an einem Zinstermin nicht zahlt, werden die fälligen Zinsen ab dem Zinstermin (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Zinszahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe von 8% p.a. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 verzinst.

7.7. Laufzeit, Kapitalrückzahlung

Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01. September 2020 und endet mit Ablauf des 31. August 2030. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind im Falle einer ordentlichen Beendigung nach dem Ende der ordentlichen Laufzeit sowie im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Laufzeit nach einer Kündigung der Emittentin infolge einer Veräußerung der Immobilie vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre jeweils zum Rückzahlungsbetrag (der **„Rückzahlungsbetrag“**) an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen.

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

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

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

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von 1 Euro.

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

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

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

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

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

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

Die Wertsteigerung der Immobilie wird ermittelt, indem dem bei einer Veräußerung der Immobilie erzielten Verkaufspreis oder dem Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten im Falle einer ordentlichen Beendigung zunächst die vorhandene Instandhaltungsrücklage hinzugerechnet werden und nachfolgend die bestehende Hauptforderung des Bankdarlehens (zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen) sowie der Betrag der Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen abgezogen wird. An der auf diese Weise ermittelten

Wertsteigerung sind die tokenbasierten Schuldverschreibungen quotal mit 80% beteiligt. Sollte es während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu keiner Wertsteigerung der Immobilie kommen, werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückgezahlt.

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

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

7.8. Ertragsmodalitäten

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

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

Eine Wertsteigerung der Immobilie ist in erster Linie von den zukünftig zu erzielenden Marktpreisen abhängig. Der Anleihegläubiger ist an der Wertsteigerung der Immobilie über die Höhe des Rückzahlungsbetrages beteiligt. Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von 1 Euro wird im Falle einer Wertsteigerung der Immobilie zu einem Betrag zurückgezahlt, der über dem Nennbetrag liegt. Für die Ermittlung des jährlichen Ertrages eines Anlegers muss der Rückzahlungsbetrag am Ende der Laufzeit in Relation zur tatsächlichen Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen gesetzt werden. Im Falle einer ordentlichen Beendigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen wären dies zehn Jahre, im Falle einer außerordentlichen Beendigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen infolge eines positiven Veräußerungsbeschlusses der Anleihegläubiger ein (ggf. auch deutlich) kürzerer Zeitraum. Ein gleich hoher Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung unterstellt, würde der jährliche Ertrag aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen bei einer kürzeren Laufzeit steigen.

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

7.9. Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgen in Euro auf ein Bankkonto des Anlegers. Die Bankverbindung kann der Emittentin während des Zeichnungsprozesses oder über die persönlich hinterlegten Nutzerdaten auf der Webseite www.exporo.de mitgeteilt werden. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Wege des Zweiterwerbs durch Übertragung des EXP15-Tokens erwerben, teilen der Emittentin ihre Bankverbindung im Rahmen der Durchführung des erforderlichen KYC und AML Prozesses mit. Die Emittentin wird Zahlungen an die Person leisten, die am Quartalsultimo (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember) vor dem nächsten Zinstermin um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt an diejenige Person, die am Rückzahlungstag um 12:00 Uhr CET im Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.

7.10.Rangstellung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Gemäß Ziff. 2.2. und Ziff. 2.3 der Anleihebedingungen (siehe Abschnitt 8) beinhalten die Zahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der Schuldverschreibungen) einen Rangrücktritt und unterliegen einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre. Diese Regelungen sind notwendig, da in Deutschland nur Kreditinstitute von Anlegern Kapital ohne Rangrücktritt und ohne vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre annehmen dürfen. Für alle anderen Unternehmen sind diese Regelungen in den Vertragsbedingungen vorgeschrieben.

Mit der Vereinbarung der Nachrangigkeit einschließlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre wird eine Wesensänderung der Geldhingabe vom bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zu einer unternehmerischen Beteiligung mit einer Haftungsfunktion bewirkt, die der Haftung von Gesellschaftern ähnlich ist. Die Schuldverschreibungen sind daher nicht mit einem Darlehen vergleichbar, das an ein Kreditinstitut vergeben wird.

7.10.1 Rangrücktritt

Der Anleger tritt 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 mit seinen Zahlungsansprüchen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Der Anleger erhält also aus dem Vermögen der Emittentin in einem Insolvenzverfahren oder einer Liquidation erst dann Zahlungen, wenn die im Rang vorgehenden Forderungen anderer Gläubiger vollständig bedient wurden.

Dies führt zunächst dazu, dass die Zahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in einem Insolvenzverfahren oder der Liquidation der Emittentin erst nach Befriedigung der Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger 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 Zahlungsansprüche auch erst nach Bedienung der Ansprüche der nachrangigen Insolvenzgläubiger des § 39 Absatz 1 InsO erfüllt, sofern noch verteilungsfähige Insolvenzmasse vorhanden ist.

