

**Wertpapierprospekt**  
**für das öffentliche Angebot**  
**von**  
**Schuldverschreibungen**  
**2018/2023**  
**der**  
**Exporo Berlin GmbH**

WKN: A2G9JN  
ISIN: DE000A2G9JN1

mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,-  
im Gesamtnennbetrag von EUR 2.100.000,-

Hamburg, 16. Februar 2018

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Risikofaktoren .....</b>	<b>15</b>
2.1. Grundsätzlicher Hinweis .....	15
2.2. Unternehmensbezogene Risiken .....	15
2.3. Wertpapierrisiken .....	20
<b>3. Die Exporo Berlin GmbH .....</b>	<b>24</b>
3.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin .....	24
3.2. Organisationsstruktur .....	24
3.3. Geschäftsüberblick, Investitionen, Geschäftsplan (Businessplan) .....	25
3.4. Wichtigste Märkte .....	27
3.5. Wesentliche Verträge .....	28
3.6. Die Organe der Exporo Berlin GmbH .....	30
3.7. Ausgewählte Finanzinformationen .....	31
3.8. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren .....	32
3.9. Trendinformationen .....	32
3.10. Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition .....	32
3.11. Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	33
3.12. Angaben von Seiten Dritter .....	33
3.13. Einsehbare Dokumente .....	33
<b>4. Wertpapierbeschreibung .....</b>	<b>34</b>
4.1. Wichtige Angaben .....	34
4.2. Angaben über die Schuldverschreibungen .....	35
4.3. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot .....	41
4.4. Mittelverwendungskontrolle und Besicherung .....	43
4.5. Zulassung zum Handel und Handelsregeln .....	46
4.6. Angaben zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre .....	46
4.7. Zusätzliche Angaben .....	46
<b>5. Steuern .....</b>	<b>47</b>
5.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in Deutschland .....	47
5.2. Laufende Zinserträge .....	47
5.3. Kapitalertragsteuer .....	47
5.4. Sparerpauschbetrag .....	48
5.5. Veräußerungsgewinne .....	48
5.6. Erbschafts- und Schenkungssteuer .....	48
<b>6. Anleihebedingungen .....</b>	<b>49</b>
<b>7. Finanzinformationen .....</b>	<b>58</b>
<b>8. Glossar .....</b>	<b>66</b>
<b>9. Informationen für den Verbraucher .....</b>	<b>69</b>
9.1. Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin .....	69
9.2. Informationen über die Kapitalanlage .....	69
<b>10. Verantwortlichkeitserklärung .....</b>	<b>72</b>

# 1. Zusammenfassung

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

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise		
A.1	Warnhinweise	Diese Zusammenfassung sollte als Einführung zum Prospekt verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung zur Anlage in die Schuldverschreibungen (nachfolgend die „ <b>Schuldverschreibungen</b> “) auf die Prüfung des gesamten Prospektes stützen. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Es können diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.
A.2	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre	Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospektes durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre in der Bundesrepublik Deutschland. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 01. März 2018 bis zum 19. Februar 2019. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden. Die Zustimmung zur Verwendung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, kann jedoch jederzeit widerrufen oder eingeschränkt werden.  <b>Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.</b>

Abschnitt B – Emittentin		
B.1	Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin	Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet Exporo Berlin GmbH (§ 1 des Gesellschaftsvertrages). Kommerzieller Name der Emittentin ist Exporo Berlin.
B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin	Sitz der Emittentin ist Hamburg. Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

B.4b	Trends	Entfällt. Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2017 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	Die Emittentin ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Exporo AG, Hamburg. Die Exporo AG betreibt die Crowdfundingplattform www.exporo.de und ist darüber hinaus die alleinige Gesellschafterin der Bridge Capital GmbH, der Exporo AM GmbH, der Exporo Investment GmbH sowie einer Reihe weiterer Projekt- und Investitionsgesellschaften.
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt. Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen in diesen Prospekt auf.
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen	Der Bestätigungsvermerk für den geprüften Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2017 wurde uneingeschränkt erteilt.
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen	
<p>Die Emittentin wurde am 23. Mai 2017 gegründet und am 07. Juni 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Die Emittentin hat am 26. Oktober 2017 eine Wohn- und Gewerbeimmobilie in der Kaunstraße 34 in Berlin (die „<b>Immobilie</b>“) gekauft. Weitere geschäftliche Aktivitäten wurden bis auf die Vorbereitung des öffentlichen Angebots der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Schuldverschreibungen nicht vorgenommen. Daher können zu ausgewählten und historischen Finanzinformationen nur Angaben aus dem geprüften Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2017 abgeleitet werden.</p>		
<b>Ausgewählte Finanzinformationen</b>		<b>31.10.2017</b>
<b>Bilanz</b>		<b>in Euro</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Guthaben bei Kreditinstitut		23.475,83
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital		25.000,00
Bilanzverlust		-5.055,29
		19.944,71
<b>Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen		3.050,00
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		481,12
		<b>23.05.2017-31.10.2017</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>in Euro</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.055,29
Ergebnis nach Steuern / Fehlbetrag für den Zeitraum vom 23.5. - 31.10.2017		-5.055,29
<b>Kapitalflussrechnung</b>		<b>23.05.2017-31.10.2017</b>
		<b>in TEuro</b>
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		-2
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit		0
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit		25

B.12	Aussichten der Emittentin und Beschreibung wesentlicher Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition	Die Emittentin erklärt, dass sich die Aussichten der Emittentin seit dem Datum des geprüften Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2017 nicht wesentlich verschlechtert haben.  Es haben sich seit dem Datum des geprüften Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2017 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin ergeben.
B.13	Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind	Die Emittentin hat am 26. Oktober 2017 einen Immobilienkaufvertrag über den Erwerb der Immobilie abgeschlossen. Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt EUR 3,2 Mio (inkl. Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten EUR ca. 3,431 Mio.) Der Kaufpreis wurde am 05. Januar 2018 auf ein Notaranderkonto gezahlt. Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts noch nicht Eigentümerin der Immobilie. Erst nach Aufhebung der Zwangsverwaltung und Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch wird die Emittentin Eigentümerin der Immobilie.
B.14	Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe	Die Exporo AG kann als Alleingesellschafterin (100 % der Stimm- und Kapitalanteile) in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die Exporo AG ist damit in der Lage, beherrschenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht.
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin	Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht in dem Erwerb, der Bewirtschaftung und dem Verkauf inländischer Immobilienprojekte, insbesondere und zum Datum des Prospekts ausschließlich in der Vermietung und der Verwaltung der Immobilie. Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts noch nicht Eigentümerin der Immobilie, weil die Zwangsverwaltung noch nicht aufgehoben und die Emittentin noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde.
B.16	Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beteiligungsverhältnisse an der Emittentin	Alleingesellschafterin der Emittentin ist die Exporo AG.
B.17	Rating	Entfällt. Für die Emittentin wurden kein unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen durchgeführt.

Abschnitt C – Wertpapiere		
C.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung	EUR 2.100.000,- variabel verzinsliche Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2023 (einschließlich); (ISIN: DE000A2G9JN1; WKN: A2G9JN)  Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und werden in Stückelungen von jeweils EUR 1.000,- begeben. Die Schuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft, welche bei der Clearstream Banking AG, Eschborn hinterlegt wird.
C.2	Währung der Wertpapieremissionen	Euro.
C.5	Beschreibung von Beschränkungen für die	Entfällt. Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen existieren nicht.

	freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte, Rangordnung und Beschränkungen dieser Rechte	<p><u>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte</u></p> <p>Die Rechte des Anleihegläubigers umfassen das Recht auf Zins- und Kapitalrückzahlung, das Recht zur außerordentlichen Kündigung, Informationsrechte sowie das Recht zur Teilnahme an Abstimmungen der Anleihegläubiger über die Änderung der Anleihebedingungen.</p> <p><u>Rangordnung und Beschränkungen dieser Rechte</u></p> <p>Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder nachrangig besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten mindestens in gleichem Rang stehen, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.</p>
C.9	Nominalzinssatz, Zinsfälligkeitstermine, Angabe der Rendite, Vertreter der Schuldtitelinhaber	<p>Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01. März 2018 (einschließlich) bis zum 28. Februar 2023 (einschließlich) variabel verzinst. Die Höhe der Zinsen ist variabel und maßgeblich von einem ausreichenden Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig.</p> <p>Zinszahlungen erfolgen quartalsweise nachträglich am 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines jeden Jahres. Die erste Zinszahlung erfolgt am 15. April 2018. Der 15. Januar 2023 ist kein Zinstermin. Die letzte Zinszahlung erfolgt zusammen mit der Rückzahlung der Schuldverschreibungen. Wenn einer dieser Tage kein Geschäftstag ist, jeweils am folgenden Geschäftstag.</p> <p>Die Schuldverschreibungen können durch die Anleihegläubiger nicht ordentlich vorzeitig gekündigt werden.</p> <p>Außerordentliche Kündigungsgründe sind unter anderem eine 30 Tage andauernde Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen, die Verletzung sonstiger Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (sofern diese Verletzung nicht innerhalb von 30 Tagen geheilt wird), das Eingehen von bestimmten Finanzverbindlichkeiten, die Nichtbedienung von Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten (Drittverzug), das Eintreten eines Kontrollwechsels, der Verstoß gegen Informationspflichten sowie bestimmte Ereignisse im Zusammenhang mit einer Insolvenz oder Abwicklung der Emittentin. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.</p> <p>Nach einer Veräußerung der Immobilie ist die Emittentin berechtigt, die Schuldverschreibungen vorzeitig außerordentlich zu kündigen.</p> <p>Die Rendite der Schuldverschreibungen ist wesentlich von einem ausreichenden Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin sowie von einer Wertsteigerung der Immobilie abhängig. Die Rendite kann nicht nach einer anerkannten Zinsberechnungsmethode ermittelt werden. Für die Berechnung der individuellen Rendite eines Anleihegläubigers sind zudem individuelle Transaktionskosten (z. B. Depotgebühren) zu berücksichtigen.</p> <p>Entfällt; ein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger wurde nicht bestellt.</p>
C.10	Derivative Komponente bei der Zinszahlung	Die Höhe der Zinsen ist variabel und maßgeblich von einem ausreichenden Mietüberschuss über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig. Von den Mieterlösen sind

		die Kosten für den Betrieb der Immobilie, die Aufwendungen für die finanzierende Bank und die Schuldverschreibungen sowie Aufwendungen für die Bildung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung abzuziehen. Der verbleibende Überschuss wird an die Anleihegläubiger anteilig im Verhältnis der von ihnen gehaltenen Schuldverschreibungen zu den insgesamt Ausstehenden Schuldverschreibungen ausgezahlt.
C.11	Antrag auf Zulassung zum Handel	Entfällt; es ist nicht beabsichtigt, die Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse zuzulassen.

