

**WARNHINWEIS: DER ERWERB DIESES WERTPAPIERS IST MIT ERHEBLICHEN RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES EINGESETZTEN VERMÖGENS FÜHREN.**

Stand: 10.01.2019; Anzahl der Aktualisierungen: 0

<p>1</p> <p><b>Art des Wertpapiers</b></p> <p><b>Bezeichnung des Wertpapiers</b></p> <p><b>ISIN / WKN</b></p>	<p>Nachrangige, festverzinsliche Schuldverschreibungen</p> <p>„Wohnen am Denkmal“ Anleihe</p> <p>DE000A2NBZ70 / A2NBZ7</p>
<p>2</p> <p><b>Funktionsweise des Wertpapiers einschließlich der mit dem Wertpapier verbundenen Rechte</b></p>	<p><b>Allgemeine Beschreibung der Funktionsweise des Wertpapiers</b></p> <p>Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und werden in Stückelungen von jeweils EUR 1,- begeben. Die Rechte des Anleihegläubigers umfassen das Recht auf Zinszahlung und Kapitalrückzahlung durch die Emittentin sowie das Recht zur Einberufung einer Gläubigerversammlung.</p> <p><b>Zinszahlung:</b> Die festverzinslichen Schuldverschreibungen werden ab dem 01.02.2019 (einschließlich) bis zum 30.04.2020 (einschließlich) zu einem Zinssatz von 5,50% p.a. verzinst, es sei denn die Emittentin macht zuvor von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch. Zinszahlungen erfolgen nachträglich nach dem Ende der Laufzeit vorbehaltlich des Liquiditätsverhalts zusammen mit der Rückzahlung der Schuldverschreibungen.</p> <p><b>Rückzahlung:</b> Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 15.01.2019 (einschließlich) und endet am 30.04.2020 (einschließlich), es sei denn die Emittentin macht zuvor von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch. Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen - vorbehaltlich des Liquiditätsvorbehalts - am 10. Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit durch Überweisung an die Anleger zum Nennbetrag zurückzahlen.</p> <p><b>Nachrangigkeit der Wertpapiere:</b> Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unter einem Liquiditätsvorbehalt stehende und unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen nachrangigen Verbindlichkeiten in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird.</p> <p><b>Liquiditätsvorbehalt:</b> Die Emittentin wird mit dem Emissionserlös aus der „Wohnen am Denkmal“ Anleihe eine Darlehensforderung erwerben, wonach die Emittentin gegen die Darlehensnehmerin, die EBV Grundbesitz GmbH („Projektgesellschaft“) Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags in Höhe von voraussichtlich nominal EUR 1.450.000,- und Zinszahlungen in Höhe von 5,50% p.a. erwirbt. Die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen stehen unter dem Liquiditätsvorbehalt, dass die Projektgesellschaft die Zahlungen aus dem Darlehen an die Emittentin geleistet hat. Zahlt die Projektgesellschaft nicht oder nicht vollständig das Darlehen an die Emittentin zurück, so reduzieren sich entsprechend die Rück- und Zinszahlungsbeträge aus der Schuldverschreibung für die Anleihegläubiger.</p> <p><b>Ordentliches Kündigungsrecht der Emittentin:</b> Die Emittentin ist erstmalig zum 30.11.2019 berechtigt, mit einer Frist von 14 Tagen durch Bekanntmachung des Tags der Wirksamkeit der Kündigung die Schuldverschreibungen ganz zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Im Falle der Kündigung der Schuldverschreibungen erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen - vorbehaltlich des Liquiditätsvorbehalts - zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen bis zum Tag der Wirksamkeit der Kündigung.</p>
<p>3</p> <p><b>Anbieterin / Emittentin</b></p> <p><b>Geschäftstätigkeit der Emittentin</b></p>	<p>Anbieterin und Emittentin des Wertpapiers ist die Exporo Projekt 74 GmbH, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg.</p> <p>Die Emittentin wurde am 03.09.2018 gegründet und ist am 06.09.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Ihre ausschließliche Geschäftstätigkeit liegt in dem Erwerb und der Verwaltung einer Darlehensforderung der Westend Bank AG, Platanenallee 11, 14050 Berlin, („Darlehensgebende Bank“) gegen die Projektgesellschaft.</p> <p><b>Erwerb und Verwaltung einer Darlehensforderung:</b> Die Emittentin wird eine Darlehensforderung aus einem Darlehensvertrag erwerben, die die Darlehensgebende Bank mit der Projektgesellschaft in Höhe von voraussichtlich ca. EUR 1.450.000,- und einem Zinssatz von 5,50% p.a. abschließen wird. Der Abschluss des Darlehens soll im Januar 2019 erfolgen. Eine Garantie für die Forderungen aus dem Darlehen wird nicht erteilt. Die Emittentin erwirbt durch einen Kauf- und Abtretungsvertrag mit der Darlehensgebenden Bank die Darlehensforderung zu einem Kaufpreis in Höhe der Darlehenssumme.</p> <p><b>Projektgesellschaft:</b> Bei der Projektgesellschaft handelt es sich um ein Unternehmen für den An- und Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, der Verwaltung und Verwertung eigener Grundstücke und grundstücksgleicher Rechte sowie der Vorbereitung, Durchführung und Betreuung von Baumaßnahmen als Bauherr und Baubetreuer im eigenen und fremden Namen und für eigene und fremde Rechnung.</p> <p><b>Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin in der Gruppe:</b> Die Emittentin ist ein 100%-iges Tochterunternehmen der Exporo AG, Hamburg. Die Exporo AG betreibt die Crowdinvestingplattform <a href="http://www.exporo.de">www.exporo.de</a> und ist darüber hinaus die alleinige Gesellschafterin der Exporo Investment GmbH. Die Exporo Investment GmbH ist ein nach dem Kreditwesengesetz lizenzierter Anlagevermittler und wird die „Wohnen am Denkmal“ Anleihe vermitteln. Es bestehen darüber hinaus keine gesellschaftlichen Verflechtungen zwischen der Projektgesellschaft und der Emittentin.</p> <p><b>Keine Garantiegeberin:</b> Eine Garantie für die Anleiheforderungen besteht nicht.</p>
<p>4</p> <p><b>Mit dem Wertpapier verbundene Risiken</b></p>	<p>Der Anleger geht mit dieser Anleihe eine kurz- bis mittelfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Die nachfolgende Aufzählung ist nicht vollständig, sondern soll allein die mit der Schuldverschreibung verbundenen wesentlichen Risiken wiedergeben.</p> <p>Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger eine geeignete Kapitalanlage. Die Entscheidung eines jeden potenziellen Anlegers, Schuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebens- und Einkommensverhältnissen sowie den Anlageerwartungen orientieren.</p> <p><b>a) Risiko aufgrund des Liquiditätsvorbehalts</b> Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt ein Liquiditätsvorbehalt. Anleger haben gegenüber der Emittentin nur dann einen Anspruch auf Zahlung ihrer Zins- und Rückzahlungsforderungen, sofern die Projektgesellschaft Zahlungen aus dem Darlehen an die Emittentin geleistet hat. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens des Liquiditätsvorbehalts keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin von der Emittentin verlangen kann. Ein Totalverlustrisiko des eingesetzten Kapitals ist möglich.</p> <p><b>b) Bonitätsrisiko</b> Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen und die Zahlung der Zinsen sind von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin abhängig.</p> <p><b>c) Keine Einlagensicherung und keine staatliche Aufsicht</b> Die Schuldverschreibungen sind keine Einlage und unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Die Verwendung der Erlöse aus den Schuldverschreibungen runterfällt keiner staatlichen Aufsicht.</p> <p><b>d) Keine Platzierungsgarantie</b> Eine Platzierungsgarantie besteht nicht, was dazu führen kann, dass die Schuldverschreibungen nicht vollständig oder nur in einem geringen Umfang gezeichnet und eingezahlt wird, was zu Kosten- und Investitionsrisiken führen kann.</p> <p><b>e) Marktpreisrisiken</b> Der Marktpreis der Schuldverschreibungen kann aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin sowie aufgrund von Veränderungen des</p>

Zinsniveaus, der Politik der Notenbanken, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der Inflationsrate sowie aufgrund fehlender Nachfrage nach den Schuldverschreibungen sinken. Die Schuldverschreibungen sind nicht für den Handel an einer Wertpapierbörse vorgesehen.

**f) Fremdfinanzierung**

Sollte der Anleger den Erwerb der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel finanzieren, erhöht sich hierdurch die Risikostruktur der Anlage. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind in diesem Fall vom Anleger zu bedienen, unabhängig von etwaigen Zins- und Rückzahlungen durch die Emittentin.

Mit der Emittentin verbundene Risiken

**Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener der nachfolgenden Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Aussichten der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht, oder nur eingeschränkt in der Lage ist, Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen. Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der Investition kommen.** Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt ausschließlich von den Zinseinnahmen aus der Darlehensforderung sowie von der Rückzahlung der Darlehensforderung durch die Projektgesellschaft ab. Die Fähigkeit der Projektgesellschaft, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Darlehensforderung zu erfüllen, hängt wiederum von einem ausreichenden Veräußerungserlös der Immobilie oder einer ausreichenden Refinanzierung der Darlehensforderung ab.

**a) Risiken aus dem Darlehensvertrag**

Die Projektgesellschaft hat zudem von einem vorrangigen Kreditinstitut zusätzlich einen erstrangig besicherten Kreditvertrag abgeschlossen. Die von der Emittentin zu erwerbende Darlehensforderung wird gegenüber den Kreditforderungen eines vorrangigen Kreditinstituts gegen die Projektgesellschaft nachrangig sein. Gegenüber der Projektgesellschaft können die Zahlungsansprüche aus dem von der Emittentin zu erwerbenden Darlehensforderung erst dann geltend gemacht werden, wenn die im Kreditvertrag eines vorrangigen Kreditinstituts gegenüber der Projektgesellschaft vereinbarten Zins- und Tilgungsansprüche einer Abrechnungsperiode vollständig erfüllt wurden. Insoweit besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaft die vollständige Rückzahlung des Kredites eines vorrangigen Kreditinstituts und der Darlehensforderung der Emittentin nicht erfüllen kann.