Hieraus ergibt sich folgende Reihenfolge, nach der die Forderungen gegen die Emittentin in einem Insolvenzverfahren oder der Liquidation erfüllt werden:

Reihenfolge	Art der Forderung
1.	Insolvenzforderungen (nicht nachrangige Forderungen gem. § 38 InsO)
2.	seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufende Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 InsO)
3.	Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen (§ 39 Abs. 1 Nr. 2 InsO)
4.	Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten (§ 39 Abs. 1 Nr. 3 InsO)
5.	Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung des Schuldners (§ 39 Abs. 1 Nr. 4 InsO)
6.	Forderungen auf Rückgewähr eines Gesellschafterdarlehens oder Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen (§ 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO)

7.	Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen auf Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen
8.	Schlussverteilung an Gesellschafter der Emittentin (§ 199 InsO)

7.10.2 vorsinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder

- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt.

Eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO liegt vor, wenn die Emittentin nicht in der Lage ist, ihre fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Dies könnte z.B. der Fall sein, wenn die Emittentin nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, die Zahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen zu bedienen.

Eine Überschuldung im Sinne des § 19 InsO liegt hingegen vor, wenn das gesamte Vermögen der Emittentin die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Unternehmens der Emittentin ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich.

Eine Überschuldungslage könnte z.B. eintreten, wenn durch eine Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger aus tokenbasierten Schuldverschreibungen das Vermögen der Emittentin nicht mehr die bestehenden Verbindlichkeiten der Emittentin decken würde, da durch die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger sich zwar das Vermögen der Emittentin reduziert, nicht jedoch in gleichem Umfang auch die Verbindlichkeiten abnehmen.

Der Grund hierfür liegt in dem Rangrücktritt, der mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen vereinbart wird. Bei der Ermittlung einer Überschuldung werden nämlich gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 InsO solche Verbindlichkeiten nicht berücksichtigt, für die vertraglich ein Rangrücktritt vereinbart wurde.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre vermeidet den Eintritt einer Überschuldung, da Zahlungsansprüche in einem solchen Fall nicht durchsetzbar sind. Hierdurch besteht z.B. für die Emittentin die Möglichkeit, das Unternehmen in einer Krise zu sanieren. Durch die tokenbasierten Schuldverschreibungen kann die Emittentin die Vorteile des Fremdkapitals (insbesondere keine Gewinn- und Vermögensbeteiligung, kein Einfluss auf die Unternehmensführung und keine sonstigen Mitwirkungs- und Informationsrechte) mit den Vorteilen des Eigenkapitals (Beteiligung am unternehmerischen Risiko, keine Insolvenzantragspflicht bei fehlender Möglichkeit der Rückzahlung) verbinden.

Für den Anleger bedeutet dies, dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen eine unternehmerische Beteiligung sind. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe von einem Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zu einer unternehmerischen Beteiligung mit einer Haftungsfunktion, die der Einlage eines Gesellschaftes ähnelt. Das investierte Kapital des Anlegers wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital bei der Emittentin und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand.

Dem Anleger wird in Bezug auf seine übernommene Einlage eine unternehmerische Haftung auferlegt, die an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Nach § 49 Abs. 3 GmbHG hat die Geschäftsführung die Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es zu einem Verlust des hälftigen Stammkapitals gekommen ist. Im Rahmen dieser Gesellschafterversammlung können die Gesellschafter entscheiden, ob sie die Geschäftstätigkeit gleichwohl fortsetzen und damit riskieren wollen, auch noch die zweite Hälfte des eingebrachten Kapitals aufzubrauchen. Der Anleger hat mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse.

Dadurch kann der Anleger keinen Einfluss auf die Realisierung der Haftung nehmen und insbesondere eine etwaige verlustbringende Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht beenden, bevor das eingebrachte Kapital verbraucht ist.

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

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre verleiht dem mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen überlassenen Geldern den Charakter von Risikokapital. Sie kann dazu führen, dass sämtliche Ansprüche des Anlegers dauerhaft nicht durchsetzbar sind.

7.11.Übertragbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Eine teilweise Übertragung einer Schuldverschreibung ist nicht zulässig. Die Abtretung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der die tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentierenden EXP15-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP15-Token vollzieht sich ausschließlich über die Ethereum-Blockchain. Eine Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb der Ethereum-Blockchain ist nicht zulässig.

Eine Übertragung kann durch den Inhaber der EXP15-Token, der diese selbst verwahrt, eigenständig ausgeführt werden. Für die erfolgreiche Durchführung einer Übertragung werden benötigt:

1. Wallet, die mit der Ethereum Blockchain und dem EXP15-Token Contract kommunizieren kann
2. Privater Schlüssel zu der Ethereum Adresse der die Token zugeordnet werden
3. Ethereum Adresse des Empfängers
4. Ausreichender Bestand an EXP15-Token
5. Ausreichender Bestand an ETH (Deckung der Transaktionskosten)
6. Ethereum Adressen des Senders und Empfängers im GlobalWhitelist Contract

Alle aufgelisteten Bestandteile sind zwingend erforderlich, um eine Transaktion des EXP15-Tokens durchzuführen. Sobald die Transaktion von dem Sender mit seinem privaten Schlüssel signiert wurde und in dem Servernetzwerk der Ethereum Blockchain publiziert wurde, wird sie von jedem teilnehmenden Server auf ihre Authentizität und Gültigkeit überprüft. Mit der Inkludierung der Transaktion in einem neuen Block der Ethereum Blockchain wird die Datentabelle im EXP15-Token Contract entsprechend der Transaktionsdaten verändert. Eine Transaktion, die nicht alle erforderlichen Bedingungen erfüllt, kann zwar ausgeführt werden, schlägt jedoch fehl und führt zu keiner Veränderung der Datentabelle.