Abschnitt D – Risiken		
D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind	<p><b>Der Eintritt einzelner oder 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.</b></p> <p>Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt ausschließlich von einem ausreichenden Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin sowie einem Veräußerungserlös der Immobilie oder einer Refinanzierung der Schuldverschreibungen durch die Emittentin in ausreichender Höhe ab. Aus der Investition in die Immobilie können sich spezifische Risiken ergeben.</p> <p><i>Risiken aus Marktentwicklung</i> Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilie wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. Eine negative Marktentwicklung kann sich nachteilig auf die zukünftigen Mieterlöse der Emittentin auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben.</p> <p><i>Risiken aus Standortentwicklung</i> Der Standort der Immobilie kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm-/Geruchsimmissionen durch Dritte negativ entwickeln, was sich wiederum negativ auf die Attraktivität und die Werthaltigkeit der Immobilie und damit auf die Vermarktungs- und Vermietungssituation der Immobilie auswirken kann.</p> <p><i>Risiken aus der Nichterfüllung des Immobilienkaufvertrages</i> Der Eigentums- und Besitzübergang der Immobilie auf die Emittentin ist davon abhängig, dass die für die Immobilie zum Datum des Prospekts bestehende Zwangsverwaltung aufgehoben wird. Dazu muss die Zwangsverwaltung betreibende Gläubigerin mit ihren Forderungen befriedigt worden sein und der Aufhebung der Zwangsverwaltung zugestimmt haben. Da für die Aufhebung der Zwangsverwaltung ferner ein Gerichtsbeschluss erforderlich ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufhebung sich verzögert. Sollte die Aufhebung der Zwangsverwaltung nicht im ersten Quartal 2018 erfolgt sein, kann es zu einer Rückabwicklung des Immobilienkaufvertrages kommen. Die</p>



		<p>Emittentin wird in diesem Fall die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall keine Mieterlöse erzielen wird, wird eine Verzinsung der Schuldverschreibungen nicht erfolgen können.</p> <p><i>Risiken aus dem Erwerb der Immobilie</i></p> <p>Die Bauqualität der Immobilie hat wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung der Immobilie. Es besteht trotz einer technischen Prüfung der Bauqualität vor dem Erwerb der Immobilie das Risiko, dass Baumängel an der Immobilie vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden.</p> <p><i>Risiken aus der Fremdfinanzierung der Immobilie</i></p> <p>Die Emittentin hat bei einem Kreditinstitut zur (Teil-)Finanzierung des Erwerbs der Immobilie ein Darlehen aufgenommen. Bankdarlehen können bei Vorliegen wichtiger Gründe jederzeit gekündigt werden. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die finanzierende Bank die sofortige Rückzahlung des Darlehens in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens ist die Emittentin aller Voraussicht nur nach einer Veräußerung der Immobilie in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie nicht ausreicht, um die finanzierende Bank vollständig zu befriedigen. Sofern die Emittentin die Rückzahlung des Darlehens nicht leisten kann, besteht das Risiko, dass die Emittentin Insolvenz beantragen muss.</p> <p><i>Instandhaltungsrisiken</i></p> <p>Der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand der Immobilie kann höher als geplant sein, z.B. aufgrund zunehmenden Alters der Immobilie oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel. Die für Instandhaltung und Instandsetzung verfügbaren Rücklagen können zu niedrig kalkuliert worden sein, so dass die Emittentin gezwungen wäre, Instandhaltungen und Instandsetzungen aus den Mieterlösen und/oder durch die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals durchzuführen.</p> <p><i>Kostenerhöhungsrisiko</i></p> <p>Die geplanten Kosten und Vergütungen für den Betrieb und die Verwaltung der Immobilie können sich durch nicht vorhersehbare Mehraufwendungen, durch eine Erhöhung der Grundsteuer oder durch Kostensteigerungen bei den nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten und Verwaltungsaufwendungen erhöhen. Unvorhergesehene Kosten und Mehraufwendungen müssten von der Emittentin aus den Mieterlösen beglichen werden.</p> <p><i>Betreiberrisiko</i></p> <p>Es besteht das Risiko, dass es durch den Betrieb der Immobilie zu unbeabsichtigten Verletzungen oder Beeinträchtigungen von Leib, Leben, Eigentum oder Vermögen Dritter kommt und die Emittentin für daraus resultierende Schäden außergerichtlich oder gerichtlich, haftbar gemacht wird.</p> <p><i>Versicherungen</i></p> <p>Es besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert wurden bzw. überhaupt versichert werden können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherer im Versicherungsfall einen eingetretenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet.</p> <p><i>Altlasten</i></p> <p>Risiken aus Altlasten (z.B. Asbest, Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin bestehende und/oder künftige</p>
--	--	--

		<p>Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen muss, was erhebliche Kosten verursachen kann.</p> <p><i>Risiken aus der Veräußerung der Immobilie</i></p> <p>Sofern der Emittentin keine Refinanzierung der Schuldverschreibungen zum Ende Laufzeit gelingt, ist die Rückzahlung der Schuldverschreibungen von der Veräußerung der Immobilie und dem zu erzielenden Veräußerungserlös abhängig. Es kann zum Datum des Prospekts nicht vorhergesagt werden, ob ein Veräußerungserlös erzielt der für eine vollständige Rückzahlung aller Ansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen ausreicht.</p> <p><i>Kurzes Bestehen der Gesellschaft</i></p> <p>Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgte im Juni 2017 mit der Eintragung der Gesellschaft 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.</p> <p><i>Interessenkonflikte</i></p> <p>Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin potenzielle Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht dahingehend, dass der alleinige Geschäftsführer der Emittentin Herr Julian Oertzen zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG ist. Auch die weiteren Vorstände der Exporo AG sind Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten die Vorstände der Exporo AG direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 36,68% des Grundkapitals der Exporo AG. Herr Oertzen ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG, namentlich der Bridge Capital GmbH, der Exporo AM GmbH, der Exporo Forderungshändler GmbH, der Exporo Hannover GmbH, der Exporo Projekt 50 GmbH, der Exporo Projekt 51 GmbH, der Exporo Projekt 52 GmbH, der Exporo Projekt 53 GmbH, der Exporo Projekt 54 GmbH, der Exporo Projekt 55 GmbH, der Exporo Projekt 56 GmbH, der Exporo Invest 1 GmbH, der Exporo Invest 2 GmbH, der Exporo Invest 3 GmbH, der Exporo Invest 4 GmbH sowie der Exporo Herriotstraße GmbH. Der zweite Geschäftsführer der Emittentin, Herr Thomas Lange sowie der Prokurist der Emittentin, Herr Botho von Hülsen, sind zudem Mitarbeiter der Exporo AG. Der Aufsichtsratsvorsitzende der Exporo AG, Herr Ralf Schmähl, ist für die Exporo AG gegen Honorar steuerberatend tätig. Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen soll zur Ablösung der Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilie an die Bridge Capital GmbH fließen, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Das Asset Management der Immobilie soll gegen Vergütung von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH, ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen.</p> <p><i>Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse</i></p> <p>Zukünftige Änderungen der zum Datum des Prospekts geltenden nationalen und Europäischen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund von gesetzgeberischen, gerichtlichen oder behördlichen Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch zur Einstellung ihrer geschäftlichen Aktivitäten gezwungen ist.</p>
--	--	---