**b) Risiko fehlender Sicherheiten aus dem Darlehensvertrag**

Es besteht das Risiko, dass die geplanten Sicherheiten für die Darlehensforderung der Emittentin nicht wirksam bestellt werden (z.B. aufgrund von kollidierenden Drittsicherheiten) oder sich die Sicherheiten als nicht insolvenzfest herausstellen (z.B. aufgrund von Insolvenzanfechtungen) oder der Verwertungserlös für die Erfüllung der Darlehensforderung der Emittentin nicht vollständig ausreicht.

**c) Risiken aus Marktentwicklung**

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilie wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die weder die Emittentin noch die Projektgesellschaft beeinflussen kann. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot von konkurrierenden Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, eine geringere Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Mietern oder ein sinkendes Mietpreinsniveau. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben.

**d) Interessenkonflikte**

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin diverse Interessenkonflikte. Der Geschäftsführer der Emittentin ist zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG. In den Rollen als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Vorstand der Alleingesellschafterin und deren Aktionär andererseits könnten potentielle 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 Aktionäre 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. 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.

5 Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin

Die Emittentin wurde im Jahr 2018 gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Die Angabe des auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneten Verschuldungsgrades der Emittentin ist daher nicht möglich. Zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse der Emittentin sind auf der Internetseite [www.exporo.de/ir-wohnen\\_am\\_denkmal](http://www.exporo.de/ir-wohnen_am_denkmal) sowie unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) einzusehen.

6 Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Die Entwicklung der Anleihe hängt maßgeblich von der Leistung der Projektgesellschaft auf das erworbene Darlehen ab. Bei prognosegemäßem Verlauf - also der vollständigen und fristgerechten Rückzahlung des Darlehens durch die Projektgesellschaft - erhält der Anleger nach Ablauf der regulären Laufzeit zum 30.04.2020 des Wertpapiers die ihm für diesen Zeitraum zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des vollen Anlagebetrages bzw. im Falle der ordentlichen Kündigung durch die Emittentin erstmalig zum 30.11.2019 die ihm bis zur Wirkung der Kündigung des Wertpapiers aufgelaufenen Zinsen sowie die Rückzahlung des vollen Anlagebetrages. Bei negativem Verlauf - also bei nicht oder nichtvollständiger Rückzahlung des Darlehens durch die Projektgesellschaft - ist es möglich, dass der Anleger nach Ablauf der Laufzeit der Anleihe einen Teilbetrag oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Zinsen und des Anlagebetrages nicht erhält.

Die Entwicklung der Anleihe hängt weiter von der Rangfolge der erworbenen Darlehensforderung ab. Die Darlehensforderung der Emittentin ist gegenüber den Kreditforderungen eines vorrangigen Kreditinstituts nachrangig. Dadurch können die Darlehensforderungen der Emittentin erst dann geltend gemacht werden, wenn die in dem Kreditvertrag eines vorrangigen Kreditinstituts vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen vollständig erfüllt wurden. Insoweit besteht das Risiko, dass etwa ein Veräußerungserlös der finanzierten Immobilie nicht für die vollständige Rückzahlung der Kreditforderungen und der Darlehensforderungen ausreichen wird. In welcher Höhe die finanzierte Immobilie veräußert werden kann, hängt von der Marktentwicklung der Immobilienanlage und den Vermietungsverhältnissen der konkreten Immobilie ab.

Für die nachfolgende Szenariobetrachtung wird davon ausgegangen, dass der Anleger die „Wohnen am Denkmal“ Anleihe im Nennwert von EUR 1,- in der Mindestzeichnungssumme von EUR 100,- am 15.01.2019 erwirbt und jeweils bei positiver, neutraler und negativer Entwicklung der Anleihenmärkte, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin sowie der Projektgesellschaft und ihrer Fähigkeit, die von der Emittentin erworbene Darlehensforderung vertragsgemäß zurückzuzahlen, bis zum Laufzeitende am 30.04.2020 behält. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine tatsächliche Wertentwicklung. Bei den nachfolgenden Szenarien handelt es sich nicht um eine abschließende Aufzählung.

**Szenario für die Zahlung der Zinsen bei für den Anleger positiver Leistung der Projektgesellschaft auf die erworbene Darlehensforderung der Emittentin ...**

- Zinszahlung in Höhe von 5,50% p.a. = EUR 6,86

**Szenario für die Zahlung der Zinsen bei für den Anleger neutraler Leistung der Projektgesellschaft auf die erworbene Darlehensforderung der Emittentin ...**

- Zinszahlung in Höhe von 5,50% p.a. = EUR 6,86

	<p>Szenario für die Zahlung der Zinsen bei für den Anleger negativer Leistung der Projektgesellschaft auf die erworbene Darlehensforderung der Emittentin (wenn die Projektgesellschaft die Darlehensforderung der Emittentin nicht vollständig zurückzahlt sondern nur in einer Höhe, die lediglich für eine Rückzahlung der Anleihe von z.B. nur 50% ausreicht) ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Zinszahlung</li> </ul> <p>Szenario für die Kapitalrückzahlung bei für den Anleger positiver Leistung der Projektgesellschaft auf die erworbene Darlehensforderung der Emittentin ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rückzahlung des Anlagebetrages in Höhe von EUR 100,-</li> </ul> <p>Szenario für die Kapitalrückzahlung bei für den Anleger neutraler Leistung der Projektgesellschaft auf die erworbene Darlehensforderung der Emittentin ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rückzahlung des Anlagebetrages in Höhe von EUR 100,-</li> </ul> <p>Szenario für die Kapitalrückzahlung bei für den Anleger negativer Leistung der Projektgesellschaft auf die erworbene Darlehensforderung der Emittentin (wenn die Projektgesellschaft die Darlehensforderung der Emittentin nicht vollständig zurückzahlt sondern nur in einer Höhe, die lediglich für eine Rückzahlung der Anleihe von z.B. nur 50% ausreicht) ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rückzahlung des Anlagebetrages in Höhe von EUR 50,-</li> </ul>
--	---

<b>7</b>	<b>Mit der Anleihe verbundene Kosten und Provisionen ...</b>	
	... für den Anleger	Für die Zeichnung des Wertpapiers entstehen dem Anleger über den Erwerbspreis des Wertpapiers hinaus keine Kosten. Insbesondere erhebt die Emittentin kein Agio und keine Provision gegenüber dem Anleger. Ein Zeichner hat nur allfällige Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank verrechnet werden.
	... für die Emittentin	Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der Schuldverschreibungen an die Exporo Investment GmbH als Anlagevermittlerin eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5% des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals (maximal EUR 50.750,-) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,1% p.a. auf die jeweils ausstehenden Schuldverschreibungen (EUR 1.450,- p.a.). Die (fixen) Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen bis zu EUR 25.000,-. Hierin enthalten sind die Kosten für die rechtliche Strukturierung des Angebotes, Kosten für die Gestattung des Wertpapier-Informationsblatts sowie Kosten für das Emissionsmarketing und für die Zahlstelle.
<b>8</b>	<b>Beschreibung der Angebotskonditionen</b>	<p>Die Emittentin bietet die Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 1.450.000,- an. Die Schuldverschreibungen können in der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden. Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Die Schuldverschreibungen wurden und werden nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (US Securities Act) registriert und dürfen nicht innerhalb der Vereinigten Staaten angeboten oder verkauft werden. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und werden in Stückelungen von jeweils EUR 1,- begeben. Die Schuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft, welche bei der Clearstream Banking AG, Eschborn hinterlegt wird.</p> <p>Die Angebotsfrist läuft vom 15.01.2019 bis zum 15.04.2019. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt zu 100% des Nennbetrags von EUR 1,- je Schuldverschreibung. Die Schuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (Zeichnungsschein) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin ausschließlich online erhältlich. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 100,-, d.h. Anleger müssen mindestens 100 Schuldverschreibungen jeweils im Nennbetrag von EUR 1,- erwerben. Ein Höchstbetrag für die Zeichnung der Schuldverschreibungen liegt bei EUR 10.000,-. Die Annahme seiner Zeichnung wird dem Anleger schriftlich oder per E-Mail bestätigt.</p> <p>Die Exporo AG betreibt für die Exporo Investment GmbH die Crowdinvestingplattform <a href="http://www.exporo.de">www.exporo.de</a> und ist darüber hinaus die alleinige Gesellschafterin der Exporo Investment GmbH. Die Exporo Investment GmbH ist ein nach dem Kreditwesengesetz lizenzierter Anlagevermittler und wird die „Wohnen am Denkmal“ Anleihe auf dieser Plattform vermitteln.</p>
	Emissionsvolumen	Das Emissionsvolumen beträgt maximal EUR 1.450.000,-.
<b>9</b>	<b>Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses</b>	Die geschätzten Gesamtkosten der Emission / des Angebots betragen ca. EUR 76.000,- bei unterstellter vollständiger Platzierung. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 1.450.000,- bei vollständiger Platzierung – ein voraussichtlicher Nettoemissionserlös von ca. EUR 1.374.000,-. Dieser soll zu 100% zur Finanzierung des Kaufs der Darlehensforderung dienen.
	<b>Angaben nach § 3a Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</li> <li>Für das Wertpapier wurde kein der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von dem Anbieter oder der Emittentin des Wertpapiers.</li> <li>Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt erhaltenen Angaben können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis „Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen“ auf der ersten Seite, unmittelbar unterhalb der ersten Unterschrift nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebots der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.</li> <li>Die Emittentin wurde im Jahr 2018 gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Die Angabe des auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneten Verschuldungsgrades der Emittentin ist daher nicht möglich. Zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse der Emittentin sind auf der Internetseite <a href="http://www.exporo.de/ir-wohnen_am_denkmal">www.exporo.de/ir-wohnen_am_denkmal</a> sowie unter <a href="http://www.bundesanzeiger.de">www.bundesanzeiger.de</a> einzusehen.</li> </ul>
	Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zinsen aus den Anleiheforderungen stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Anleiheforderung Teil seines Privatvermögens ist. Die Zinsen sind vom Anleger im Kalenderjahr des Zuflusses zu versteuern. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Sofern die Anleiheforderung in einem inländischen steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, sind die Zinseinnahmen den Betriebseinnahmen zuzuordnen. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</li> </ul>

# Anleihebedingungen

## der Schuldverschreibungen der Exporo Projekt 74 GmbH (ISIN: DE000A2NBZ70 / WKN: A2NBZ7)

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

- 1.1 Diese Anleihe der Exporo Projekt 74 GmbH, Hamburg (die „**Emittentin**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 1.450.000,- (Eine Million Vierhundert Fünfzig Tausend Euro) ist in auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils Euro 1,- (der „**Nennbetrag**“) eingeteilt.
- 1.2 Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Eschborn („**Clearstream**“) oder einem Funktionsnachfolger hinterlegt. Die Globalurkunde ist nur wirksam, wenn sie die eigenhändige Unterschrift eines ordnungsgemäß bevollmächtigten Vertreters der Emittentin trägt. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.
- 1.3 Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen von Clearstream übertragen werden können.
- 1.4 Im Rahmen dieser Anleihebedingungen bezeichnet der Ausdruck „**Anleihegläubiger**“ den Inhaber eines Miteigentumsanteils oder Rechts an der Globalurkunde.
- 1.5 Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Schuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen.
- 1.6 Die Begebung weiterer Anleihen, die mit den Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Emittentin unbenommen.