Die Übertragung des EXP15-Tokens kann nur erfolgreich ausgeführt werden, wenn eine externe Abfrage des sogenannten GlobalWhitelist Contracts durchgeführt wurde. Sowohl Sender als auch Empfänger müssen mit ihrer Ethereum Adresse in der Datentabelle des GlobalWhitelist Contracts geführt werden, damit die Abfrage beider Ethereum Adressen mit einer positiven Rückmeldung den Transfer der EXP15-Token erlaubt.

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

7.12.Kündigungsrechte der Anleihegläubiger

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung vorbehaltlich der Regelungen des

Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

1. wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
2. 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
3. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
4. die Emittentin eine Finanzverbindlichkeit eingeht; oder
5. die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus dem Bankdarlehen bei Fälligkeit nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fortdauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
6. ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Emittentin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag dieser Personen handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50% der Stimmrechte an der Emittentin hält bzw. halten. Als solche Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder
7. die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 11 der Anleihebedingungen nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fortdauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
8. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Die Kündigung hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin sämtliche ihm gehörende EXP15-Token zurückgibt, indem er diese an die Wallet Adresse der Emittentin versendet. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

7.13.Kündigungsrechte der Emittentin

Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilie beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen und die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Dies gilt auch, sofern in der Abstimmung über die Veräußerung der Immobilie nach 7,5 Jahren Laufzeit die Veräußerung der Immobilie nicht beschlossen wird und die Emittentin berechtigt ist, die Immobilie ohne weitere Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger nach 102 Monaten nach dem Begebungstag zu veräußern.

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

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

7.14.Zustimmung der Anleihegläubiger zur Veräußerung der Immobilie

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

Abstimmungen können jederzeit stattfinden, wenn die Emittentin die Anleihegläubiger zu einer Abstimmung auffordert. Abstimmungen müssen nach fünf Jahren Laufzeit und, sofern diese Abstimmung nicht zu einer Veräußerung der Immobilie geführt hat, nach 7,5 Jahren Laufzeit durchgeführt werden.

Die Abstimmungen nach fünf und nach 7,5 Jahren müssen nur durchgeführt werden, wenn in einem Zeitraum von längstens sechs Monaten vor der Abstimmung durch ein Verkehrswertgutachten für die Immobilie ein Wert ermittelt wurde, der eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen mindestens zum Nennbetrag ermöglicht. Sofern in der Abstimmung nach 7,5 Jahren die Veräußerung der Immobilie nicht beschlossen wird, ist die Emittentin berechtigt, die Immobilie ohne weitere Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger nach 102 Monaten nach dem Begebungstag zu veräußern.

Abstimmungen finden ohne Aussprache der Anleihegläubiger mittels eines elektronischen Abstimmungsverfahrens statt. Die Teilnahme an der Abstimmung setzt die vorherige Anmeldung der Anleihegläubiger voraus. Die Anmeldung muss spätestens am dritten Tag vor Beginn der Abstimmung erfolgt sein. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger mindestens 21 Tage vor dem Beginn der Abstimmung zur Teilnahme an der Abstimmung aufzufordern. In der Aufforderung zur Abstimmung müssen die Firma und der Sitz der Emittentin, der Beginn und die Dauer der Abstimmung, die Einzelheiten der Anmeldung und des Abstimmungsverfahrens sowie die Bedingungen angeben werden, von denen die Teilnahme an der Abstimmung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Emittentin hat in der Aufforderung einen Vorschlag zur Beschlussfassung zu machen, der auch einen Vorschlag zu einem zu erzielenden Mindesterlös aus der Veräußerung der Immobilie enthalten wird. Basis für den Mindesterlös wird der ermittelte Wert der Immobilie aus dem aktuellsten Verkehrswertgutachten vor einer Abstimmung sein. Gegenvorschläge der Anleihegläubiger sind nicht zulässig.

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

Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von 1 Euro gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Die Beschlussfähigkeit für eine Abstimmung ist gegeben, wenn mindestens 25 % der im Zeitpunkt der Beschlussfassung Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen an der Abstimmung teilnehmen. Beschlussfassungen erfordern zu ihrer Wirksamkeit die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als Nein-Stimmen. Ein wirksam gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger und die Emittentin verbindlich. Den Anleihegläubigern steht gegen das Ergebnis der Abstimmung der Rechtsweg nicht offen.

Die Emittentin stellt die Berechtigung zur Stimmabgabe fest und erstellt ein Verzeichnis der stimmberechtigten Anleihegläubiger. Die Emittentin stellt ferner die Beschlussfähigkeit sowie die erforderliche Mehrheit für einen Beschluss fest. Die Emittentin ist berechtigt, die Aufgaben nach Satz 1 und 2 auf einen unabhängigen Abstimmungsleiter zu übertragen.