		<p><i>Steuerliche Risiken</i> Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können nachteilige Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Betriebsprüfung aufgrund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Emittentin Steuernachzahlungen zu leisten hat.</p> <p><i>Liquiditätsrisiken</i> Die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung der Schuldverschreibungen setzen die Schaffung und Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität bei der Emittentin voraus. Es besteht somit grundsätzlich das Risiko, dass die Liquiditätslage der Emittentin möglicherweise die Zahlung von Zinsen und/oder die Rückzahlung der Schuldverschreibungen nicht, nur teilweise oder auf Zeit nicht zulässt.</p> <p><i>Eigenkapitalausstattung</i> Soweit die Emittentin für die Aufrechterhaltung ihrer Geschäftstätigkeit weiteres Eigenkapital benötigen sollte, bestehen seitens der Gesellschafter der Emittentin keine vertraglichen Verpflichtungen, entsprechende Eigenmittel bereitzustellen. Demzufolge ist nicht sichergestellt, dass in diesem Fall bei der Emittentin eine Erhöhung des Stammkapitals erfolgt.</p>
D.3	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind	<p><b>Die Schuldverschreibungen sind unter Umständen 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.</b></p> <p><i>Rechte aus den Schuldverschreibungen</i> Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in der Gesellschaftersammlung der Emittentin.</p> <p><i>Keine Einlagensicherung und keine staatliche Aufsicht</i> Die Schuldverschreibungen sind keine Einlagen und unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Die Verwendung der Erlöse aus den Schuldverschreibungen unterfällt keiner staatlichen Aufsicht.</p> <p><i>Kein Rating</i> Für die Emittentin wurden bis zum Datum des Prospekts kein unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen durchgeführt.</p> <p><i>Kürzungs- und Schließungsmöglichkeit</i> Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, das Angebot vorzeitig zu schließen bzw. Zeichnungen der Schuldverschreibungen zu kürzen.</p> <p><i>Mittelverwendungskontrolle und Sicherheitenbestellung</i> Es besteht das Risiko, dass die Mittelverwendungskontrolle nicht ordnungsgemäß erfolgt oder die Sicherheiten 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 aller Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger nicht ausreicht. Dies gilt insbesondere für die Grundschulden, die nur zweitrangig nach</p>

		<p>der grundbuchrechtlichen Absicherung der finanzierenden Bank in das Grundbuch eingetragen werden. Ein Erlös aus der Verwertung der Immobilie steht ausschließlich der finanzierenden Bank zu, bis diese mit allen ihren gesicherten Ansprüchen befriedigt ist.</p> <p><i>Bonitätsrisiko</i> Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen und die Zahlung der Zinsen sind von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin abhängig.</p> <p><i>Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen</i> Anleger sollten berücksichtigen, dass sie die erworbenen Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern können. Die Schuldverschreibungen werden nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung der Schuldverschreibungen während der Laufzeit nicht möglich ist.</p> <p><i>Beschlüsse der Anleihegläubiger</i> Ein Anleihegläubiger könnte in Abstimmungen nach den Regelungen des Schuldverschreibungsgesetzes durch Mehrheitsbeschluss überstimmt werden und es könnten Beschlüsse gefasst werden, die nicht in seinem Interesse liegen.</p> <p><i>Fremdfinanzierung</i> Durch eine Fremdfinanzierung des Anlagebetrages eines Anlegers erhöht sich die Risikostruktur der Anlage. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind vom Anleger zu bedienen, unabhängig von etwaigen Zinszahlungen durch die Emittentin.</p> <p><i>Steuerliche Risiken</i> Angaben in diesem Prospekt, die die steuerliche Behandlung der Schuldverschreibungen und der Anleihegläubiger betreffen, sind von allgemeiner Natur; Änderungen der Steuergesetze und der steuerlichen Verwaltungspraxis können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Widerruf von Zeichnungen</i> Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, dass Anleger ihre Zeichnungsanträge zurückziehen können. Insoweit behält sich die Emittentin das Recht vor, im Falle der Nicht- und/oder nicht fristgerechten Erfüllung der Einzahlungspflicht der Anleger den Ausgleich des hierdurch entstandenen Schadens geltend zu machen.</p> <p><i>Qualifizierte Beratung</i> Die Ausführungen in diesem Prospekt ersetzen nicht eine gegebenenfalls notwendige qualifizierte Beratung durch einen Fachmann. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen in diesem Abschnitt bzw. Prospekt getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können.</p>
--	--	---

Abschnitt E – Angebot		
E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse	<p>Das Emissionsvolumen der Schuldverschreibungen beträgt EUR 2.100.000,-. Der Emittentin sind ferner aus einem Bankdarlehen EUR 1.552.000,- zugeflossen. Insgesamt werden der Emittentin bei Vollplatzierung der Schuldverschreibungen somit EUR 3.652.000,- zur Verfügung stehen.</p> <p>Dieses Kapital soll wie folgt verwendet werden:</p>

		<p>Kaufpreis der Immobilie 3.200.000,00 €</p> <p>Grunderwerbsteuer 192.000,00 €</p> <p>Notar- und Grundbuchkosten 39.000,00 €</p> <p>Zinsaufwand für die Vorfinanzierung 48.000,00 €</p> <p>Kosten der Emission 173.000,00 €</p> <p><b>3.652.000,00 €</b></p> <p>Der Kaufpreis für die Immobilie in Höhe von EUR 3.200.000,-, die Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 192.000,- sowie die Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von EUR 22.000,- wurden von der Emittentin bereits gezahlt. Hierzu wurde neben dem Bankdarlehen die Vorfinanzierung der Bridge Capital in Höhe von EUR 1.862.000,- eingesetzt, d.h. insgesamt ein Betrag in Höhe von EUR 3.414.000,-. Weitere ca. EUR 17.000,- sind noch an Notar- und Grundbuchkosten zu zahlen. Insgesamt beträgt der Kaufpreis für die Immobilie inkl. Kaufnebenkosten somit ca. EUR 3.431.000,-.</p> <p>Die Vorfinanzierung der Bridge Capital GmbH in Höhe von EUR 1.862.000,- Mio. ist mit 8% p.a. zu verzinsen. Die Laufzeit der Vorfinanzierung beträgt sechs Monate und kann im Bedarfsfalle verlängert werden. Die Rückzahlung der Vorfinanzierung kann ganz oder teilweise jederzeit erfolgen. Die Emittentin geht davon aus, innerhalb von knapp vier Monaten ausreichend Schuldverschreibungen für eine Ablösung der Vorfinanzierung platziert zu haben und kalkuliert daher mit einem Zinsaufwand in Höhe von EUR 48.000,-.</p> <p>Nach Abzug der Emissionskosten in Höhe von EUR 173.000,- wird der Nettoemissionserlös aus der Emission der Schuldverschreibungen voraussichtlich EUR 1.927.000,- betragen.</p> <p>Das Anleihekaptal aus dieser Emission reicht nach Auffassung der Emittentin aus, um die aufgeführten Verwendungszwecke zu finanzieren.</p>
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	<p>Die Emittentin bietet die Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 2.100.000,- an.</p> <p>Die Schuldverschreibungen können in der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden. Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.</p> <p>Die Schuldverschreibungen wurden und werden nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (US Securities Act) registriert und darf nicht innerhalb der Vereinigten Staaten angeboten oder verkauft werden.</p> <p>Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 01. März 2018 bis zum 19. Februar 2019. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden.</p>
E.4	Beschreibung aller für die Emission/das Angebot wesentliche Interessen einschließlich Interessenkonflikte.	<p>Potenzielle Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der alleinige Geschäftsführer der Emittentin Herr Julian Oertzen zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG ist. Auch die weiteren Vorstände der Exporo AG sind Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten die Vorstände der Exporo AG direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 36,68% des Grundkapitals der Exporo AG. Herr Oertzen ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG, namentlich der Bridge Capital GmbH, der Exporo AM GmbH, der Exporo Forderungshändler GmbH, der Exporo Hannover GmbH, der Exporo Projekt 50 GmbH, der Exporo Projekt 51 GmbH, der Exporo Projekt 52 GmbH, der Exporo Projekt 53</p>

		<p>GmbH, der Exporo Projekt 54 GmbH, der Exporo Projekt 55 GmbH, der Exporo Projekt 56 GmbH, der Exporo Invest 1 GmbH, der Exporo Invest 2 GmbH, der Exporo Invest 3 GmbH, der Exporo Invest 4 GmbH sowie der Exporo Herriotstraße GmbH. Der zweite Geschäftsführer der Emittentin, Herr Thomas Lange sowie der Prokurist der Emittentin, Herr Botho von Hülsen, sind zudem Mitarbeiter der Exporo AG. Der Aufsichtsratsvorsitzende der Exporo AG, Herr Ralf Schmähl, ist für die Exporo AG gegen Honorar steuerberatend tätig. Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen soll zur Ablösung der Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilie an die Bridge Capital GmbH fließen, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Das Asset Management der Immobilie soll gegen Vergütung von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH, ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen.</p>
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin in Rechnung gestellt werden	<p>Entfällt. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt. Für die Verwahrung der Schuldverschreibungen können zudem Depotgebühren anfallen.</p>

## 2. Risikofaktoren

### 2.1. Grundsätzlicher Hinweis

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

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

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

### 2.2. Unternehmensbezogene Risiken

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: von einem ausreichenden Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin sowie von einem Veräußerungserlös der Immobilie oder alternativ von einer erfolgreichen Refinanzierung der Schuldverschreibungen durch die Emittentin in einer Höhe, die eine Rückzahlung der Schuldverschreibungen ermöglicht. Aus der Investition in die Immobilie können sich spezifische Risiken ergeben.