### 2. Status und Zahlungsvorbehalt (Liquiditätsvorbehalt)

- 2.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unter einem Zahlungsvorbehalt stehende und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird.
- 2.2 Die Ansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen auf Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der Schuldverschreibungen (die „**Ansprüche**“) stehen unter einem Zahlungsvorbehalt gemäß dieser Ziff. 2.2. Die Ansprüche sind nur insoweit zu erfüllen, wie die

EBV Grundbesitz GmbH, Cöthner Str. 62, 04155 Leipzig (die „**Projektgesellschaft**“) Zahlungen auf die Darlehensforderung an die Emittentin (die „**Zahlungen**“) geleistet hat. Reichen die Zahlungen nicht für eine vollständige Erfüllung der Ansprüche aus, sind aus den Zahlungen zunächst der Rückzahlungsanspruch gemäß Ziff. 4.1., nachfolgend aufgelaufene Zinsen gemäß Ziff. 3.1. und anschließend aufgelaufene Verzugszinsen gemäß Ziff. 3.2. zu bedienen. Der Anleihegläubiger erklärt infolge des Bestehens des Zahlungsvorbehaltes keinen Verzicht auf die Ansprüche. Soweit der Zahlungsvorbehalt weggefallen ist, sind die Ansprüche innerhalb von sieben (7) Geschäftstagen zu erfüllen. Das Bestehen des Zahlungsvorbehaltes steht unter der Bedingung, dass die Darlehensforderung entstanden ist. „**Darlehensforderung**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen meint sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche der Emittentin aus der Auszahlung einer ersten Tranche in Höhe von bis zu EUR 1.450.000,- (Eine Million Vierhundert Fünfzig Tausend Euro) eines Darlehensvertrags zwischen der Projektgesellschaft und einer Darlehensgebenden Bank, die durch einen Kauf- und Abtretungsvertrag auf die Emittentin übertragen wurden oder zukünftig übertragen werden.

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

- 3.1** Die Schuldverschreibungen werden ab dem 1. Februar 2019 (einschließlich) bezogen auf ihren ausstehenden Nennbetrag mit 5,50 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 2.2 nachträglich nach dem Ende der Laufzeit am Rückzahlungstag zur Zahlung fällig. Nicht ausgeschüttete Zinsen sind nicht zinsberechtig.
- 3.2** Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Rückzahlungstages oder eines Teilrückzahlungstages gemäß Ziff. 9 oder, sollte die Emittentin eine Zahlung aus den Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag oder an einem Teilrückzahlungstag nicht leisten, mit Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung. Der Zinssatz erhöht sich in diesem Fall ab dem Rückzahlungstag um 4 % p.a. auf 9,5 % p.a.
- 3.3** Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie taggenau nach der Methode act/act ermittelt.

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

- 4.1** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 15. Januar 2019 und endet am 30. April 2020 (einschließlich). Die Emittentin verpflichtet sich, die Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 2.2 spätestens zehn Geschäftstage nach Ende der Laufzeit am 14. Mai 2020 („**Rückzahlungstag**“) zum Nennbetrag zurückzuzahlen.
- 4.2** Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Emittentin.

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

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

Transfer System 2 (TARGET2) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem und (b) Clearstream geöffnet sind und Zahlungen abwickeln.

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

## 6. Steuern

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

## 7. Zahlstelle

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

## 8. Kündigung durch Anleihegläubiger

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

## **9. Kündigungsrecht der Emittentin**

- 9.1** Die Emittentin ist zum 30. November 2019 erstmalig berechtigt, mit einer Frist von 14 Tagen durch Bekanntmachung gemäß Ziff. 10 die Schuldverschreibungen zu kündigen und vorzeitig zum Tag der Wirkung der Kündigung zurückzuzahlen. Der Tag der Wirkung der Kündigung ist in der Bekanntmachung zu nennen. Die Kündigung der Schuldverschreibungen erfolgt pari passu im Hinblick auf alle Anleihegläubiger.
- 9.2** Im Falle der Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 9.1 erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Ziff. 2.2. zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

## **10. Bekanntmachungen**

Die die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Emittentin unter [www.exporo.de/ir-wohnen\\_am\\_denkmal](http://www.exporo.de/ir-wohnen_am_denkmal) veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

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

- 11.1** Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff. des Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden. Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere den in § 5 Abs. 3 SchVG aufgeführten wesentlichen Maßnahmen zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.
- 11.2** Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.
- 11.3** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach Ziff. 11.4 oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach Ziff. 11.5 getroffen.
- 11.4** Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach den §§ 9ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden

in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.

- 11.5** Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5% des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. In der Aufforderung zur Stimmabgabe ist der Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen die Stimmen abgegeben werden können. Er beträgt mindestens 72 Stunden. Während des Abstimmungszeitraums können die Gläubiger ihre Stimme gegenüber dem Abstimmungsleiter in Textform abgeben. In der Aufforderung muss im Einzelnen angegeben werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Stimmen gezählt werden.
- 11.6** Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn an der Abstimmung wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen teilnimmt. Wird die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine zweite Gläubigerversammlung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung durchführen. Die zweite Gläubigerversammlung ist beschlussfähig; für Beschlüsse, zu deren Wirksamkeit eine qualifizierte Mehrheit von mindestens 75% der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich ist, müssen mindestens 25% der ausstehenden Schuldverschreibungen an der Abstimmung teilnehmen. Die Regelungen dieser Ziff. 11.6 gelten für eine Abstimmung ohne Versammlung entsprechend.
- 11.7** Die Anleihegläubiger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, insbesondere in den Fällen des § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 9 SchVG, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75% der teilnehmenden Stimmrechte (qualifizierte Mehrheit).
- 11.8** Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1,- gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz 2 HGB) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zweck ausüben.
- 11.9** Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis des depotführenden Instituts in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks des depotführenden Instituts für den Abstimmungszeitraum zugunsten einer Hinterlegungsstelle nachzuweisen.
- 11.10** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters bedarf einer qualifizierten Mehrheit von mindestens 75% der teilnehmenden Stimmrechte, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen gemäß Ziff. 11.7 Satz 2 zuzustimmen.
- 11.11** Bekanntmachungen betreffend diese Ziff. 11 erfolgen gemäß den Vorgaben der §§ 5ff. SchVG sowie nach Ziff. 10.

## **12. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin**

Die Emittentin ist berechtigt, bei Änderung Anleihebedingungen die lediglich die Fassung betreffen, wie z. B. Reihenfolge einzelner Bestimmungen, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen.

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

- 13.1** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 13.2** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
- 13.3** Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist von 30 Jahren wird für die Schuldverschreibungen auf drei Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.
- 13.4** Für Entscheidungen nach dem SchVG gelten die Zuständigkeitsregelungen des § 9 Abs. 3 SchVG und § 20 Abs. 3 SchVG
- 13.5** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

# **Angebotskonditionen**

## **der Schuldverschreibungen**

### **der Exporo Projekt 74 GmbH**

**(ISIN: DE000A2NBZ70 / WKN: A2NBZ7)**

#### **1. Gegenstand des Angebots**

Die Exporo Projekt 74 GmbH („Emittentin“) bietet Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 1.450.000,- (Eine Million Vierhundert Fünfzig Tausend Euro) zu einem festen Zinssatz von 5,50 % p.a. in Form eines öffentlichen Angebots nach den hier aufgeführten Angebotskonditionen sowie den vorstehenden Anleihebedingungen in der Bundesrepublik Deutschland an.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in bis zu 1.450.000 Stück untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1,-.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unter einem Zahlungsvorbehalt stehende und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind.

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

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

Die WKN für die Schuldverschreibungen lautet A2NBZ7.

Die ISIN für die Schuldverschreibungen lautet DE000A2NBZ70.

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

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

Der Emissionserlös aus den Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 1.450.000,- soll vollständig in den Erwerb der Darlehensforderung der Westend Bank AG, Platanenallee 11, 14050 Berlin, („Darlehensgebende Bank“) gegen die EBV Grundbesitz GmbH („Projektgesellschaft“) investiert werden. Die von der Emittentin zu erwerbende Darlehensforderung hat eine Darlehenssumme von voraussichtlich ca. EUR 1.450.000 und einen Zinssatz von 5,50% p.a. Der Abschluss des Darlehens wird voraussichtlich im Januar 2019 erfolgen.

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

#### **3.1 Erwerbspreis**

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

Die Platzierung der Anleihe erfolgt „flat“, d.h. ohne Stückzinsen. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt, insbesondere wird kein Agio als Ausgabeaufschlag erhoben. Ein Zeichner hat nur allfällige Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank verrechnet werden.

#### **3.2 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere**

Der Emissionstermin der Schuldverschreibungen ist der 15. Januar 2019. Der Emissionstermin ist nicht mit dem Datum der Lieferung der Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger identisch.

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

Investoren aus der Bundesrepublik Deutschland können auf der Internetseite der Emittentin [www.exporo.de/ir-wohnen\\_am\\_denkmal](http://www.exporo.de/ir-wohnen_am_denkmal) das von der BaFin gestattete Wertpapier-Informationsblatt samt etwaiger Aktualisierung und die Zeichnungsunterlagen einsehen und kostenlos herunterladen.

Die Schuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (Zeichnungsschein) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin ausschließlich online erhältlich. Es ist beabsichtigt, die Schuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten.

Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 100,-, d.h. Anleger müssen mindestens hundert Schuldverschreibung im Nennbetrag von insgesamt EUR 100,- erwerben. Der Höchstbetrag für die Zeichnung der Schuldverschreibungen liegt bei EUR 10.000,-.