Beschließen die Anleihegläubiger die Veräußerung der Immobilie, wird die Emittentin nach ihrer Wahl entweder Verkaufsverhandlungen über die Veräußerung der Immobilie führen oder sich um eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen bemühen. Im Falle einer Refinanzierung im Wege eines öffentlichen Angebotes am Kapitalmarkt wird den Anleihegläubigern eine bevorrechtigte Erwerbsmöglichkeit für den Refinanzierungstitel eingeräumt.

Die Emittentin wird ernsthafte Anstrengungen unternehmen, um die Immobilie zu veräußern bzw. eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erlangen. Die Emittentin übernimmt jedoch in beiden Fällen keine Haftung für das Scheitern von Vertragsverhandlungen. Ein Beschluss über die Veräußerung der Immobilie begründet für die Emittentin insoweit keine Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages über die Veräußerung der Immobilie bzw. zum Abschluss von Verträgen über die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen.

Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilie beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen und die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Dies gilt auch, wenn die Emittentin die Immobilie ohne Zustimmung der Anleihegläubiger veräußert, nachdem die Abstimmung nach 7,5 Jahren zu keinem Veräußerungsbeschluss geführt hat.

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

7.15.Informationspflichten der Emittentin

Die Emittentin ist verpflichtet, ihren Jahresabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres (01. Januar bis 31. Dezember) nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches spätestens bis zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres durch Einstellung auf ihre Website (www.exporo.de/ir-projekt112) zur Verfügung zu stellen, beginnend mit dem Jahresabschluss für das laufende Geschäftsjahr 2020. Über die Veröffentlichung der vorgenannten Informationen hinaus wird die Emittentin keine Informationen nach erfolgter Emission veröffentlichen.

7.16.Besicherung

7.16.1 Bestellung und Pflichten des Treuhänders

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

Zu den Pflichten des Treuhänders gehören insbesondere:

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

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

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

7.16.2 Keine Mittelverwendungskontrolle

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

7.16.3 Bestellung von Sicherheiten

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

- nachrangige Bestellung einer zweitrangigen Grundschuld auf dem Grundstück der Immobilie nach der erstrangigen Grundschuld für das Bankdarlehen; der Treuhänder gibt im Rahmen der Bestellung der zweitrangigen Grundschuld gegenüber den Anleihegläubigern keine Garantien ab.
- nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus der Vermietung der Immobilie (Mietansprüche);

- nachrangige Abtretung des Verkaufspreisanspruches der Emittentin gegenüber einem Erwerber der Immobilie (Verkaufspreisanspruch);
- nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus Versicherungen im Zusammenhang mit der Immobilie (Versicherungsansprüche);

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

7.16.4 Verwertung der Sicherheiten

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

7.16.5 Freigabe der Sicherheiten

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

7.16.6 Informationspflichten

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

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

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

7.16.7 Vergütung des Treuhänders

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

8. Anleihebedingungen

Präambel

Der Anleger gewährt der Emittentin nachrangiges Anleihekapital mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung.

Der Anleger übernimmt mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht, da die Zahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie vor einer Liquidation der Emittentin dauerhaft nicht durchsetzbar sein können. Der Ausschluss dieser Ansprüche kann für eine unbegrenzte Zeit wirken.

Im Gegensatz zu den Anleihegläubigern verfügt ein Gesellschafter über Informations- und Entscheidungsbefugnisse, aufgrund derer er Kenntnis von der Verwendung des zur Verfügung gestellten Kapitals erhalten kann. Zudem kann ein Gesellschafter die vollständige Verwendung des zur Verfügung gestellten Kapitals verhindern, wenn er über eine Mehrheit in der Gesellschafterversammlung verfügt. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann.

1. Nennbetrag, Verbriefung, Token, Ausgabe, Register

1.1 Die Exporo Projekt 112 GmbH (die **„Emittentin“**) begibt bis zu 3.980.000 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils 1 Euro (die **„tokenbasierten Schuldverschreibungen“**) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3.980.000.

1.2 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht verbrieft. Es werden weder eine Globalurkunde noch Einzelurkunden oder Zinsscheine über die tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.

1.3 Die Emittentin generiert eine der Anzahl der ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Exporo22-Token (die **„EXP15-Token“**). Die EXP15-Token repräsentieren die in diesen Schuldverschreibungsbedingungen festgelegten Rechte der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (die **„Anleihegläubiger“**) und werden an die Anleihegläubiger entsprechend der jeweiligen Anzahl der von ihnen gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.

1.4 Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen und der gleichen Anzahl an EXP15-Token erfolgt gegen Zahlung von Euro.

1.5 Dem Smart Contract der EXP15-Token ist auf der Ethereum-Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche EXP15-Token-Übertragungen und eine Liste mit denjenigen Ethereum-Adressen, denen EXP15-Token zugeordnet sind, entnommen werden können (das **„Register“**). Die Anleihegläubiger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihren jeweiligen öffentlichen Ethereum-Adressen (Public-Key der Wallet), die im Blockexplorer https://etherscan.io eingesehen werden können.