#### 2.2.1 Risiken aus Marktentwicklung

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

## **2.2.2 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 negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.3 Risiken aus der Nichterfüllung des Immobilienkaufvertrages**

Der Eigentums- und Besitzübergang der Immobilie auf die Emittentin ist davon abhängig, dass die für die Immobilie zum Datum des Prospekts noch bestehende Zwangsverwaltung aufgehoben wird. Die Zwangsverwaltung wird aufgehoben, sobald die die Zwangsverwaltung betreibende Gläubigerin mit ihren Forderungen befriedigt worden ist und die Gläubigerin der Aufhebung der Zwangsverwaltung zugestimmt hat. Der eingesetzte Notar wurde von der Emittentin beauftragt, die Zustimmung der Gläubigerin einzuholen und die Aufhebung der Zwangsverwaltung beim Amtsgericht zu beantragen. Da für die Aufhebung der Zwangsverwaltung ein Gerichtsbeschluss erforderlich ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufhebung der Zwangsverwaltung sich verzögert. Erst nach dem Eigentums- und Besitzübergang stehen der Emittentin wirtschaftlich die Mieterlöse aus der Immobilie zu. Sollte die Aufhebung der Zwangsverwaltung nicht im ersten Quartal 2018 erfolgt sein, kann es zu einer Rückabwicklung des Immobilienkaufvertrages kommen. Im Falle einer Nichterfüllung des Immobilienkaufvertrages kann das in diesem Prospekt dargestellte Geschäftsmodell der Emittentin nicht durchgeführt werden. Die Emittentin wird im Falle einer Nichterfüllung des Immobilienkaufvertrages die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall nicht die vereinbarten Mieterlöse erhalten wird, wird eine Verzinsung der Schuldverschreibungen nicht erfolgen können. Dies kann die Renditeerwartungen der Anleihegläubiger gefährden.

## **2.2.4 Risiken aus dem Erwerb der Immobilie**

Die Bauqualität der Immobilie hat wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung der Immobilie. Es besteht trotz einer technischen Prüfung der Bauqualität vor dem Erwerb der Immobilie das Risiko, dass Baumängel an der Immobilie vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß beim Erwerb erkannt wurden. Aufgrund eines weitgehenden Gewährleistungsausschlusses im Immobilienkaufvertrag können Mängel nicht mehr gegenüber den Veräußerern der Immobilie geltend gemacht werden. Kosten für die Beseitigung nicht erkannter Baumängel bzw. nicht kalkulierter Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand sind daher von der Emittentin aus vorhandener Liquidität und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Krediten oder Eigenmitteln zu finanzieren. Nicht behobene oder nicht behebbare Baumängel können zu Mietminderungen führen, sich nachteilig auf die zukünftigen Mieterlöse der Emittentin auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben. Diese Risiken können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.5 Risiken aus der Fremdfinanzierung der Immobilie**

Die Emittentin hat bei einem Kreditinstitut zur (Teil-)Finanzierung des Erwerbs der Immobilie ein Darlehen aufgenommen, welches bei Vorliegen wichtiger Gründe durch die Bank jederzeit gekündigt werden kann. Solch wichtige Gründe liegen unter anderem vor, wenn über das Vermögen der Emittentin das Insolvenzverfahren beantragt wird, die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehen nicht nachkommt, gegen die Emittentin die Zwangsvollstreckung wegen wesentlicher Forderungen eingeleitet wird oder wesentliche Teile des Vermögens der Emittentin veräußert werden oder sich nachträglich Angaben der Emittentin zu ihren Ertrags- und Vermögensverhältnissen oder zu sonstigen für die Darlehenszusage wesentlichen Umständen als unrichtig oder unvollständig erweisen. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die finanzierende Bank die sofortige Rückzahlung des Darlehens in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Zu einer vorzeitigen



Rückzahlung des Darlehens ist die Emittentin aller Voraussicht nur nach einer Veräußerung der Immobilie in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie nicht ausreicht, um die finanzierende Bank vollständig zu befriedigen. Sofern die Emittentin die Rückzahlung des Darlehens nicht leisten kann, besteht das Risiko, dass die Emittentin Insolvenz beantragen muss. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

### **2.2.6 Instandhaltungsrisiken**

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

### **2.2.7 Kostenerhöhungsrisiko**

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

### **2.2.8 Betreiberrisiko**

Es besteht das Risiko, dass es durch den Betrieb der Immobilie zu unbeabsichtigten Verletzungen oder Beeinträchtigungen von Leib, Leben, Eigentum oder Vermögen Dritter kommt und die Emittentin für daraus resultierende Schäden außergerichtlich oder gerichtlich, haftbar gemacht wird.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Genehmigungs- oder Umweltbehörden nachträgliche Auflagen oder Einschränkungen in Bezug auf die erteilten behördlichen Genehmigungen zur Errichtung und dem Betrieb der Immobilie beschließen. Insbesondere könnte eine Aufhebung der Nutzungserlaubnis für einen Teil der Immobilie für die gewerbliche Nutzung für einen Verlag sich nachteilig auf die Vermietbarkeit und die Vermarktung der Immobilie auswirken. Diese Risiken können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

### **2.2.9 Versicherungen**

Es besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert wurden bzw. überhaupt versichert werden können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherer im Versicherungsfall einen eingetretenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet. Nicht versicherbare oder nur teilweise versicherte Risiken sowie Schäden, die nicht vollständig durch die Versicherungssumme gedeckt werden, hat die Emittentin selbst zu tragen. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

### **2.2.10 Altlasten**

Risiken aus Altlasten (z.B. Asbest, Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können trotz sorgfältiger Prüfung beim Erwerb der Immobilie nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen muss, was erhebliche Kosten verursachen kann. Im Verhältnis zu den Mietern kann es beim Vorliegen von Altlasten zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen oder Kündigungen von Mietverträgen kommen. 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 die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

### **2.2.11 Risiken aus der Veräußerung der Immobilie**

Sofern der Emittentin keine Refinanzierung der Schuldverschreibungen zum Ende Laufzeit gelingt, ist die Rückzahlung der Schuldverschreibungen von der Veräußerung der Immobilie und dem zu erzielenden Veräußerungserlös abhängig. Der bei der Veräußerung der Immobilie erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen Faktoren anhängig, 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. Die Immobilie ist für fünf Jahre nach dem Eigentums- und Besitzübergang fest vermietet, die Mieterlöse für die Festlaufzeit, die aus dem Kaufpreis für die Immobilie an die Emittentin zurückfließen werden, stehen der Emittentin wirtschaftlich erst nach dem Eigentums- und Besitzübergang zu. Zum Ablauf der Festlaufzeit kann das Mietverhältnis von beiden Parteien beendet werden. Es ist demzufolge nicht ausgeschlossen, dass die Immobilie ohne vorhandenen Mieter veräußert werden muss. Dies kann sich negativ auf die Vermarktungssituation der Immobilie auswirken. Die Immobilie steht zudem in einem Bereich, der denkmalrechtlich unter Umgebungsschutz steht, so dass bauliche Veränderungen, etwa zur Steigerung der Vermarktbarkeit der Immobilie, nur eingeschränkt zulässig wären. Weiterhin bezieht sich die behördliche Nutzungserlaubnis für einen Teil der Immobilie nur auf die Nutzung für einen Verlag. Auch dieser Umstand kann sich negativ auf die Vermarktungssituation der Immobilie auswirken. Es kann zum Datum des Prospekts nicht vorhergesagt werden, ob ein Veräußerungserlös erzielt der für eine vollständige Rückzahlung aller Ansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen ausreicht.

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

Diese Risiken können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

### **2.2.12 Kurzes Bestehen der Gesellschaft**

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgte im Juni 2017 mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister. Es handelt sich bei der Emittentin also um ein junges Unternehmen. Die Erfolgsaussichten der Emittentin können nur unter Berücksichtigung der Risiken, Aufwendungen und Schwierigkeiten beurteilt werden, die bei Unternehmen, die neu am Markt tätig sind, auftreten.

### **2.2.13 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 Julian Oertzen ist zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG. In den Rollen von Herrn Oertzen als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Vorstand der Alleingesellschafterin 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 Oertzen ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG, namentlich der Bridge Capital GmbH, der Exporo AM GmbH, der Exporo Forderungshändler GmbH, der Exporo Hannover GmbH, der Exporo Projekt 50 GmbH, der Exporo Projekt 51 GmbH, der Exporo Projekt 52 GmbH, der Exporo Projekt 53 GmbH, der Exporo Projekt 54 GmbH, der Exporo Projekt 55 GmbH, der Exporo Projekt 56 GmbH, der Exporo Invest 1 GmbH, der Exporo Invest 2 GmbH, der Exporo Invest 3 GmbH, der Exporo Invest 4 GmbH sowie der Exporo Herriotstraße GmbH. Durch die Stellung als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Geschäftsführer in den genannten Tochtergesellschaften der Exporo AG andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnten die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Tochtergesellschaften den wirtschaftlichen Interessen der Emittentin zuwiderlaufen und der Geschäftsführer der Emittentin Entscheidungen treffen, die nicht der Emittentin sondern den Tochtergesellschaften zu Gute kommen.

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

Die weiteren Vorstände der Exporo AG sind ebenfalls Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten die Vorstände der Exporo AG direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 36,68% des Grundkapitals der Exporo AG. In der Aktionärsstellung der Vorstände der Exporo AG könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnte das Interesse des Geschäftsführers der Emittentin darin bestehen, das Kapital in der Emittentin zu halten, während das Interesse der Exporo AG und deren Aktionären darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen auf Ebene der Emittentin und/oder der Exporo AG vorzunehmen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende 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.