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

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

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

Voraussetzung für den Erwerb der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über mögliche entstehende Gebühren sollte sich der Anleger vorab bei dem Institut informieren.

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 zurück überwiesen. Die Meldung der zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt unverzüglich durch die Emittentin schriftlich oder per E-Mail. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin. Für die Anleger besteht keine Möglichkeit, ihre Zeichnung zu kürzen oder zu reduzieren.

Das Ergebnis des öffentlichen Angebotes der Schuldverschreibungen wird von der Emittentin drei Tage nach dem Ende der Zeichnungsfrist auf der Internetseite [www.exporo.de/ir-wohnen\\_am\\_denkmal](http://www.exporo.de/ir-wohnen_am_denkmal) veröffentlicht.

### **3.3. Zahlstelle**

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

Die Emittentin überweist den Rückzahlungsbetrag aus der Darlehensforderung sowie die aufgelaufenen Zinsen zum Ende der Laufzeit an die Zahlstelle.

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

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

### **3.4. Gebühren und Kosten des Angebots**

Die Emittentin wird den gesamten Emissionserlös aus der Platzierung der Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 1.450.000,- zum Erwerb der Darlehensforderung verwenden. Der Kaufpreis für die Darlehensforderung wird der Höhe der Darlehenssumme entsprechen. Die Darlehensgebende Bank wird indes nicht die gesamte Darlehenssumme an die Projektgesellschaft zur Auszahlung bringen, sondern von der Darlehenssumme einen Betrag in Höhe von ca. EUR 80.000 direkt an die Emittentin und an die Exporo AG auskehren, der zur Begleichung der initialen Emissionskosten dienen soll.

Die Platzierung der Schuldverschreibungen soll durch die Exporo Investment GmbH als Anlagevermittlerin erfolgen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekapitals (maximal EUR 50.750,-) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,1 % p.a. auf die jeweils ausstehenden Schuldverschreibungen (EUR 1.450,- p.a.). Bei vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH fielen somit über die ordentliche Laufzeit der Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von bis zu EUR 53.000,- an.

Die (fixen) Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen bis zu EUR 30.000,-. Hierin enthalten sind die Kosten für die rechtliche Strukturierung des Angebotes, Kosten für die Gestattung des Wertpapier-Informationsblatts, Kosten für die Zahlstelle sowie Kosten für das Emissionsmarketing.

### **3.5. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen**

Die Exporo Investment GmbH wird die Anlagevermittlung der Schuldverschreibungen gegen Zahlung einer erfolgsabhängigen Vergütung durchführen. Die Exporo AG erhält für die Vermittlung des Darlehens an die Projektgesellschaft eine Vermittlungsgebühr sowie Strukturierungs- und Marketinggebühren, die von der Projektgesellschaft zu tragen sind. Diese Gesellschaften haben daher ein wirtschaftliches Interesse an einer erfolgreichen Platzierung der Emission. Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine Interessen von Dritten, die für das Angebot der Schuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

### **3.6. Zulassung zum Handel und Handelsregeln**

Die Emittentin hat zum Datum der ersten Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts am 15. Januar 2019 keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen sind. Ein Antrag auf Zulassung zum Handel der Schuldverschreibungen an einem organisierten Markt wurde nicht gestellt und wird auch zukünftig nicht gestellt werden. Es ist zudem von der Emittentin nicht vorgesehen, die Schuldverschreibungen in den Handel an einem Börsenhandelsplatz einbeziehen zu lassen.

## **4. Rechtsgrundlage der Schuldverschreibungen**

Schuldverschreibungen sind festverzinsliche Wertpapiere, die, anders als Aktien, keine reine gewinnabhängige Dividende gewähren, sondern mit einem festen Zinssatz über die gesamte Laufzeit

ausgestattet sind und das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag nebst aufgelaufener Zinsen zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt keinen börslichen Kursschwankungen, steht allerdings unter einem Zahlungsvorbehalt. Auch vor Ablauf der Laufzeit können Schuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

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

Grundlage für das Angebot der Schuldverschreibungen ist ein Beschluss der Geschäftsführung der Emittentin vom 15. November 2018.

## **5. Zahlungsvorbehalt**

Die Forderungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung der Schuldverschreibungen) stehen unter einem Zahlungsvorbehalt (Liquiditätsvorbehalt). Zahlungen der Emittentin an die Inhaber von Schuldverschreibungen stehen unter dem Vorbehalt, dass die Projektgesellschaft Zahlungen auf das Darlehen an die Emittentin geleistet hat. Das bedeutet, dass die Anleger nach Ende der Laufzeit dann keine Rückzahlung des Nennbetrags nebst aufgelaufener Zinsen erhalten, wenn und soweit die Projektgesellschaft ihre ausstehenden Zahlungspflichten aus dem Darlehen nicht erfüllt.

Wenn und soweit der Zahlungsvorbehalt weggefallen ist, sind die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen innerhalb von sieben Geschäftstagen nach dem Wegfall des Zahlungsvorbehaltes zu erfüllen. Der Anleihegläubiger erklärt durch die vorstehenden Regelungen daher keinen Verzicht auf die Rückzahlung der Schuldverschreibungen bzw. auf die Zahlung der Zinsen.

## **6. Verzinsung, Zinszahlungen, Rendite**

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

Zinszahlungen erfolgen nachträglich nach dem Ende der Laufzeit vorbehaltlich der Regelungen des Zahlungsvorbehaltes zusammen mit der Rückzahlung der Schuldverschreibungen. Nicht ausgeschüttete Zinsen sind nicht zinsberechtig.

Die Verzinsung der Schuldverschreibungen beginnt am 1. Februar 2019 (einschließlich) und endet am 30. April 2020 (einschließlich), sofern die Emittentin zuvor nicht von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch macht. Sofern die Emittentin von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch macht, endet die Verzinsung am Tag der Wirksamkeit der Kündigung. Sollte die Emittentin die Zinsen am Rückzahlungstag nicht leisten, endet die Verzinsung mit Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung. Der Zinssatz erhöht sich in diesem Fall ab dem Rückzahlungstag um 4 % p.a. auf 9,5 % p.a.

Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie taggenau nach der Methode *act/act* ermittelt.

Die Rendite der Schuldverschreibungen kann nach der sogenannten ICMA (*International Capital Markets Association*) Methode ermittelt werden. Für die Berechnung der individuellen Rendite über die gesamte Laufzeit hat der Anleger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag sowie die Laufzeit und seinen Transaktionskosten (z.B. Depotgebühren an das vom Anleger beauftragte Kreditinstitut) zu berücksichtigen. Die jeweilige Nettorendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von den eventuell zu zahlenden Transaktionskosten abhängig ist. Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100% des Nennbetrages beträgt während der Laufzeit 5,50 %.

## **7. Laufzeit, Kapitalrückzahlung**

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 15. Januar 2019 (einschließlich) und endet am 30. April 2020 (einschließlich), es sei denn die Emittentin macht zuvor von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch. Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen - vorbehaltlich des Zahlungsvorbehaltes - am 10. Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit durch Überweisung an die Anleger zum Nennbetrag zurückzahlen. Sollte die Emittentin von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen, wird die Emittentin

am 10. Geschäftstag nach dem Tag der Wirkung der Kündigung an die Anleger zum Nennbetrag - vorbehaltlich des Zahlungsvorbehaltes - zurückzahlen.

## **8. Kündigungsrechte**

### **8.1 Kündigungsrechte der Anleihegläubiger**

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

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

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

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

### **8.2 Kündigungsrecht der Emittentin**

Die Emittentin ist zum 30. November 2019 erstmalig berechtigt, mit einer Frist von 14 Tagen durch Bekanntmachung die Schuldverschreibungen zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Der Tag der Wirkung der Kündigung ist in der Bekanntmachung zu nennen. Die Kündigung der Schuldverschreibungen erfolgt für alle Anleihegläubiger gleichrangig.

Im Falle der Kündigung der Schuldverschreibungen erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen vorbehaltlich des Zahlungsvorbehaltes zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen am 10. Geschäftstag nach dem Tag der Wirkung der Kündigung.

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

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

Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger

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

Die Gläubiger können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:

- der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;
- der Veränderung der Fälligkeit der Hauptforderung;
- der Verringerung der Hauptforderung;
- dem Nachrang der Forderungen aus den Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
- der Umwandlung oder dem Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
- der Änderung der Währung der Schuldverschreibungen;
- dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkung;
- der Schuldnerersetzung;
- der Änderung oder Aufhebung von Nebenbestimmungen der Schuldverschreibungen.

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

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

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

# Risikohinweise

zu den Schuldverschreibungen

der Exporo Projekt 74 GmbH

(ISIN: DE000A2NBZ70 / WKN: A2NBZ7)

## 1. Grundsätzlicher Hinweis

Im Folgenden werden die Risikofaktoren dargestellt, die für die Bewertung des Marktrisikos der Anleihe der Exporo Projekt 74 GmbH („Emittentin“) von ausschlaggebender Bedeutung sind sowie die Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anlegern nachzukommen. Die Darstellung der Risikohinweise ersetzt nicht die gegebenenfalls notwendige Beratung durch fachlich geeignete Berater. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund dieser Risikohinweise getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Es wird empfohlen, gegebenenfalls Beurteilungen von fachlich geeigneten Beratern einzuholen.

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

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

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

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

## 2. Unternehmensbezogene Risiken

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt ausschließlich von den Zinseinnahmen aus der Darlehensforderung sowie von der Rückzahlung der Darlehensforderung durch die EBV Grundbesitz GmbH, Cöthner Str. 62, 04155 Leipzig („Projektgesellschaft“) ab. Die Fähigkeit der Projektgesellschaft, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Darlehensforderung zu erfüllen, hängt insbesondere von einem ausreichenden Veräußerungserlös der Immobilien oder einer ausreichenden Refinanzierung der Darlehensforderung ab. Aus der Investition in die Darlehensforderung können sich daher spezifische Risiken in Bezug auf die Vertragsstruktur sowie in Bezug auf die Immobilie ergeben.