1.6 Die Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Anleihegläubiger und dem Erwerber über die Abtretung der aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen sich ergebenden Rechte (§ 398 BGB) sowie die Eintragung der Ethereum-Adresse des Erwerbers in das Register voraus. Eine Eintragung in das Register erfolgt, wenn der Anleihegläubiger die seiner Ethereum-Adresse zugeordneten EXP15-Token, welche die zu übertragenen tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren, auf die Ethereum-Adresse des neuen Gläubigers überträgt. Eine Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb der Ethereum-Blockchain und damit ohne Eintragung in das Register ist nicht zulässig.

2. Status, Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre, Negativverpflichtung, Finanzverbindlichkeiten

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

2.2 Der Anleihegläubiger tritt in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen und auf Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen (zusammen die **„Zahlungsansprüche“**) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.

2.3 Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, wie

2.3.1 Zahlungen auf die Zahlungsansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO führen.

2.3.2 bei der Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO besteht

(**„vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre“**).

2.4 Der Anleihegläubiger erklärt durch die vorstehenden Regelungen der Ziff. 2.2 und Ziff. 2.3 keinen Verzicht auf seine Zahlungsansprüche.

2.5 Die Emittentin ist ohne Zustimmung der Anleihegläubiger nicht berechtigt, Finanzverbindlichkeiten einzugehen.

2.6 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet **„Finanzverbindlichkeit“** sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Aufnahme von Krediten, stillen Beteiligungen, Anleihen, Schuldscheinen oder Leasingverträgen. Die Verpflichtungen aus dem Bankdarlehen und aus der Vorfinanzierung einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen des Bankdarlehens und/oder der Vorfinanzierung sowie Kredite und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung notwendiger, werterhaltender und wertsteigernder Maßnahmen, insbesondere für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilie sowie die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch eine weitere Anleiheemission, durch eine Bankfinanzierung oder in sonstiger Weise (die **„Zulässigen Verbindlichkeiten“**) stellen keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar.

2.7 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet **„Immobilie“** ein Wohn- und Geschäftshaus in Bremen.

2.8 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet **„Bankdarlehen“** der Kredit eines deutschen Kreditinstitutes, für den die Immobilie als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit dient.

2.9 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet **„Vorfinanzierung“** eine Vorfinanzierung des Nettoemissionserlöses der tokenbasierten Schuldverschreibungen.

3. Verzinsung, Fälligkeit, Verzug

3.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 01. September 2020 (einschließlich) bis zum 31. August 2030 (einschließlich) variabel verzinst. Die von den Mietern der Immobilie geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben (das **„Projektkonto“**). Das Projektkonto ist ein internes, buchhalterisches Abrechnungskonto und kein für den Zahlungsverkehr bestimmtes Geschäftskonto der Emittentin. Die Emittentin wird von den Erlösen auf dem Projektkonto die folgenden Aufwandspositionen abziehen:

3.1.1 die Kosten für den Betrieb der Immobilie (hierzu zählen sowohl die gem. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) umlagefähigen Kosten wie

Hausmeisterdienste, unter anderem Facility Management, Reinigung, Versicherung etc. als auch nicht umlagefähige Betriebskosten, die gemäß gesetzlicher oder mietvertraglicher Regelungen als auch Leerstand nicht von Dritten nach Abrechnung beglichen werden).

3.1.2 die Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilie.

3.1.3 die Kosten für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilie.

3.1.4 die Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Werts der Immobilie.

3.1.5 die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten.

3.1.6 die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin.

3.1.7 die Kosten im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Vermittlung, Verwaltung und Besicherung.

3.1.8 die Beträge für die Bedienung der fälligen Ansprüche aus Zulässigen Verbindlichkeiten im Sinne von Ziff. 2.7.

3.1.9 die Beträge für die Bildung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie.

3.1.10 Ein nach Abzug der gemäß Ziff. 3.1.1 bis Ziff. 3.1.9 vorgenommenen Zahlungen auf dem Projektkonto am Quartalsultimo verbleibendes Guthaben (der **„Quartalssaldo“**) wird an die Anleihegläubiger ausgezahlt. Ein negativer Saldo wird auf das nächste Quartal vorgetragen.

3.2 Jede Schuldverschreibung wird vierteljährlich nachträglich für das abgelaufene Quartal variabel nach folgender Formel verzinst:

Quartalssaldo * Nennbetrag / Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen.

3.3 Die Zinsen sind vorbehaltlich der Ziff. 2.2. und 2.3 am 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines Kalenderjahres (jeweils ein **„Zinstermin“**) zu zahlen. Der erste Zinstermin ist der 15. Oktober 2020. Der letzte Zinstermin ist am Rückzahlungstag. Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet.

3.4 Soweit die Emittentin Zinsen trotz Fälligkeit an einem Zinstermin nicht zahlt, werden die fälligen Zinsen ab dem Zinstermin (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Zinszahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe von 8% p.a. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 verzinst.

3.5 **„Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen“** im Sinne dieser Anleihebedingungen ist der an einem Zinstermin und/oder am Rückzahlungstag und/oder am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen jeweils eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

4. Laufzeit, Rückzahlung, Verzug, Rückerwerb

4.1 Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01. September 2020 (der **„Begebungstag“**) und endet vorbehaltlich einer außerordentlichen Beendigung gemäß Ziff. 8 oder Ziff. 10.12 mit Ablauf des 31. August 2030. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Ziff. 2.2. und 2.3 am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (der **„Rückzahlungstag“**) zurückgezahlt.