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

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

## **2.2.14 Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse**

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

## **2.2.15 Steuerliche Risiken**

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung einem stetigen Wandel. Die in diesem Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospekts wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Die Emittentin ist der Ansicht, dass ihre Steuererklärungen im Einklang mit den anwendbaren Rechtsvorschriften abgegeben wurden. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Grund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Emittentin Steuernachzahlungen zu leisten hat. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.16 Liquidität**

Für die beabsichtigten laufenden Zinszahlungen sowie die Kapitalrückzahlung am Ende der Laufzeit benötigt die Emittentin ausreichend Liquidität. Die Zahlung der Zinsen ist von ausreichenden Mietüberschüssen anhängig. Es besteht das Risiko, dass zu hohe Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung und Erhaltung der Immobilie die Mieterlöse übersteigen, sich dadurch die Liquiditätslage der Emittentin verschlechtert und möglicherweise die Zahlung von Zinsen nicht zulässt. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen ist von der Veräußerung der Immobilie zu einem ausreichenden Veräußerungserlös oder von einer erfolgreichen Refinanzierung der Schuldverschreibungen abhängig. Insoweit besteht das Risiko, dass die Liquiditätslage der Emittentin bei einer ausbleibenden Veräußerung, einem zu geringen Veräußerungserlös oder einem zu geringen Refinanzierungserlös die Rückzahlung der Schuldverschreibungen nicht zulässt. Diese Risiken können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen gefährden.

## **2.2.17 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.

## **2.3. Wertpapierrisiken**

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

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

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

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

### **2.3.3 Rating**

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

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

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

### **2.3.5 Mittelverwendungskontrolle und Sicherheitenbestellung**

Das Anleihekaptial unterliegt sowohl einer Mittelverwendungskontrolle als auch einer Besicherung. Es besteht insoweit das Risiko, dass die Mittelverwendungskontrolle nicht ordnungsgemäß erfolgt oder die Sicherheiten nicht wirksam bestellt werden (z.B. aufgrund von kollidierenden Drittsicherheiten) oder dass sich die Sicherheiten im Nachhinein als nicht insolvenzfest herausstellen (z.B. aufgrund von Insolvenzanfechtungen). Auseinandersetzungen mit dem Insolvenzverwalter über das Bestehen der Sicherungsrechte können eine zeitnahe Verwertung des Sicherungsgutes erschweren.

Da die Sicherheiten nachrangig zu den Sicherheiten der finanzierenden Bank sind, besteht zudem das Risiko, dass ein Verwertungserlös für die Erfüllung aller Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger nicht ausreicht. Dies gilt insbesondere für die Grundschulden, die nur zweitrangig nach der grundbuchrechtlichen Absicherung der finanzierenden Bank in das Grundbuch eingetragen werden. Ein Erlös aus der Verwertung der Immobilie steht daher zunächst ausschließlich der finanzierenden Bank zu, bis diese mit allen ihren gesicherten Ansprüchen befriedigt ist. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwertung des Sicherungsgutes einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, so dass die Befriedigung der Anleihegläubiger nur mit Verzögerung erfolgen kann. Es besteht somit das Risiko, dass die Ansprüche der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen aus den Sicherheiten nicht oder nicht vollständig befriedigt werden können.

### **2.3.6 Bonitätsrisiko**

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

### **2.3.7 Bindungsfrist/Veräußerbarkeit**

Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der Schuldverschreibungen unterliegt einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2023. Eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen ist grundsätzlich möglich. Die Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen ist jedoch stark eingeschränkt. Eine Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse ist nicht geplant. Eine Veräußerung der Schuldverschreibungen ist demnach nur außerhalb der Börse möglich, was eine Veräußerung unmöglich machen kann. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt.

### **2.3.8 Abstimmungen der Anleihegläubiger**

In den gesetzlich geregelten Fällen des Schuldverschreibungsgesetzes („SchVG“) kann eine Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt werden. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss bindet in den Abstimmungen auch diejenigen Anleihegläubiger, die anders abgestimmt oder an der Abstimmung nicht teilgenommen haben. Es ist insoweit nicht ausgeschlossen, dass einzelne Anleihegläubiger überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind.

In der Abstimmung ohne Versammlung nach den Regelungen des SchVG können die Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss geändert werden. Insoweit besteht das Risiko, dass Anleihegläubiger überstimmt werden und gegen ihren Willen Rechte gegenüber der Emittentin verlieren. Sofern bei Abstimmungen nach dem SchVG ein gemeinsamer Vertreter für alle Anleihegläubiger ernannt wird, kann ein einzelner Anleihegläubiger das Recht, seine Rechte gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen, ganz oder teilweise verlieren.

### **2.3.9 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 der Schuldverschreibungen sowie etwaiger Zinszahlungen durch die Emittentin.

### **2.3.10 Steuerliche Risiken**

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

### **2.3.11 Widerruf von Zeichnungen**

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

### **2.3.12 Qualifizierte Beratung**

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

Sachkunde zur Einschätzung der angebotenen Schuldverschreibungen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen.

## **3. Die Exporo Berlin GmbH**

### **3.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin**

Die Firma der Emittentin lautet Exporo Berlin GmbH (§ 1 des Gesellschaftsvertrages). Kommerzieller Name der Emittentin ist Exporo Berlin. Die Emittentin wurde am 23. Mai 2017 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht gegründet und am 07. Juni 2017 unter der Nummer HRB 146701 und unter der Firma Exporo Equity 3 GmbH in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Am 26. Oktober 2017 wurde die Emittentin in Exporo Berlin GmbH umfirmiert. Die Eintragung der Umfirmierung der Emittentin in das Handelsregister erfolgte am 06. Dezember 2017.

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

Gegenstand der Emittentin gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Erwerb, die Bewirtschaftung und der Verkauf inländischer Immobilienprojekte.

Das Stammkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Prospekts EUR 25.000,-. Es ist vollständig zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Das Stammkapital ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile mit den laufenden Nummern 1 - 25.000 und einem Nennbetrag in Höhe von jeweils EUR 1,00. Das Stammkapital wurde vollständig von der Exporo AG übernommen.

Die Emittentin hält keine Beteiligungen an anderen Unternehmen.

Es bestehen keine Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant sind.

### **3.2. Organisationsstruktur**

Die Emittentin ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Exporo AG, Hamburg. Die Exporo AG kann als Alleingesellschafterin der Emittentin in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die Exporo AG ist damit in der Lage, beherrschenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Es existieren bei der Emittentin keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle durch die Exporo AG. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten.

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

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

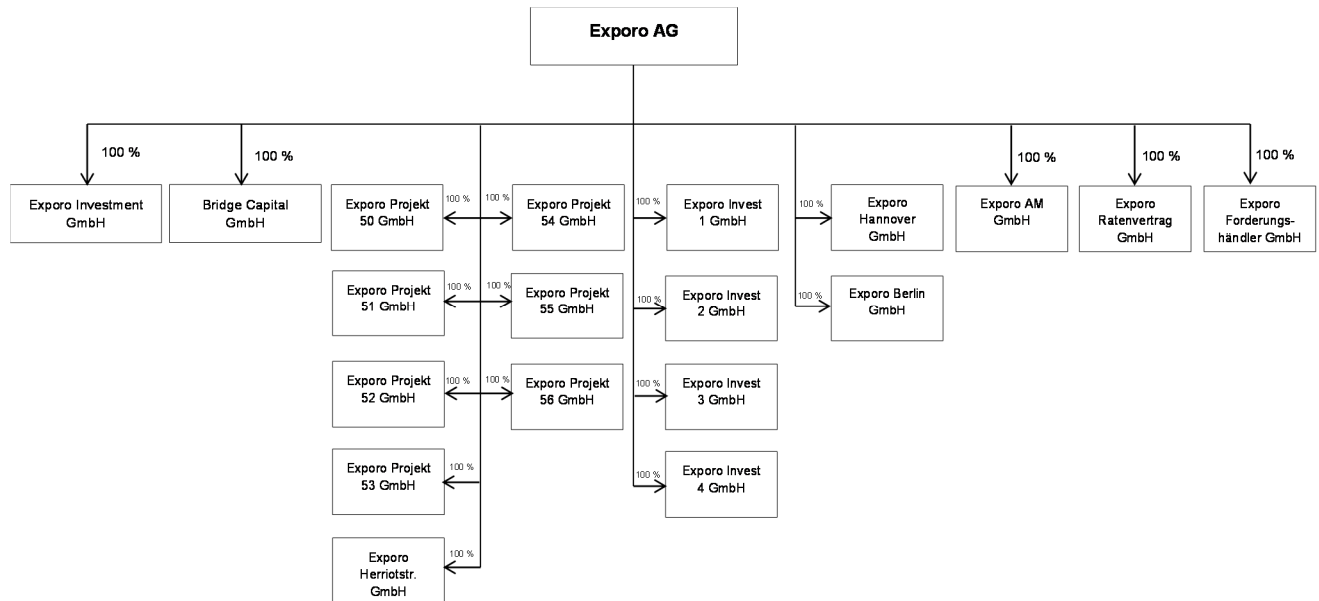
Vorstände der Exporo AG sind Simon Brunke (Vorsitzender), Dr. Björn Maronde sowie Julian Oertzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Exporo AG sind Ralf Schmähl (Vorsitzender), Andreas Haug sowie Ernst-Wilhelm von Wedel.

Das Grundkapital der Exporo AG beträgt EUR 86.556,-. Nach Abschluss von zwei Finanzierungsrunden durch vier Venture Capital Gesellschaften halten die Gründer der Exporo AG noch 48,52% des Grundkapitals der Exporo AG und die Venture Capital Gesellschaften zusammen 51,48%. Keine der Venture Capital Gesellschaften hält einen Anteil von mehr als 16% an der Exporo AG. Keiner der Gründer der Gesellschaft hält unmittelbar oder mittelbar einen Anteil von mehr als 13 % an der Exporo AG.