### 2.1 Risiken aus dem Darlehensvertrag

Die Darlehensforderung der Emittentin wird gegenüber den Forderungen der Bank aus dem erstrangig besicherten Kreditvertrag nachrangig sein und gegenüber der Projektgesellschaft erst dann geltend gemacht werden können, wenn die im Kreditvertrag vereinbarten Zins- und Tilgungsansprüche einer Abrechnungsperiode vollständig erfüllt wurden. Insoweit besteht das Risiko, dass ein Veräußerungserlös der Immobilien nicht für die vollständige Rückzahlung des Kredites und der Darlehensforderung ausreicht. In einem solchen Fall würde ein Veräußerungserlös zunächst in vollem

Umfang zur Rückzahlung des Kredites verwendet werden. Um die Rückzahlung der Darlehensforderung leisten zu können, müsste die Projektgesellschaft sich ggf. um eine Refinanzierung der Darlehensforderung bemühen. Es kann zum Datum dieser Risikohinweise nicht vorhergesagt werden, ob eine Refinanzierung durch Fremd- oder Eigenmittel erlangt werden kann, die für eine vollständige Rückzahlung der Darlehensforderung ausreicht. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der Darlehensforderung würde es nachfolgend zu einer vorzeitigen Kündigung der Schuldverschreibungen durch die Emittentin kommen. In diesem Fall trägt der Anleger das Risiko, dass infolge der vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen seine Kapitalanlage eine geringere Gesamrendite als erwartet aufweist. Außerdem ist es möglich, dass der Anleger das zurückgezahlte Kapital im Vergleich zu den Schuldverschreibungen nur zu ungünstigeren Konditionen reinvestieren kann.

## **2.2 Risiko mangelnder Sicherheiten**

Die Darlehensforderung der Emittentin wird besichert durch ein abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Projektgesellschaft. Darüber hinaus werden keine Sicherheiten, insbesondere keine dinglichen Sicherheiten, bestellt, auf die für den Fall des Zahlungsausfalls der darlehensnehmenden Projektgesellschaft zurückgegriffen werden könnte. Es besteht das Risiko, dass – sofern die Projektgesellschaft das Darlehen und/oder die Zinsen nicht oder nicht vollständig (zurück)zahlt – die Emittentin nicht die erwarteten liquiden Mittel vereinnahmt und Anleger somit keine oder geringere Zahlungen erhalten als erwartet. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.3 Risiken aus dem vorrangigen Kreditvertrag für den Erwerb des Grundstücks und den Bautätigkeiten an der Immobilie**

Die Projektgesellschaft hat mit einem Kreditinstitut zur (Teil-)Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks, Prager Straße 181 – 187 in 04299 Leipzig, und Errichtung von insgesamt vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf diesem Grundstück einen besicherten, weiteren Kreditvertrag abgeschlossen, welcher der von der Emittentin zu erwerbenden Kreditforderung vorgehen soll. Der vorrangige Kreditvertrag kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch das darlehensgebende Kreditinstitut des vorrangigen Kreditvertrags jederzeit gekündigt werden. Solch wichtige Gründe liegen unter anderem vor, wenn über das Vermögen der Projektgesellschaft das Insolvenzverfahren beantragt wird, die Projektgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Kreditvertrag nicht nachkommt, gegen die Projektgesellschaft die Zwangsvollstreckung wegen wesentlicher Forderungen eingeleitet wird oder wesentliche Teile des Vermögens der Projektgesellschaft veräußert werden oder sich nachträglich Angaben der Projektgesellschaft zu ihren Ertrags- und Vermögensverhältnissen oder zu sonstigen für die Kreditusage wesentlichen Umständen als unrichtig oder unvollständig erweisen. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass das Kreditinstitut des vorrangigen Kredits die sofortige Rückzahlung des vorrangigen Kredits in voller Höhe verlangt und die Verwertung der diesbezüglich bestehenden vorrangigen Sicherheiten androht bzw. erfolgt. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung des vorrangigen Kredits ist die Projektgesellschaft aller Voraussicht nach nur nach einer Veräußerung der Immobilien in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilien nicht ausreicht, um das vorrangige Kreditinstitut vollständig zu befriedigen bzw. jedenfalls nicht auch die Rückzahlung des Darlehens an die Emittentin. Sofern die Projektgesellschaft die Rückzahlung des vorrangigen Kredits nicht leisten kann, besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaft Insolvenz beantragen muss. Zahlungen auf die Darlehensforderung der Emittentin können in diesem Fall nicht oder nicht mehr vollständig mehr erfolgen. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.4 Risiken aus der Errichtung der Immobilien**

Die Kosten für die Errichtung der Immobilien können höher als geplant ausfallen. Unvorhersehbare Ereignisse wie etwa eine fehlerhafte Projektplanung, eine falsche Kostenkalkulation, die fehlende Erteilung von notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und/oder nachträgliche

Genehmigungserfordernisse, Einwände Dritter (z.B. Nachbarn, Bürgerinitiativen), eine Insolvenz und/oder Schlechtleistung der an der Bauausführung beteiligten Unternehmen (z.B. Generalunternehmer, Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter), unentdeckte Altlasten, dauerhaft schlechte Wetterverhältnisse und/oder Streik können die Kosten für die Errichtung der Immobilie deutlich erhöhen und/oder die geplante Bauzeit deutlich verlängern. Diese Kostenerhöhungen und Bauzeitverzögerungen sind für die Projektgesellschaft zum Datum dieser Risikohinweise nicht kalkulierbar. Es besteht dadurch das Risiko, dass die Projektgesellschaft weitere Finanzierungen benötigt oder nicht oder nicht fristgemäß in der Lage ist, das Darlehen an die Emittentin zurückzuzahlen. Die Verwirklichung eines dieser Risiken kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.5 Risiken aus der Marktentwicklung**

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

## **2.6 Risiken aus Standortentwicklung**

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 nachteilig auf die Erlöse der Projektgesellschaft auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderung nicht mehr erfolgen können. Dies kann sich wiederum negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.7 Versicherungen**

Es besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert wird 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 Projektgesellschaft selbst zu tragen. Diese Risiken können sich nachteilig auf die Erlöse der Projektgesellschaft auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderung nicht erfolgen können. Dies wiederum kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.8 Altlasten**

Risiken aus Altlasten (z.B. Asbest, Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können trotz sorgfältiger Prüfung beim Erwerb des Grundstücks nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die

Projektgesellschaft bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen muss, was erhebliche Kosten verursachen kann. Im ungünstigen Fall können Altlasten zu einer vorübergehenden oder dauerhaften Unbewohnbarkeit der Immobilie führen. Sollten Altlasten nicht beseitigt werden können, könnte dies erheblich negative Folgen für die Wertentwicklung und einen Veräußerungserlös der Immobilie haben. Diese Risiken können sich nachteilig auf die Mieterlöse der Projektgesellschaft auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies könnte dazu führen, dass Zahlungen auf die Darlehensforderung nicht erfolgen können. Dies wiederum kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.9 Risiken aus der Veräußerung der Immobilie**

Der bei der Veräußerung von Immobilien 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 dieser Risikohinweise nicht vorhergesagt werden, ob ein Veräußerungserlös erzielt bzw. eine Refinanzierung erlangt werden kann, der bzw. die für eine vollständige Rückzahlung der Darlehensforderung ausreicht. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.10 Kurzes Bestehen der Emittentin**

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgte im 6. September 2018 mit der Eintragung der Emittentin in das Handelsregister. Es handelt sich bei der Emittentin also um ein junges Unternehmen. Die Erfolgsaussichten der Emittentin können nur unter Berücksichtigung der Risiken, Aufwendungen und Schwierigkeiten beurteilt werden, die bei Unternehmen, die neu am Markt tätig sind, auftreten.

## **2.11 Risiko negativer Öffentlichkeit.**

Es besteht ein Risiko negativer Öffentlichkeit im Hinblick auf die Immobilien-, Fintech- bzw. Startup-Branche im Allgemeinen bzw. konkret im Hinblick auf die Emittentin und die Exporo Investment GmbH.

## **2.12 Interessenkonflikte**

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. Björn Maronde als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Vorstand der Alleingesellschafterin und deren Aktionär der Emittentin andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnte das Interesse des Geschäftsführers der Emittentin darin bestehen, das Kapital in der Emittentin zu halten, während das Interesse der Exporo AG und deren Aktionären darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen auf Ebene der Emittentin und/oder der Exporo AG vorzunehmen. Ferner kann die Emittentin durch Weisungen der Exporo AG an die Geschäftsführung zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen und sogar den Fortbestand der Emittentin oder

deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beeinträchtigen können. Ferner kann es zu Interessenkonflikten kommen, wenn z. B. eine Dienstleistung von der Exporo AG oder von einem verbundenen Unternehmen bezogen werden sollen, obwohl diese Leistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis- /Leistungsverhältnis zu beziehen wäre.

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

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

Die weiteren Vorstandsmitglieder der Exporo AG sind ebenfalls Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten die Vorstandsmitglieder der Exporo AG direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 32,81% des Grundkapitals der Exporo AG. In der Aktionärsstellung der Vorstandsmitglieder 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.

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

Die Exporo Investment GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen. Die Exporo AG erhält für die Vermittlung des Darlehens an die Projektgesellschaft eine Vermittlungsgebühr, die von der Projektgesellschaft zu tragen ist, mittelbar aber zunächst aus dem Emissionserlös gezahlt wird.

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

## **2.13 Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse**

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

## **2.14 Steuerliche Risiken**

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung einem stetigen Wandel. Die in diesen Risikohinweisen dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum dieser Risikohinweise wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Derartige Änderungen können sich nachteilig auf die Nachsteuerrendite der Anleger auswirken. 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 Abgeltungsteuer kommen, würden Zinseinkünfte wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert werden müssen. Ist der

persönliche Einkommensteuersatz höher als die pauschal auf 25% begrenzte Abgeltungsteuer, würden Anleger nach Steuern eine geringere Rendite auf die Schuldverschreibungen erzielen als bislang. Die Emittentin ist der Ansicht, dass ihre Steuererklärungen im Einklang mit den anwendbaren Rechtsvorschriften abgegeben wurden. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Grund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Emittentin Steuernachzahlungen zu leisten hat. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Risiko aus begrenztem Zahlungsvorbehalt

Die Schuldverschreibungen stellen beschränkte Rückgriffsverpflichtungen dar; d.h. der Anspruch eines Anleihegläubigers wird durch die Emittentin nur dann und nur insoweit erfüllt werden, als Zahlungen der Projektgesellschaft als Kreditnehmer unter dem Darlehen, das zur Bedienung der Schuldverschreibungen benötigt werden, an die Emittentin erfolgen („Zahlungsvorbehalt“). Insoweit besteht das Risiko, dass die Emittentin bei einer ausbleibenden Zahlung der Projektgesellschaft unter dem Darlehen nicht verpflichtet ist, die Zahlung der Zinsen und/oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger zu leisten. Sofern keine Zahlungen der Projektgesellschaft an die Emittentin unter dem Darlehen erfolgen, sind die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen nicht durchsetzbar.