4.2 Jede Schuldverschreibung wird im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 sowie im Falle einer außerordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 10.12 in Höhe des nach folgender Formel zu ermittelten Betrages zurückgezahlt:

Nennbetrag + [(Verkaufspreis + Rücklagen – Restschuld – Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen) * 0,8 * Nennbetrag / Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen]

(**„der Rückzahlungsbetrag“**).

Der Rückzahlungsbetrag jeder Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag wenn das Ergebnis der Berechnung nach Satz 1 kleiner als der Nennbetrag ist. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

Nennbetrag hat die Bedeutung wie in Ziff. 1.1. definiert.

„Verkaufspreis“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist entweder (a) im Falle einer außerordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 10.12 der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. Verkaufsnebenkosten und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn oder (b) im Falle einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen der Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten oder (c) im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 der Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten. Das Verkehrswertgutachten darf nicht älter als 12 Monate sein. Das Verkehrswertgutachten ist von einem unabhängigen Sachverständigen zu erstellen.

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

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

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

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

4.4 Die Emittentin ist berechtigt, tokenbasierte Schuldverschreibungen und EXP15-Token am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

5. Zahlungen

5.1 Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Emittentin wird Zinszahlungen an die Person leisten, die am Quartalsultimo (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember) vor dem nächsten Zinstermin um 12:00 Uhr CET im Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt an diejenige Person, die am Rückzahlungstag um 12:00 Uhr CET im Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.

5.2 Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen durch Übertragung des EXP15-Tokens erwerben, teilen der Emittentin ihre Bankverbindung im Rahmen der Durchführung des KYC und AML Prozesses mit.

6. Steuern

6.1 Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Gläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

6.2 Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

7. Zahlstelle

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

8. Kündigung durch Anleihegläubiger

8.1 Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung vorbehaltlich der Ziff. 2.2. und 2.3 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 wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder

8.1.2 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

8.1.3 die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (die **„Pflichtverletzung“**) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder

8.1.4 die Emittentin eine Finanzverbindlichkeit eingeht; oder

8.1.5 die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus dem Bankdarlehen bei Fälligkeit nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fortdauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder

8.1.6 ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Emittentin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, (die **„Relevante Person“**) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte an der Emittentin hält bzw. halten. Als Relevante Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder

8.1.7 die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 11 nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fortdauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder

8.1.8 die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen eingegangen ist.

8.2 Die Kündigung hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin sämtliche ihm gehörende EXP15-Token zurückgibt, indem er diese an die Wallet Adresse der Emittentin versendet.

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

9. Kündigung durch die Emittentin

9.1 Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen, wenn

9.1.1 innerhalb von neun Monaten nach Beginn der in den Angebotsunterlagen genannten Angebotsfrist nicht mindestens 90% des Gesamtnennbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen platziert und bei der Emittentin eingezahlt wurde;

9.1.2 wenn der Immobilienkaufvertrag über den Erwerb der Immobilie rückabgewickelt wird.

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

10. Abstimmung über Veräußerung der Immobilie

10.1 Die Veräußerung der Immobilie in den ersten 90 Monaten nach dem Begebungstag erfordert die Zustimmung der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Regelungen dieser Ziff. 10. Die Anleihegläubiger entscheiden über die Veräußerung der Immobilie durch Mehrheitsbeschluss im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß Ziff. 10.2 bis 10.8 (die **„Abstimmung“**).

10.2 Abstimmungen finden statt,

10.2.1 jederzeit, wenn die Emittentin die Anleihegläubiger zu einer Abstimmung auffordert;

10.2.2 60 Monate nach dem Begebungstag;

10.2.3 90 Monate nach dem Begebungstag.

10.3 Abstimmungen nach Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 finden nur statt, wenn in einem Zeitraum von längstens sechs Monaten vor der Abstimmung durch ein Verkehrswertgutachten für die Immobilie ein Wert ermittelt wurde, der eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen mindestens zum Nennbetrag ermöglicht. Abstimmungen nach Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 haben innerhalb von vier Wochen nach den in Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 genannten Zeitpunkten stattzufinden. Sofern in der Abstimmung gemäß Ziff. 10.2.3 die Veräußerung der Immobilie nicht beschlossen wird, ist die Emittentin berechtigt, die Immobilie ohne weitere Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger nach 102 Monaten nach dem Begebungstag zu veräußern.