Die Gründer der Exporo AG setzen bereits seit 2012 gemeinsam mit Projektentwicklern Immobilienprojektfinanzierungen um. Diese Anlageform war lange Zeit lediglich Großanlegern vorbehalten. Mit der Crowdfunding-Plattform Exporo haben die Gründer der Exporo AG ihre Idee verwirklicht, Investoren bereits ab kleinen Anlagesummen die Tür zu Immobilieninvestments zu öffnen. Im Dezember 2014 startete die Exporo AG mit der digitalen Vermittlung des ersten Projekts in Hamburg. Zum Datum des Prospekts konnten mehr als 93 Immobilienprojekte von Drittanbietern vermarktet und über EUR 126 Mio. an Kapital vermittelt werden.



Die Exporo AG hält zum Datum des Prospekts die folgenden Beteiligungen an anderen Unternehmen:



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 wird nicht befugt sein, 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 Immobilie sowie die Vermietung und der Verkauf von Immobilie 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.

Die Exporo Hannover GmbH betreibt wie die Emittentin die Vermietung und Verwaltung von Immobilie.

Die Exporo Forderungshändler GmbH entfaltet zum Datum des Prospekts noch keine aktive Geschäftstätigkeit. Diese Gesellschaft soll zukünftig als Projektgesellschaft für die Finanzierung von Immobilienprojekten fungieren.

Die Exporo Ratenvertrag GmbH ist eine Gesellschaft, deren Unternehmensgegenstand die wirtschaftliche Beteiligung an inländischen Immobilienprojekten ist.

Bei der Exporo Projekt 50 GmbH, der Exporo Projekt 51 GmbH, der Exporo Projekt 52 GmbH, der Exporo Projekt 53 GmbH, der Exporo Projekt 54 GmbH, der Exporo Projekt 55 GmbH, der Exporo Projekt 56 GmbH, der Exporo Invest 1 GmbH, der Exporo Invest 2 GmbH, der Exporo Invest 3 GmbH, der Exporo Invest 4 GmbH sowie der Exporo Herriotstraße GmbH handelt es sich um Projektgesellschaften der Exporo AG, deren Unternehmensgegenstand die wirtschaftliche Beteiligung an inländischen, externen (d.h. nicht Exporo zugehörigen) Immobilienprojekten ist. Hierzu erwerben diese Gesellschaften Forderungen aus Krediten, die Kreditinstitute an die Immobilienprojekte vergeben haben.

### 3.3. Geschäftsüberblick, Investitionen, Geschäftsplan (Businessplan)

#### 3.3.1 Geschäftsüberblick

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht in dem Erwerb, der Bewirtschaftung und dem Verkauf inländischer Immobilienprojekte, insbesondere und zum Datum des Prospekts ausschließlich in der Vermietung und der Verwaltung einer Wohn- und Gewerbeimmobilie in der Stadt Berlin. Die Emittentin

hat die Immobilie am 26. Oktober 2017 gekauft. Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts noch nicht Eigentümerin der Immobilie, weil die Zwangsverwaltung der Immobilie noch nicht aufgehoben und die Emittentin noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde.

Die Emittentin wird während der Laufzeit der Schuldverschreibungen keine andere Geschäftstätigkeit betreiben. Die Emittentin wird Einnahmen ausschließlich aus Mieterlösen aus der Immobilie sowie ggf. aus einer Veräußerung der Immobilie erzielen. Eine Veräußerung der Immobilie ist erst zum Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen geplant. Gleichwohl ist die Emittentin berechtigt, die Immobilie während der Laufzeit der Schuldverschreibungen jederzeit zu veräußern.

### 3.3.2 Die Immobilie

Bei der Immobilie handelt sich um eine Wohn- und Gewerbeimmobilie in der Kaunstraße 34 in 14163 Berlin. Bei der Immobilie handelt es sich um eine Villa, welche als Wohnhaus 1913 im Zuge der Westerweiterung der Stadt Berlin in Zehlendorf erbaut wurde. Die Immobilie wird als Wohn- und Gewerbeimmobilie genutzt. Die Immobilie ist zum Datum des Prospekts vollständig an einen gewerblichen Mieter vermietet.

<b>Eckdaten:</b>	
Baujahr	1913
Bauweise	Massiv
Grundstücksgröße	1.419 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt:	617 m <sup>2</sup>
Netto-Mieterlöse p.a.	140.000 € p.a.
Kaufpreis ohne Nebenkosten:	3.200.000 €
<b>Lage und Objektbeschreibung:</b>	
<p>Das Gebäude ist ein zeittypischer Massivbau aus Mauerwerkswänden mit Holzbalkendecken und einer zimmermannsmäßigen Dachkonstruktion als Mansarddach mit ca. 60° Neigung.</p> <p>Der Innenausbau ist insgesamt in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden Zustand und weist nur Mängel oder Schäden in kleinerem Umfang auf. Hierzu gehören diverse Rissbildung an Wand und Decke im Treppenraum des Dachgeschosses und in der Dachgeschoss-Fläche.</p> <p>Der größte Teil der Wand- und Deckenoberflächen wurde im Laufe der letzten Jahre überarbeitet und fachgerecht instand gehalten.</p> <p>Die Böden im Erdgeschoss sind noch mit dem ursprünglichen Parkett versehen, die Flächen im Souterrain und im Obergeschoss sind weitgehend mit Textilbelag versehen. Die Eingangsdiele wurde in den letzten Jahren mit Marmorfliesen belegt.</p> <p>Die Sanitärräume wurden in den letzten 30 Jahren nicht vollumfänglich renoviert. Die Fliesenbeläge an Wand und Boden sind technisch in Ordnung, wirken aber optisch nicht mehr zeitgemäß. Entsprechendes gilt für die Sanitärobjekte.</p> <p>Die Zentralheizung ist in einem eigenen Raum im Souterrain untergebracht, der Öltank mit ca. 4.500 l befindet sich ebenfalls dort.</p> <p>Die Außenanlagen sind weitgehend gepflegt und weisen nur einen geringen Instandhaltungsbedarf wie die Erneuerung des Anstrichs von Teilen der Grundstücksumfassung auf.</p> <p>Die Räume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wirken herrschaftlich durch die Höhe und Ausstattung. In den genutzten Räumen im Gebäude wurden durchgehend in den letzten Jahren die Wand- und Deckenoberflächen instandgesetzt und glatt gespachtelt. Die Bodenbeläge zeigen eine zeitbedingte Abnutzung.</p> <p>Die Zufahrt zum Grundstück verläuft ebenerdig, rechts und links des Haupteinganges ist je eine Stellplatzmöglichkeit. Das Souterrain des Gebäudes ist ebenerdig/barrierefrei erschlossen.</p> <p>Im Dachgeschoss ist noch ein Ausbaupotential von ca. 74,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden.</p>	

### 3.3.3 Investitionen

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts die Immobilie schuldrechtlich angekauft und bezahlt. Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts noch keine Eigentümerin der Immobilie, weil die Zwangsverwaltung der Immobilie noch nicht aufgehoben und die Emittentin noch nicht im Grundbuch als Eigentümerin der Immobilie eingetragen wurde. Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt Euro 3,2 Mio. (inkl. Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten ca. EUR 3,431 Mio.) Der Kaufpreis wurde am 05. Januar 2018 gezahlt. Über den Erwerb der Immobilie hinaus wird die Emittentin keine weiteren Investitionen vornehmen, insbesondere sind zum Datum des Prospekts keine Modernisierungsaufwendungen für die Immobilie geplant.

### 3.3.4 Geplante Entwicklung der Emittentin

Die geplante Entwicklung der Emittentin beruht ausschließlich auf dem kalkulierten Überschuss der Mieterlöse über die zu erwartenden Kosten der Immobilie sowie auf einer Wertsteigerung der Immobilie, die einen Veräußerungserlös erwarten lässt, der über dem Kaufpreis für die Immobilie liegt. Die Emittentin rechnet damit, dass die Mieterlöse die zu erwartenden Kosten der Immobilie kontinuierlich übersteigen, so dass fortlaufende Zinszahlungen an die Anleihegläubiger möglich sein werden. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt entweder aus einem Veräußerungserlös der Immobilie oder aus einer Refinanzierung der Schuldverschreibungen.