## **2.15 Keine wesentlichen Vermögenswerte außer der Darlehensforderung**

Die Emittentin verfügt außer der Darlehensforderung über keine Vermögenswerte von signifikantem Wert, die verfügbar sind, um der Emittentin Zahlungen unter den Schuldverschreibungen zu ermöglichen. Sind die Vermögenswerte aus der Darlehensforderung für die Erfüllung sämtlicher Zahlungspflichten der Emittentin im Zusammenhang mit der Schuldverschreibung nicht ausreichend, können Anleihegläubiger ihr gesamtes Investment verlieren.

## **2.16 Verbindlichkeiten der Emittentin können Auszahlungen an Anleihegläubiger schmälern**

Jegliche Verbindlichkeiten der Emittentin, die aufgrund von vertraglichen oder sonstigen Verpflichtungen der Emittentin gegenüber einer Gegenpartei oder sonstigen Dritten entsteht, oder jegliche Verpflichtung gegenüber Steuer- oder einer anderen Behörde, kann nicht aus sonstiger laufender Geschäftstätigkeit der Emittentin finanziert werden. Sofern das vorhandene Eigenkapital aufgebraucht ist, sind zur Begleichung etwaiger Verbindlichkeiten Zahlungen der Projektgesellschaft unter dem Darlehen einzusetzen, wodurch ansonsten zahlbare Beträge an die Anleihehaber reduziert werden können.

## **2.17 Eigenkapitalausstattung**

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

# **3. Wertpapierrisiken**

## **3.1 Risiko eines Totalverlusts oder wesentlicher Verluste**

Die Anlage in Schuldverschreibungen birgt für den Anleger das Ausfallrisiko der Projektgesellschaft, d.h. des Kreditnehmers des der Schuldverschreibung zu Grunde liegenden Darlehens. Der Ausfall des Darlehensnehmers kann zu einem Totalverlust oder wesentlichem Verlust des Investments eines Anlegers führen; bei Nichtzahlung der darlehensnehmenden Projektgesellschaft können die im Zusammenhang mit der Einziehung der Forderungen und externe Inkassobüros zu entrichtenden Gebühren und Auslagen sowie etwaige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Dienstleistern die an Anleihegläubiger zu leistenden Zahlungen zusätzlich mindern.

### **3.2 Rechte aus den Schuldverschreibungen**

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

### **3.3 Keine Einlagensicherung und keine staatliche Kontrolle, Rating**

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

Für die Emittentin wurden bis zum Datum dieser Risikohinweise kein öffentliches unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die Schuldverschreibungen durchgeführt.

### **3.4 Kürzungs- und Schließungsmöglichkeit**

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

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

Die Emittentin ist ab dem 30. November 2019 berechtigt, die Schuldverschreibungen ganz zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. In diesem Fall trägt der Anleger das Risiko, dass infolge der vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen seine Kapitalanlage eine geringere Rendite als erwartet aufweist. Außerdem ist es möglich, dass der Anleger das zurückgezahlte Kapital im Vergleich zu den Schuldverschreibungen nur zu ungünstigeren Konditionen reinvestieren kann.

### **3.6 Bonitätsrisiko**

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

### **3.7 Bedingtheit der Zahlungen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen**

Zahlungen unter den Schuldverschreibungen erfolgen nur, wenn und sofern die Emittentin Zahlungen oder eingetriebene Beträge aus dem entsprechenden der Schuldverschreibung zu Grunde liegenden Darlehen erhalten hat. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung des Darlehens kann die Emittentin nicht in der Lage sein, die vom Darlehensnehmer geschuldeten, aber nicht gezahlten, Beträge zu realisieren. Des Weiteren werden sämtliche Entgelte und Gebühren, die in Verbindung mit der Einziehung und

Verwertung des ausgefallenen Darlehens zahlbar sind, sowie sämtliche der darlehensgebenden Bank, der Anlagevermittlerin und der Zahlstelle geschuldeten Beträge vor Auszahlung an die Anleihegläubiger abgezogen.

### **3.8 Besicherung des Darlehens**

Das der Schuldverschreibung zu Grunde liegende Darlehen stellt eine alleinige Verpflichtung der Projektgesellschaft dar, die allein durch ein abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Projektgesellschaft besichert werden wird. Darüber hinaus bestehen keine Sicherheiten, auf die für den Fall des Zahlungsausfalls der darlehensnehmenden Projektgesellschaft zurückgegriffen werden könnte. Im Fall der Insolvenz der darlehensnehmenden Projektgesellschaft ist davon auszugehen, dass die Projektgesellschaft weder ihre Forderung auf Rückzahlung noch ihre Zinszahlungen leistet und entsprechend die Anleihegläubiger keine oder geringere (Rück-) Zahlungen erhalten als erwartet.

### **3.9 Platzierungsrisiko**

Für die Platzierung der angebotenen Schuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die Schuldverschreibungen ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass die Schuldverschreibungen nicht vollständig oder nur in einem geringen Umfang gezeichnet und eingezahlt werden sowie mangels eines ausreichenden Emissionserlöses auch aufgrund der Kostenbelastung nicht genügend anlagefähiges Kapital zur Verfügung steht. Soweit der Emittentin nur wenig Kapital aus dieser Emission zufließt, besteht das Risiko, dass nur ungenügend Anleihekaptial zur Verfügung steht und korrespondierend dazu die Projektgesellschaft nur ein geringeres Darlehen gewährt bekommt als erwartet. Entsprechend steht ihm für die geplante Investition auch nur eine geringere Summe zur Verfügung, sofern er in diesem Fall keine weitere Finanzierung erhält. Dadurch besteht das Risiko, dass die Emittentin bzw. die darlehensnehmende Projektgesellschaft die geplanten Investitionen gegebenenfalls nicht oder nur mit zusätzlichen Kosten vornehmen kann. Dies kann die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen durch die Emittentin gefährden.

### **3.10 Bindungsfrist/Veräußerbarkeit/Notierung und Sekundärmarkt**

Eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen ist zwar grundsätzlich möglich. Die Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen ist jedoch stark eingeschränkt. Die Schuldverschreibungen werden an keiner Börse oder anderen Markt notiert und es wurde bisher kein Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen aufgebaut oder den Aufbau eines Sekundärmarkts veranlasst oder unterstützt. Eine Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse ist darüber hinaus nicht geplant. Eine Veräußerung der Schuldverschreibungen ist demnach nur außerhalb der Börse und damit nur eingeschränkt möglich, was dazu führen kann, dass Anleger eventuell nicht in der Lage sind, die Schuldverschreibungen zu verkaufen und ihre Anlage vor Fälligkeit zu realisieren. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt.

### **3.11 Marktpreisrisiken**

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

### **3.12 Liquiditätsrisiko der Schuldverschreibungen**

Es besteht das Risiko, dass sich für die Schuldverschreibungen kein liquider Sekundärmarkt bildet. Da weder die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem organisierten Markt beantragt wird, noch die Einbeziehung in ein Freiverkehrssegment eines Handelsplatzes erfolgen soll, kann nicht sichergestellt werden, dass Anleger, die ihre Schuldverschreibungen veräußern wollen, dies zu angemessenen Konditionen oder überhaupt umsetzen können.

### **3.13 Aufnahme weiteren Kapitals**

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

### **3.14 Gläubigerversammlung**

In den gesetzlich geregelten Fällen kann eine Versammlung der Gläubiger der Schuldverschreibungen (Gläubigerversammlung) einberufen werden. Die Gläubigerversammlung ist berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Schuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen. Soweit die Emittentin ihr Recht zur nachträglichen Erhöhung des Angebotsvolumens ausübt, könnte dies zu einer Verwässerung der Stimmrechte der Anleger in der Gläubigerversammlung führen.

### **3.15 Verkürzung der Vorlegungsfrist**

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgesehene, aber abdingbare Vorlegungsfrist von 30 Jahren wird für die Schuldverschreibungen auf drei Jahre verkürzt. Nach dem Ablauf der verkürzten Vorlegungsfrist kann der Inhaber der Schuldverschreibungen von der Emittentin keine Leistungen mehr verlangen.

### **3.16 Fremdfinanzierung**

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

### **3.17 Widerruf von Zeichnungen**

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

### **3.18 Inflationsrisiko**

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

### **3.19 Qualifizierte Beratung**

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

# Angaben zur Emittentin

## für die Schuldverschreibungen der Exporo Projekt 74 GmbH (ISIN: DE000A2NBZ70 / WKN: A2NBZ7)

### 1. Angaben in Bezug auf die Emittentin

#### 1.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin

Der juristische und kommerzielle Name der Emittentin lautet Exporo Projekt 74 GmbH. Die Emittentin wurde am 3. September 2018 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und am 6. September 2018 unter der Nummer HRB 153388 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.

Sitz und Hauptort der geschäftlichen Tätigkeit der Emittentin ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland). Die Telefonnummer lautet: +49 40 / 210 91 730. Die Dauer der Emittentin ist unbeschränkt. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung.

Gegenstand der Emittentin gemäß § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ist der Ankauf, Halten und Verkauf von Kreditforderungen.

#### 1.2. Organisationsstruktur

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

Die Exporo AG wurde am 17. November 2014 als Aktiengesellschaft nach deutschem Recht gegründet und am 05. Dezember 2014 unter der Nummer HRB 134393 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Gegenstand des Unternehmens der Exporo AG ist die Vermittlung zum Abschluss von Darlehensverträgen gemäß § 34f GewO über ein Web- oder Onlineportal.

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

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

Das Grundkapital der Exporo AG beträgt EUR 95.194,-. Nach Abschluss von mehreren Finanzierungsrunden durch vier Venture Capital Gesellschaften halten die Gründer der Exporo AG noch 40,98% des Grundkapitals der Exporo AG und die Venture Capital Gesellschaften zusammen 59,02%. Keine der Venture Capital Gesellschaften hält einen Anteil von mehr als 18% an der Exporo AG. Keiner der Gründer der Gesellschaft hält unmittelbar oder mittelbar einen Anteil von mehr als 11 % an der Exporo AG.