10.4 Abstimmungen finden ohne Aussprache der Anleihegläubiger mittels eines elektronischen Abstimmungsverfahrens statt. Die Teilnahme an der Abstimmung setzt die vorherige Anmeldung der Anleihegläubiger voraus. Die Anmeldung muss spätestens am dritten Tag vor Beginn der Abstimmung erfolgt sein. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger mindestens 21 Tage vor dem Beginn der Abstimmung zur Teilnahme an der Abstimmung aufzufordern. In der Aufforderung zur Abstimmung (die **„Aufforderung**“) müssen die Firma und der Sitz der Emittentin, der Beginn und die Dauer der Abstimmung, die Einzelheiten der Anmeldung und des Abstimmungsverfahrens sowie die Bedingungen angeben werden, von denen die Teilnahme an der Abstimmung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Emittentin hat in der Aufforderung einen Vorschlag zur Beschlussfassung zu machen, der auch einen Vorschlag zu einem zu erzielenden Mindesterlös aus der Veräußerung der Immobilie enthalten wird. Basis für den Mindesterlös wird der ermittelte Wert der Immobilie aus dem aktuellsten Verkehrswertgutachten vor einer Abstimmung sein. Gegenvorschläge der Anleihegläubiger sind nicht zulässig.

10.5 Die Aufforderung ist gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.

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

10.7 Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von 1 Euro gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Die Beschlussfähigkeit für eine Abstimmung ist gegeben, wenn mindestens 25 % der im Zeitpunkt der Beschlussfassung Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen an der Abstimmung teilnehmen. Beschlussfassungen erfordern zu ihrer Wirksamkeit die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als Nein-Stimmen. Ein wirksam gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger und die Emittentin

verbindlich. Den Anleihegläubigern steht gegen das Ergebnis der Abstimmung der Rechtsweg nicht offen.

10.8 Die Emittentin stellt die Berechtigung zur Stimmabgabe fest und erstellt ein Verzeichnis der stimmberechtigten Anleihegläubiger. Die Emittentin stellt ferner die Beschlussfähigkeit sowie die erforderliche Mehrheit für einen Beschluss fest. Die Emittentin ist berechtigt, die Aufgaben nach Satz 1 und 2 auf einen unabhängigen Abstimmungsleiter zu übertragen.

10.9 Die Emittentin trägt die Kosten der Abstimmung.

10.10 Beschließen die Anleihegläubiger die Veräußerung der Immobilie, wird die Emittentin nach ihrer Wahl entweder Verkaufsverhandlungen über die Veräußerung der Immobilie führen oder sich um eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen bemühen. Im Falle einer Refinanzierung im Wege eines öffentlichen Angebotes am Kapitalmarkt wird den Anleihegläubigern eine bevorrechtigte Erwerbsmöglichkeit für den Refinanzierungstitel eingeräumt.

10.11 Die Emittentin wird ernsthafte Anstrengungen unternehmen, um die Immobilie zu veräußern bzw. eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erlangen. Die Emittentin übernimmt jedoch in beiden Fällen keine Haftung für das Scheitern von Vertragsverhandlungen. Ein Beschluss über die Veräußerung der Immobilie begründet für die Emittentin insoweit keine Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages über die Veräußerung der Immobilie bzw. zum Abschluss von Verträgen über die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen.

10.12 Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilie beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen. Dies gilt auch im Fall der Ziff. 10.3 Satz 3. Die Emittentin hat die Kündigung mit einer Frist von mindestens sieben Tagen bekannt zu machen.

10.13 Die Abstimmung nach dieser Ziff. 10 ist keine Abstimmung ohne Versammlung im Sinne des Gesetzes über tokenbasierten Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (**„SchVG"**).

11. Bekanntmachungen und Informationspflichten der Emittentin

11.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Emittentin unter www.exporo.de/ir-projekt112 veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

11.2 Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken.

11.3 Die Emittentin ist verpflichtet, ihren Jahresabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches spätestens bis zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres durch Einstellung auf ihre Website zur Verfügung zu stellen.

12. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin

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

13. Besicherung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

13.1 Die Besicherung erfolgt durch die Bestellung der folgenden nachrangigen Sicherheiten, soweit gesetzlich zulässig, an den Sicherheitentreuhänder zugunsten der Anleihegläubiger:

13.1.1 nachrangige Bestellung einer zweitrangigen Grundschuld auf dem Grundstück der Immobilie nach der erstrangigen Grundschuld für das Bankdarlehen.

13.1.2 nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus der Vermietung der Immobilie (Mietansprüche);

13.1.3 nachrangige Abtretung des Verkaufspreisanspruches der Emittentin gegenüber einem Erwerber der Immobilie (Verkaufspreisanspruch);

13.1.4 nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus Versicherungen im Zusammenhang mit der Immobilie (Versicherungsansprüche).

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

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

14. Treuhand

14.1 Die Emittentin hat die HmcS Treuhand GmbH, Hannover als Treuhänder (der **„Treuhänder“**) bestellt. Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen. Die Emittentin wird die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders gemäß Ziff. 11 informieren.

14.2 Zu den Pflichten des Treuhänders gehören insbesondere:

14.2.1 die Mitwirkung an der ordnungsgemäßen Bestellung der Sicherheiten;

14.2.2 die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen des Sicherheitentreuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten und zu verwalten;

14.2.3 die Sicherheiten im Verwertungsfalle zu verwerten.

14.3 Der Treuhänder erhält von der Emittentin während der Laufzeit der Treuhandtätigkeit eine angemessene Vergütung sowie Ersatz seiner im Rahmen der Treuhandtätigkeit anfallenden Spesen, Gebühren und Auslagen.