## 3.4. Wichtigste Märkte

Die Emittentin ist ausschließlich in Berlin tätig. Die Stadt Berlin ist mit mehr als 3,5 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste und mit 892 Quadratkilometern die flächengrößte Gemeinde Deutschlands. Sie bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (ca. 6 Millionen Einwohner) und der Agglomeration Berlin (ca. 4,4 Millionen Einwohner).<sup>1</sup>

Laut dem Konjunkturbericht 4. Quartal 2016<sup>2</sup> der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung betrug das nominale Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes Berlin 129,5 Milliarden Euro im Jahr 2016, was einer Veränderung von +2,7 % gegenüber 2015 bedeutet (Deutschland: +1,9 %). Damit lag Berlin an der geteilten Spitze aller Bundesländer beim Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. 2013 betrug das BIP pro Kopf im Land Berlin 31.504 Euro, was etwa 92 % des Bundesdurchschnitts entsprach.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin lag im Jahr 2016 bei rund 1,9 Millionen Personen. Dies entspricht einem Anstieg von 2,7 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>3</sup> Berlin verzeichnet damit zum vierten Mal in Folge die stärkste Zuwachsrate unter allen deutschen Ländern. Die Arbeitslosenquote lag im April 2017 bei 9,2 % (1,0 % weniger als im Vorjahr) und erreichte den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990.<sup>4</sup>

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit seinen nahezu 300.000 Einwohnern liegt im Berliner Südwesten und stellt flächenmäßig den drittgrößten Bezirk Berlins dar. Als Wirtschaftsstandort zeichnet sich der Bezirk durch die enge Kooperation von Universitäten, Forschungsinstitutionen und Wirtschaft aus. Der wissenschaftsfreundliche, wirtschaftsfördernde und forschungsnahe Berliner Südwesten weist einen bedeutenden, über Jahrzehnte gewachsenen Life-Sciences-Standort vor. Insgesamt zählt der Bezirk 19 Kliniken, 29 Institute und Forschungseinrichtungen sowie über 40 produzierende und entwickelnde Unternehmen in der Medizintechnik, Pharmazie und Biotechnologie. Die führenden Unternehmen sind im Masterplan Gesundheitsregion Berlin-Brandenburg aufgeführt.<sup>5</sup>

Berlins Arbeitslosenquote sinkt langsam aber dennoch stetig. Im Vergleich zu den anderen Bundesländern weist Berlin die zweithöchste Quote auf. Der wohlhabendere Stadtteil Steglitz-Zehlendorf hat mit einer Quote von unter 8 % eine relativ niedrigere Anzahl an Arbeitslosen.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/statistik\\_SB.asp?Ptyp=700&Sageb=12015&creg=BBB](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/statistik_SB.asp?Ptyp=700&Sageb=12015&creg=BBB), Abruf vom 21. November 2017

<sup>2</sup> Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin zum 4. Quartal 2016

<sup>3</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2017/17-06-13.pdf>, Abruf vom 21. November 2017

<sup>4</sup> <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Berlin-Nav.html>, Abruf vom 21. November 2017

<sup>5</sup> <https://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/wirtschaftsfoerderung/>, Abruf vom 21. November 2017

<sup>6</sup> <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2017/09/arbeitsmarktzahlen-september.html>, Abruf vom 21. November 2017

Eigentumswohnungen aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) werden im Schnitt zu 3.405 €/m<sup>2</sup> angeboten, Neubauwohnungen kosten im Schnitt 4.972 €/m<sup>2</sup>. Eine Betrachtung der Preise für Bestandswohnungen zeigt über alle Lagen hinweg einen starken Anstieg in Höhe von 8,3%. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen sind in den vergangenen zwölf Monaten über alle Lagen hinweg leicht gestiegen: Die Veränderungsrate betrug im Schnitt 1,1 %. Die Mietpreise für Häuser aus dem Bestand liegen im Schnitt bei 13,06 €/m<sup>2</sup>, Betrachtet man Bestandswohnungen liegen die Mietpreise aktuell bei 9,45 €/m<sup>2</sup>, für Neubauwohnungen bei 13,03 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand) sind in den vergangenen zwölf Monaten über alle Lagen hinweg leicht gefallen: Die Veränderungsrate betrug im Schnitt -1,4 %.

Für Bestandswohnungen sind die Mieten im Betrachtungszeitraum über alle Lagen hinweg leicht gestiegen: Die Veränderungsrate betrug im Schnitt 4,1%. Die Mieten für Neubauwohnungen sind über alle Lagen hinweg stark gestiegen: Die Veränderungsrate betrug im Schnitt 10,7 %. Eine Leerstandsquote von 7,1 % im Jahr 2014, welche niedriger ist als die deutschlandweite Quote von 8 %, runden das positive Bild ab.<sup>7</sup> Die Bruttomietrenditen für Bestandswohnungen fallen mit durchschnittlich 3,3 % im Bundesvergleich hoch aus und haben in den vergangenen 12 Monaten etwas nachgegeben. Die Bruttomietrenditen für Neubauwohnungen fallen mit durchschnittlich 3,1 % im Bundesvergleich hoch aus und haben in den vergangenen 12 Monaten deutlich zugelegt.<sup>8</sup>

Die ungebremste Nachfrage nach Berliner Büroflächen verzeichnete auch im Verlauf des dritten Quartals 2017 einen Anstieg der Spitzenmiete im Ostteil der City gegenüber dem Vorquartal von 27,90 €/m<sup>2</sup> auf 28,70 €/m<sup>2</sup>. Im Westteil der City steigerte sich der Wert von 32,50 €/m<sup>2</sup> auf 33,00 €/m<sup>2</sup>. Auch die Durchschnittsmiete erhöhte sich auf 17,10 €/m<sup>2</sup>. Mit einem erwarteten Büroflächenumsatz von über 900.000 m<sup>2</sup> und einer geringen Leerstandsquote von 2,3% ist der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt sehr gefragt.<sup>9</sup>

## **3.5. Wesentliche Verträge**

### **3.5.1 Abgeschlossene Verträge**

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

#### **3.5.1.1 Immobilienkaufvertrag**

Die Emittentin hat am 26. Oktober 2017 einen Immobilienkaufvertrag über den Erwerb der Immobilie abgeschlossen. Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt EUR 3,2 Mio. (inkl. Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten ca. EUR 3,431 Mio.) Der Kaufpreis wurde am 05. Januar 2018 auf ein Notaranderkonto eingezahlt. Der Besitz- und Eigentumsübergang der Immobilie auf die Emittentin ist davon abhängig, dass die für die Immobilie zum Datum des Prospekts noch bestehende Zwangsverwaltung aufgehoben wird. Die Zwangsverwaltung wird aufgehoben, sobald die die Zwangsverwaltung betreibende Gläubigerin mit ihren Forderungen befriedigt worden ist und der Aufhebung der Zwangsverwaltung zugestimmt hat. Eine Befriedigung wird aus dem Kaufpreis für die Immobilie direkt an diese Gläubigerin erfolgen. Da für die Aufhebung der Zwangsverwaltung ein Gerichtsbeschluss erforderlich ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufhebung der Zwangsverwaltung sich verzögert. Erst nach dem Eigentums- und Besitzübergang stehen der Emittentin die Mieterlöse aus der Immobilie zu.

#### **3.5.1.2 Mietvertrag**

Die Emittentin hat am 06. November 2017 einen gewerblichen Mietvertrag über die Nutzung der gesamten Immobilie abgeschlossen. Das Mietverhältnis beginnt nach dem Eigentums- und Besitzübergang der Immobilie und hat eine Festlaufzeit von fünf Jahren. Die gesamten Mietzahlungen inkl. Betriebskostenvorauszahlungen für die Festlaufzeit in Höhe von EUR 708.999,60 werden aus dem Kaufpreis für die Immobilie an die Emittentin zurückfließen. Der Kaufpreis für die Immobilie wurde am 05. Januar 2018 auf ein Notaranderkonto eingezahlt. Dem Notar wurde im Immobilienkaufvertrag die Anweisung erteilt, aus dem Kaufpreis die Mietzahlungen an die Emittentin zurückzuzahlen, nachdem

<sup>7</sup><https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Leerstandsquote.html>, Abruf vom 21. November 2017

<sup>8</sup> <https://www.capital.de/immobilien-kompass/berlin/steglitz-zehlendorf/zehlendorf.html>, Abruf vom 21. November 2017

<sup>9</sup>[https://www.angermann.de/fileadmin/Redaktion/presse/bueromarktberichte/berlin/2017/Bueromarktbericht\\_Berlin\\_Q3\\_2017.pdf](https://www.angermann.de/fileadmin/Redaktion/presse/bueromarktberichte/berlin/2017/Bueromarktbericht_Berlin_Q3_2017.pdf)

die Emittentin die Immobilie in Besitz genommen hat. Der Zeitpunkt der Inbesitznahme ist von der Aufhebung der Zwangsverwaltung abhängig. Nach Aufhebung der Zwangsverwaltung stehen der Emittentin die gesamten Mietzahlungen zu, auch wenn dieser Zeitpunkt zum Datum des Prospekts noch nicht feststeht. Durch die Zahlung auf das Notaranderkonto ist sichergestellt, dass der Mieter keinen Zugriff auf den Teil des Kaufpreises erhält, der der Höhe der Mietzahlungen entspricht. Der Mieter hat während der Festlaufzeit ein einmaliges Vorkaufsrecht für die Immobilie, wobei dieses Recht keinerlei Preisregelungen enthält. Der Mieter hat die Möglichkeit, das Mietverhältnis um weitere 60 Monate zu verlängern, sofern er dies spätestens 24 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit schriftlich ankündigt. Wird der Vertrag nicht spätestens 13 Monate vor dem Ablauf der Festlaufzeit von dem Mieter gekündigt, verlängert sich der Mietvertrag um ein weiteres Jahr. Dies gilt auch für Folgejahre. Der Mietvertrag wurde nach den Regelungen eines sog. Double-Net Vertrages geschlossen. Double-Net bedeutet, dass bis auf die Kosten für Instandhaltung/ Instandsetzung an Dach und Fach bzw. an den konstruktiven Teilen des Gebäudes (Dach, Fassade, tragende Teile, etc.) alle Kosten auf den Mieter umgelegt werden können, der Mieter demnach die Steuern und Abgaben für die Immobilie, die Kosten der Versicherung der Immobilie sowie alle Betriebskosten trägt.