Die Gründer der Exporo AG setzen bereits seit 2012 gemeinsam mit Projektentwicklern Immobilienprojektfinanzierungen um. Diese Anlageform war lange Zeit lediglich Großanlegern vorbehalten. Mit der Crowdfunding-Plattform Exporo haben die Gründer der Exporo AG ihre Idee verwirklicht, Investoren bereits ab kleinen Anlagesummen die Tür zu Immobilieninvestments zu öffnen. Im Dezember 2014 startete die Exporo AG mit der digitalen Vermittlung des ersten Projekts in Hamburg. Zum Datum des Wertpapier-Informationsblatts konnten mehr als 167 Immobilienprojekte von Drittanbietern vermarktet und über EUR 307 Mio. an Kapital vermittelt werden.

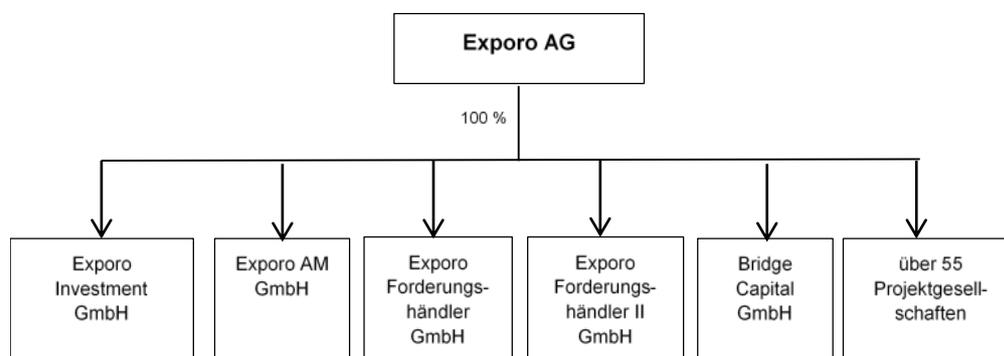
Die Exporo AG hält zum Datum des Wertpapier-Informationsblatts zahlreiche Beteiligungen an anderen Unternehmen, darunter:

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

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

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

Ferner ist die Exporo AG Alleingesellschafterin von über 55 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.



### 1.3. Die Organe der Emittentin

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

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

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

#### 1.3.1 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.

#### 1.3.2 Potenzielle Interessenkonflikte

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller

Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern bzw. Gesellschaftern der Emittentin sowie von Unternehmen, die gegebenenfalls mit der Emittentin bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit eines Interessenkonflikts zwischen den betroffenen Unternehmen. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Erträge der Emittentin – und damit die Ansprüche der Anleger – betroffen sein.

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

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

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

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

### **1.3.3 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.

### **1.3.4 Gesellschafterversammlung**

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

## **1.4. Gesellschaftskapital**

Das Stammkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Wertpapier-Informationsblatts zur Schuldverschreibung Euro 25.000,-. Es ist in voller Höhe zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt worden. Es wird vollständig von der Exporo AG gehalten. 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

## **2. Geschäftstätigkeit der Emittentin**

### **2.1. Haupttätigkeitsbereiche**

Ausschließliche Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb und die Verwaltung einer Darlehensforderung gegen die Projektgesellschaft, die EBV Grundbesitz GmbH, Leipzig. Bei der Projektgesellschaft handelt es sich um eine reine Zweckgesellschaft, die ausschließlich für den Erwerb und das Halten der Immobilien bis zu deren Veräußerung genutzt wird. Die Immobilien sind die einzigen Vermögensgegenstände der Projektgesellschaft, die Zahlungsfähigkeit und Bonität der Projektgesellschaft sind ausschließlich von den Miet- und Verwertungserlösen der Immobilien abhängig.

Die Darlehensforderung resultiert aus einem Darlehensvertrag, den die Fronting-Bank mit der Projektgesellschaft über eine Darlehenssumme von bis zu EUR 1,45 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 31. Januar 2020 abschließen wird.

Durch einen noch zu schließenden Kauf- und Abtretungsvertrag wird die Darlehensforderung zu einem Kaufpreis in Höhe der Darlehenssumme an die Emittentin verkauft und abgetreten werden.

Die Projektgesellschaft wird die Darlehenssumme aus dem Darlehen zur (teilweisen) Ablösung des Eigenanteils für die Finanzierung des Erwerbs des Projektgrundstückes verwenden.

Die Projektgesellschaft hat das Projektierungsgrundstück Prager Straße 181 -187 in 04299 Leipzig erworben und plant auf diesem Grundstück den Neubau von insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage für Investoren oder Selbstnutzer zu errichten.

Es werden insgesamt 38 Wohneinheiten (WE) realisiert, dabei verteilen sich 11 WE jeweils auf drei Häuser und 5 WE auf ein Haus. Die Wohnflächen der einzelnen WE liegen in einer Größe zwischen 58 - 115 qm und der Baustart des Projektes ist bereits im Jahre 2018 erfolgt. Es wird mit einer Projektierungszeitraum bis in das Jahr 2020 geplant, wobei die Bezugsfertigkeit zum 31.12.2019 und die Gesamtfertigstellung zum 30.06.2020 angestrebt wird.

Die kalkulierten Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf insgesamt rd. EUR 12 Mio. und der geplante Gesamterlös auf rd. EUR 13,34 Mio. (Verkaufspreise 3.600 - 4.390 EUR/qm); hieraus ergibt sich ein Planüberschuss von rd. EUR 1,34 Mio. gem. der vorliegenden Aufstellung sind 34 der 38 WE bereits in notariell beurkundeter Form veräußert (Verkaufsquote von rd. 89% bezogen auf den geplanten Gesamterlös) und der vollständige Abverkauf der verbleibenden Einheiten sollte in dem kommenden 6 Monaten realisierbar sein]

Das Gesamtprojekt befindet sich im Zeit- und Kostenplan und es sind keine hindernden / beeinträchtigenden Vorkommnisse bzgl. der geplanten Umsetzung bekannt.

Mit der Emission der Schuldverschreibungen soll der Kaufpreis für den Erwerb der Darlehensforderung generiert werden. Aus der Emission der Schuldverschreibungen soll nicht mehr als die für den Erwerb der Darlehensforderung erforderlichen bis zu EUR 1,45 Mio. platziert werden. Es besteht zudem die Möglichkeit einer Vorfinanzierung des Kaufpreises für den Erwerb der Darlehensforderung durch die Bridge Capital GmbH, die nachfolgend durch die Erlöse aus der Emission der Schuldverschreibungen abgelöst werden würde.

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

### **2.2. Wichtigste Märkte**

Leipzig schaut in der Geschichte auf eine über 1.000- jährige Entwicklung zurück und ist in den letzten zehn Jahren eine der am schnellsten wachsenden Städte des Bundeslandes Sachsen. Auf einer Fläche von rd. 300 km<sup>2</sup> leben mittlerweile ca. 597.000 Einwohner, was einem enormen Bevölkerungswachstum gleichkommt. Alleine in den letzten zehn Jahren stieg die Einwohnerzahl um mehr als 100.000, die Zahl

der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg um 40 % und die Arbeitslosenquote sank um knapp 61 %.<sup>1</sup> Diese Zahlen machen derzeit Leipzig zu einer der aufstrebendsten Städte Deutschlands.

Dieses enorme Wachstum macht sich ebenfalls auf dem Immobilienmarkt bemerkbar. Schaut man auf die Preise für Wohnungen und Häuser, haben diese seit 2008 ein Wertwachstum von mehr als 70 % verzeichnet. So reichen die Wohnungspreise im Segment „Bestand“ mittlerweile bis zu 4.500 €/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnitt bei etwa 2.800 €/m<sup>2</sup> liegt.<sup>2</sup> Schaut man auf das Neubausegment, werden im nordwestlichen Zentrum der Stadt Wohnung für bis zu 6.000 €/m<sup>2</sup> verkauft, wobei der Schnitt über alle Lagen hinweg bei 3.500 €/m<sup>2</sup> liegt.<sup>3</sup>

Betrachtet man die Mietpreise auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, werden in sehr guten Wohnlagen momentan durchschnittliche Preise von 9,30 €/m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen aufgerufen. Schaut man auf gute Wohnlagen, sind die Preise deutlich geringer bei etwa 7,30 €/m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Für Neubauwohnungen in sehr guten Wohnlagen werden sogar Preise bis zu 14 €/m<sup>2</sup> erzielt. Trotz einer enormen Entwicklung gibt es immer noch Wohnung in weniger attraktiven Wohnmärkten, die für lediglich 4,50 €/m<sup>2</sup> vermietet werden.<sup>5</sup>

## 2.3. Investitionen

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

## 2.4. Wesentliche Verträge

Die Emittentin wird folgende wesentliche Verträge abschließen:

### 2.4.1. Kauf- und Abtretungsvertrag mit der Fronting-Bank

Die Emittentin wird mit der Westend Bank AG, Platanenallee 11, 14050 Berlin, („Fronting-Bank“) einen Kauf- und Abtretungsvertrag über den Ankauf der Darlehensforderung abschließen. Der Kaufpreis für die Darlehensforderung wird der Höhe der Darlehenssumme von bis zu EUR 1,45 Mio. entsprechen. Die Emittentin wird in alle Rechte und Pflichten aus dem Darlehensvertrag an die Stelle der Fronting-Bank in den Vertrag eintreten und Vertragspartner der Projektgesellschaft werden. Gemäß dem noch abzuschließenden Darlehensvertrag wird die Fronting-Bank nur zur Auszahlung des Darlehens verpflichtet sein, wenn die Emittentin auf einem an die Fronting-Bank verpfändetem Konto eine Barunterlegung in Höhe der Darlehenssumme hinterlegt hat.

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

Der Sollzinssatz des Darlehens wird 5,5 % p.a. betragen. Die Zinsen werden zusammen mit der Rückzahlung des Darlehens am 31. Januar 2020 zur Zahlung fällig sein.

Die Fronting-Bank wird nicht die gesamte Darlehenssumme an die Darlehensnehmerin zur Auszahlung bringen, sondern von der Darlehenssumme einen Betrag in Höhe von knapp EUR 80.000,- direkt an die

<sup>1</sup> Wirtschaftsbericht 2018 – Stadt Leipzig; <https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/Wirtschaftsbericht-2018.pdf>.