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

15. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache

15.1 Form und Inhalt der tokenbasierten Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

15.2 Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Gläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren

anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

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

9. Besteuerung

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

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

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

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

9.1. Im Privatvermögen gehaltene tokenbasierte Schuldverschreibungen

9.1.1 Zinserträge

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

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

Unabhängig von der Qualifikation als partiarische Darlehen oder Genussrechte gelten für die Besteuerung der Zinsen bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, die

die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten, folgende Besteuerungsgrundsätze:

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

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

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

9.1.2 Sparerpauschbetrag

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

9.1.3 Veräußerungsgewinne und -verluste

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

Sollten die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht als partiarische Darlehen, sondern als Genussrechte, mit denen das Recht am Gewinn und Liquidationserlös der Emittentin verbunden ist, qualifiziert werden, könnte bei Anleihegläubigern, die innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung am Kapital der Emittentin (bestehend aus dem Stammkapital und dem Nennbetrag aller emittierten tokenbasierten Schuldverschreibungen) unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1% beteiligt waren, statt den Regelungen der Abgeltungssteuer das sog. Teileinkünfteverfahren anwendbar sein. Dies würde dazu führen, dass 40% der Veräußerungsgewinne steuerfrei sind, jedoch auch nur 60% der evtl. erzielten Veräußerungsverluste steuerlich geltend gemacht werden können. Der besondere Steuertarif des § 32d EStG in Höhe von derzeit 25% zzgl. Solidaritätszuschlag (zusammen 26,375%) und ggf. Kirchensteuer wäre in diesem Fall nicht anwendbar.

9.2. Im Betriebsvermögen gehaltene tokenbasierte Schuldverschreibungen

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

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

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

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

9.3. Personen ohne Sitz, Geschäftsleitung, Betriebsstätte oder ständigen Vertreter in Deutschland

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

Gewinne aus der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen keiner beschränkten Steuerpflicht in Deutschland, wenn es sich um partiarische Darlehen handeln sollte. Sollten die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht als partiarische Darlehen, sondern als Genussrechte, mit denen das Recht am Gewinn und Liquidationserlös der Emittentin verbunden ist, qualifiziert werden, würden Anleihegläubiger, die innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung am Kapital der Emittentin (bestehend aus dem Stammkapital und dem Nennbetrag aller emittierten tokenbasierten Schuldverschreibungen) unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1% beteiligt waren, in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Einkünfte erzielen, die grundsätzlich im Wege des Steuerveranlagungsverfahrens zu erklären wären, Das Besteuerungsrecht der Bundesrepublik Deutschland kann jedoch bei Anwendbarkeit eines Doppelbesteuerungsabkommens ausgeschlossen sein.

9.4. Erbschafts- und Schenkungssteuer

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

9.5. Sonstige Steuern

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

10.Glossar

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

	ist die Nutzung von dezentralen Programmen, die von jedem auf der Blockchain installiert und genutzt werden können. Mit Hilfe dieser Programme können virtuelle Verträge (sog. Smart Contracts) erstellt werden, die Transaktionen zwischen Wirtschaftspartnern und deren Konten (sog. Wallets / „Geldbörsen“) durchführt. Die Blockchain führt Buch über diese Transaktionen und prüft diese automatisch. Mit den Smart Contracts können auch eigene Werte erstellt und ausgegeben werden.
Ethereum-Adresse	Eine Ethereum-Adresse oder auch Public Key ist eine eindeutig zuordnungsbare Identifikationsnummer, die im Register der Blockchain unveränderbar gespeichert wird. Wallets erlauben dem Nutzer die Erstellung und die Verwendung eines einzigartigen Private Keys aus dem der Public Key generiert wird. Der private Schlüssel ermöglicht die Signierung von Transaktionen, die auf der Blockchain unter der Verwendung der öffentlichen Ethereum-Adresse überprüft und ausgeführt werden können. Smart Contracts, wie der von der Emittentin verwendete Smart Contract für den EXP15-Token, können auch anhand eines Public Keys eindeutig zugeordnet werden. Der Public Key eines Ethereum Smart Contracts generiert sich aus seiner Erstellungstransaktion auf der Blockchain.
EXP15-Token	Die EXP15-Token repräsentieren die in den Anleihebedingungen festgelegten Rechte der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und werden an die Anleihegläubiger entsprechend der jeweiligen Anzahl der von ihnen gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben. Die EXP15-Token werden von der Emittentin generiert. Die Übertragung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der EXP15-Token voraus. Der Transfer der EXP15-Token kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain erfolgen.
Geschäftsjahr	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gem. § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
Gesellschafterversammlung	Jährliche, regelmäßige, d.h. ordentliche oder seltener unregelmäßige, d.h. außerordentliche Versammlung der Gesellschafter. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.
Handelsregister	Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
HGB	Handelsgesetzbuch
Jahresabschluss	Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
Kapitalflussrechnung	Instrument des Rechnungswesens zur Beurteilung der finanziellen Lage eines Unternehmens. In ihr werden Mittelherkunft und -verwendung verschiedener liquiditätswirksamer Mittel dargestellt.

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

11. Anlagen zu den Angebotsunterlagen

- **Ungeprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**