<sup>2</sup> Wohn- & Geschäftshäuser – Residential Investment, Engel und Völkers, [https://www.engelvoelkers.com/wp-content/uploads/2017/08/Leipzig\\_Halle\\_WGH\\_2017\\_2018\\_web.pdf](https://www.engelvoelkers.com/wp-content/uploads/2017/08/Leipzig_Halle_WGH_2017_2018_web.pdf).

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

<sup>4</sup> [https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm?mlid=2383.2012.1249725.66fa17944318c65f6e2207c55db16993.19..0.1547553842.1.1555329842&utm\\_medium=affiliate&utm\\_source=netslave&utm\\_campaign=19&utm\\_content=valuation\\_content](https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise.htm?mlid=2383.2012.1249725.66fa17944318c65f6e2207c55db16993.19..0.1547553842.1.1555329842&utm_medium=affiliate&utm_source=netslave&utm_campaign=19&utm_content=valuation_content).

<sup>5</sup> <https://www.immaxi.de/immobilien-trend-2018>.

Emittentin und an die Exporo AG auskehren, der auch zur Begleichung der Emissionskosten dienen soll.

Die Darlehensforderung der Emittentin wird gegenüber den Forderungen der Bank aus dem ebenfalls an die Projektgesellschaft gewährten Darlehen nachrangig sein. Bei diesem weiteren Darlehen handelt es sich um einen erstrangig besicherten Kreditvertrag, der dem an die Emittentin zu veräußernden und abzutretenden Darlehensvertrag insoweit vorgeht, als dass Forderungen daraus gegenüber der Projektgesellschaft erst und nur dann geltend gemacht werden können, wenn die im vorrangigen Kreditvertrag vereinbarten Zins- und Tilgungsansprüche der entsprechenden Abrechnungsperiode vollständig erfüllt wurden.

#### **2.4.2. Vermittlungsvertrag mit Exporo Investment GmbH**

Die Emittentin hat mit der Exporo Investment GmbH einen Vermittlungsvertrag über die Platzierung der Schuldverschreibungen abgeschlossen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals (maximal EUR 50.750) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils ausstehenden Schuldverschreibungen (maximal EUR 1.450 p.a.). Bei vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH fielen somit über die ordentliche Laufzeit der Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von bis zu EUR 53.000,- an.

Weitere wesentliche Verträge hat die Emittentin bis zum Datum des Wertpapier-Informationenblatts zur Schuldverschreibung nicht abgeschlossen.

#### **2.5. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

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

#### **2.6. Trendinformationen**

Seit dem Datum des aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2018 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben. Es bestehen keine Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant sind.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2018 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.

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

Es sind seit dem Stichtag des aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2018 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

#### **2.8. Gewinnprognosen oder -schätzungen**

Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen in dieser Angabe zur Emittentin auf.

### 3. Ausgewählte Finanzinformationen der Emittentin

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind dem aufgestellten Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2018 entnommen.

<b>Ausgewählte Finanzinformationen</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Bilanz</b>	<b>in Euro</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	
Guthaben bei Kreditinstitut	11.084,03
<b>Eigenkapital</b>	
Gezeichnetes Kapital	25.000,00
ausstehende Einlage	-12.500,00
Jahresfehlbetrag	-2.165,97
<b>Rückstellungen</b>	
Sonstige Rückstellungen	750,00
	<b>17.09.2018-31.12.2018</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>in Euro</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.165,97
Ergebnis nach Steuern / Fehlbetrag für den Zeitraum vom 12.02. - 22.02.2018	-2.165,97

# **Wichtige Hinweise zur Besteuerung**

## **für die Schuldverschreibungen der Exporo Projekt 74 GmbH (ISIN: DE000A2NBZ70 / WKN: A2NBZ7)**

Eine umfassende Darstellung sämtlicher steuerlicher Überlegungen, die für den Erwerb, das Halten, die Veräußerung oder für eine sonstige Verfügung über die Schuldverschreibungen der Exporo Projekt 74 GmbH maßgeblich sein können, ist nicht Gegenstand dieses Überblicks.

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

### **Steuerliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland**

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

#### **1. Im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen**

##### **1.1 Zinserträge**

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen und damit auch die Zinsen aus den Schuldverschreibungen unterliegen der sog. Abgeltungsteuer (§ 32d EStG). Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch das depotführende Institut für Rechnung des Anlegers von den Zinszahlungen der Emittentin einbehalten. Der Abgeltungssteuersatz beträgt derzeit 25% der Zinserträge zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Im Koalitionsvertrag vom 07. Februar 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Abgeltungsteuer auf Zinserträge mit der Etablierung des automatischen Informationsaustausches abzuschaffen. Sollte es zukünftig zu einer Abschaffung der Abgeltungssteuer kommen, würden Zinseinkünfte wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert werden müssen. Ist der persönliche Einkommenssteuersatz höher als die pauschal auf 25% begrenzte Abgeltungssteuer, würden Anleger nach Steuern eine geringere Rendite auf die Schuldverschreibungen erzielen als bislang. Sofern dem depotführenden Institut ein ausreichender Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung erteilt wird, wird der Steuerabzug nicht vorgenommen. Die Emittentin ist nach deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, die Kapitalertragsteuer auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung oder Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten. Sie übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern an der Quelle, die gegebenenfalls seitens der inländischen Depotstelle erfolgt.

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

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

## **1.3 Veräußerungsgewinne**

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

## **2. Im Betriebsvermögen gehaltene Schuldverschreibungen**

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

Wenn die Schuldverschreibungen bei einem inländischen depotführenden Institut verwahrt werden oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen durch ein inländisches depotführendes Institut durchgeführt wird, unterliegen die Zinszahlungen oder Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen grundsätzlich einem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Der Kapitalertragsteuerabzug hat keine abgeltende Wirkung für den Anleihegläubiger, sondern wird als Steuervorauszahlung auf die persönliche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag des Anleihegläubigers angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überschusses erstattet. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern, die für deutsche Anleihegläubiger in Deutschland anfallen.

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

## **3. Erbschafts- und Schenkungssteuer**

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

Schenkungssteuer hängt in erster Linie von der Höhe der Vermögensübertragung, dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser oder Schenker und der Höhe des für den Erwerber anzuwendenden Freibetrages ab.

#### **4. Sonstige Steuern**

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

## **Informationen für den Verbraucher**

Aufgrund des Art. 246 b EGBGB sind für alle Fernabsatzverträge (Verträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. per E-Mail, Fax, Internet) zustande kommen) sowie Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen der Emittentin geschlossen werden, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

### **1. Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin**

Exporo Projekt 74 GmbH mit Sitz in Hamburg, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Björn Maronde.  
Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift: Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg.

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 152928.

Hauptgeschäftstätigkeit der Exporo Projekt 74 GmbH ist der Ankauf, das Halten und der Verkauf von Kreditforderungen.

Die Exporo Projekt 74 GmbH unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

### **2. Informationen über die Kapitalanlage**

#### **2.1 Wesentliche Merkmale der Kapitalanlage und Zustandekommen des Vertrages**

Der Anleger erwirbt Schuldverschreibungen an der Exporo Projekt 74 GmbH. Über die Schuldverschreibungen wurde ein Wertpapier-Informationsblatt erstellt, das auf der Internetseite der Emittentin samt etwaiger Aktualisierung, veröffentlicht ist. Wesentliche Einzelheiten zur Kapitalanlage finden sich darüber hinaus insbesondere in den Angebotskonditionen zu den Schuldverschreibungen der Exporo Projekt 74 GmbH.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die Geschäftsführung der Exporo Projekt 74 GmbH zustande.

#### **2.2 Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung**

Die angebotene Kapitalanlage ist mit speziellen Risiken behaftet. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Kapitalanlage liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit dieser Kapitalanlage das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und (noch) nicht ausgeschütteter Zinsen. Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Dokument „Risikohinweise zu den Schuldverschreibungen der Exporo Projekt 74 GmbH“.

Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt, abhängig ist.

#### **2.3 Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen**

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist fest. Sie beginnt am 15. Januar 2019 und endet am 30. April 2020. Die Schuldverschreibungen können durch den Anleger während der Laufzeit nicht ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Exporo Projekt 74 GmbH ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ab dem 30. November 2019 vorzeitig zu kündigen.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

#### **2.4 Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern**

Der Erwerbspreis pro Schuldverschreibung beträgt EUR 1,-.

Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 100,-, d.h. Anleger müssen mindestens hundert Schuldverschreibungen im Nennbetrag von insgesamt EUR 100,- erwerben.

Der Höchstbetrag für die Zeichnung der Schuldverschreibungen liegt bei EUR 10.000,-.

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung der Kapitalanlage ist von der Umsatzsteuer befreit. Die Emittentin übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

## **2.5 Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden.**

Es fallen keine zusätzlichen Kosten an.

## **2.6 Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden**

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

## **2.7 Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung**

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus dem Zeichnungsschein sowie aus dem Abschnitt „3. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot“ der Angebotskonditionen der Schuldverschreibungen.

Es erfolgt keine Lieferung von Urkunden durch die Emittentin, sondern es erfolgt eine Einbuchung der erworbenen Schuldverschreibungen in das Depot des Anlegers.

## **2.8 Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Die Emittentin sowie der Vertrag über die Kapitalanlage und die Rechte und Pflichten aus der Kapitalanlage unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – der Sitz der Gesellschaft vereinbart. Für den Fall, dass der Anleger nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird ebenfalls der Sitz der Gesellschaft als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben.

## **2.9 Befristung der Informationen**

Die Gültigkeit dieser Informationen ist auf zwölf Monate nach Gestattung der Wertpapier- Informationsblatts befristet.

## **2.10 Vertragssprache**

Die Kapitalanlage wird nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin und dem Anleger wird während der Laufzeit der Kapitalanlage in deutscher Sprache erfolgen.

## **2.11 Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 111 232, D-60047 Frankfurt/Main; Telefax: 069 2388 1919, Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)) anzurufen.

In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, anrufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

## **2.12 Bestehen eines Garantiefonds bzw. anderer Entschädigungsregelungen**

Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.

## **2.13 Mitglied-Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt**

Bundesrepublik Deutschland.

## **2.14 Widerrufsbelehrung**

Der Anleger kann seine Zeichnungserklärung widerrufen.

### **Widerrufsbelehrung**

#### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Exporo Projekt 74 GmbH, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg

E-Mail: [ir@exporo.com](mailto:ir@exporo.com)

#### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### **Ende der Widerrufsbelehrung**