### **3.5.1.3 Kreditvertrag**

Die Emittentin hat mit einem Kreditinstitut am 19. Dezember 2017 einen Kreditvertrag über die teilweise Fremdfinanzierung der Immobilie abgeschlossen. Das Kreditvolumen beläuft sich auf Euro 1,552 Mio. Der Zinssatz des Kredites beträgt 0,99% p.a., der Zinssatz ist fest bis zum 30. Dezember 2022. Während der Festzinsperiode kann der Kreditvertrag nicht ordentlich gekündigt werden. Die Kreditsumme wurde zusammen mit der Vorfinanzierung der Bridge Capital GmbH zum Erwerb der Immobilie eingesetzt.

### **3.5.1.4 Vorfinanzierungsvertrag**

Die Emittentin hat ferner mit der Bridge Capital GmbH einen Finanzierungsvertrag über die teilweise Vorfinanzierung des Immobilienerwerbs in Höhe von Euro 1,862 Mio. abgeschlossen. Der Zinssatz der Vorfinanzierung beträgt 8 % p.a. Die Laufzeit der Vorfinanzierung beträgt sechs Monate und kann im Bedarfsfalle verlängert werden. Die Rückzahlung der Vorfinanzierung kann ganz oder teilweise jederzeit erfolgen. Die Emittentin geht davon aus, innerhalb von knapp vier Monaten ausreichend Schuldverschreibungen für eine Ablösung der Vorfinanzierung platziert zu haben und kalkuliert daher mit einem Zinsaufwand in Höhe von EUR 48.000.

Die Vorfinanzierung wurde zusammen mit der Kreditsumme zum Erwerb der Immobilie eingesetzt.

### **3.5.1.5 Asset Management Vertrag**

Die Emittentin hat am 13. November 2017 einen Asset Management Vertrag mit der Exporo AM GmbH abgeschlossen. Das Asset Management umfasst ab dem Eigentums- und Besitzübergang der Immobilie die kaufmännische und technische Steuerung der Immobilie sowie die Wahrnehmung der Vertretterfunktion für die Emittentin als Eigentümerin der Immobilie. Das Asset Management umfasst auch das Property Management, d.h. die Verwaltung der Immobilie. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 5 Jahren. Die Exporo AM GmbH erhält für die Durchführung des Asset Management eine Netto-Vergütung in Höhe von EUR 17.290,- p.a.

### **3.5.1.6 Sicherheitentreuhandvertrag**

Die Emittentin hat am 23. November 2017 mit der HmcS Treuhand GmbH, Hannover einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen. Zu den Einzelheiten wird auf Abschnitt 4.4 dieses Prospektes verwiesen.

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

### **3.5.2 Noch abzuschließender Vertrag**

Die Emittentin wird darüber hinaus mit der Exporo Investment GmbH einen Vermittlungsvertrag über die Platzierung der Schuldverschreibungen abschließen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der

Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals (maximal EUR 73.500,-) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils Ausstehenden Schuldverschreibungen (EUR 2.100,- 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 EUR 84.000,- an.

Weitere wesentliche Verträge wird die Emittentin nicht abschließen.

## **3.6. Die Organe der Exporo Berlin GmbH**

### **3.6.1 Geschäftsführung**

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

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

#### **3.6.1.1 Managementkompetenz und -erfahrung**

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

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

Herr Botho von Hülsen ist gleichzeitig als Senior Projekt Manager bei der Exporo AG tätig. Davor hat er als Geschäftsführer einer Beratungsgesellschaft mittelständische Immobilienunternehmen im Bereich Projekt- und Unternehmensfinanzierung beraten und war als Executive Analyst bei der Scope Group tätig.

#### **3.6.1.2 Potenzielle Interessenkonflikte**

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

Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Julian Oertzen, ist zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG. In den Rollen von Herrn Oertzen als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Vorstand der Alleingesellschafterin 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 Oertzen ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG, namentlich der Bridge Capital GmbH, der Exporo AM GmbH, der Exporo Forderungshändler GmbH, der Exporo Hannover GmbH, der Exporo Projekt 50 GmbH, der Exporo Projekt 51 GmbH, der Exporo Projekt 52 GmbH, der Exporo Projekt 53 GmbH, der Exporo Projekt 54 GmbH, der Exporo Projekt 55 GmbH, der Exporo Projekt 56 GmbH, der Exporo Invest 1 GmbH, der Exporo Invest 2 GmbH, der Exporo Invest 3 GmbH, der Exporo Invest 4 GmbH sowie der Exporo Herriotstraße GmbH. Durch die Stellung als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Geschäftsführer in den genannten Tochtergesellschaften der Exporo AG andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnten die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Tochtergesellschaften den wirtschaftlichen Interessen der Emittentin zuwiderlaufen und der Geschäftsführer der Emittentin Entscheidungen treffen, die nicht der Emittentin sondern den Tochtergesellschaften zu Gute kommen.

Der zweite Geschäftsführer der Emittentin, Herr Thomas Lange sowie der Prokurist der Emittentin, Herr Botho von Hülsen, sind 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.

### 3.6.1.3 Praktiken der Geschäftsführung

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

### 3.6.2 Gesellschafterversammlung

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

### 3.7. Ausgewählte Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind dem geprüften Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2017 entnommen. Der geprüfte Zwischenabschluss ist in Abschnitt 7 dieses Prospektes abgedruckt.

Ausgewählte Finanzinformationen	31.10.2017
<b>Bilanz</b>	<b>in Euro</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	
Guthaben bei Kreditinstitut	23.475,83
<b>Eigenkapital</b>	
Gezeichnetes Kapital	25.000,00

Bilanzverlust	-5.055,29
	19.944,71
<b>Rückstellungen</b>	
Sonstige Rückstellungen	3.050,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	481,12
	<b>23.05.2017-31.10.2017</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>in Euro</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.055,29
Ergebnis nach Steuern / Fehlbetrag für den Zeitraum vom 23.5. - 31.10.2017	-5.055,29
	<b>23.05.2017-31.10.2017</b>
<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>in TEuro</b>
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-2
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	0
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	25

Bei den Angaben handelt es sich um durch einen Abschlussprüfer geprüfte Informationen. Die Emittentin wird ihre zukünftigen Einzelabschlüsse nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuchs erstellen. Der Bestätigungsvermerk für den Zwischenabschluss wurde uneingeschränkt erteilt.

Abschlussprüfer für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum (Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2017) ist die FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Johanna-Waescher-Straße 13, 34131 Kassel. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin. Von dem Abschlussprüfer der Emittentin wurden mit Ausnahme des Zwischenabschlusses keine Informationen in diesem Prospekt geprüft.

### 3.8. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren

Für die Emittentin haben seit ihrer Gründung (23. Mai 2017) keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) stattgefunden, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

### 3.9. Trendinformationen

Seit dem Datum des geprüften Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2017 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2017 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.

### 3.10. Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition

Es sind seit dem Datum des geprüften Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2017 keine bedeutenden Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.



### **3.11. Gewinnprognosen oder -schätzungen**

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

### **3.12. Angaben von Seiten Dritter**

Angaben von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Es wurden, soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von den dritten Parteien veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

### **3.13. Einsehbare Dokumente**

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien des Gesellschaftsvertrages der Emittentin sowie des geprüften Zwischenabschlusses (jeweils in Papierform) innerhalb der üblichen Geschäftszeiten am Sitz der Emittentin, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg eingesehen werden. Der Prospekt ist auch einsehbar unter [www.exporo.de/ir-berlin](http://www.exporo.de/ir-berlin).

## 4. Wertpapierbeschreibung

### 4.1. Wichtige Angaben

#### 4.1.1 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Das Emissionsvolumen der Schuldverschreibungen beträgt EUR 2.100.000,-. Der Emittentin sind ferner aus einem Bankdarlehen EUR 1.552.000,- zugeflossen. Insgesamt werden der Emittentin bei Vollplatzierung der Schuldverschreibungen somit EUR 3.652.000,- zur Verfügung stehen.

Dieses Kapital soll wie folgt verwendet werden:

Kaufpreis der Immobilie	3.200.000,00 €
Grunderwerbsteuer	192.000,00 €
Notar- und Grundbuchkosten	39.000,00 €
Zinsaufwand für die Vorfinanzierung	48.000,00 €
Kosten der Emission (siehe Abschnitt 4.1.2)	173.000,00 €
	<hr/>
	<b>3.652.000,00 €</b>
	<hr/>

Der Kaufpreis für die Immobilie in Höhe von EUR 3.200.000,-, die Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 192.000,- sowie Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von EUR 22.000,- wurden von der Emittentin bereits gezahlt. Hierzu wurde neben dem Bankdarlehen die Vorfinanzierung der Bridge Capital in Höhe von EUR 1.862.000,- eingesetzt, d.h. insgesamt ein Betrag in Höhe von EUR 3.414.000,-. Weitere ca. EUR 17.000,- sind noch an Notar- und Grundbuchkosten zu zahlen. Insgesamt beträgt der Kaufpreis für die Immobilie inkl. Kaufnebenkosten somit ca. EUR 3.431.000,-.

Die Vorfinanzierung der Bridge Capital GmbH in Höhe von EUR 1.862.000,- Mio. ist mit 8% p.a. zu verzinsen. Die Laufzeit der Vorfinanzierung beträgt sechs Monate und kann im Bedarfsfalle verlängert werden. Die Rückzahlung der Vorfinanzierung kann ganz oder teilweise jederzeit erfolgen. Die Emittentin geht davon aus, innerhalb von knapp vier Monaten ausreichend Schuldverschreibungen für eine Ablösung der Vorfinanzierung platziert zu haben und kalkuliert daher mit einem Zinsaufwand in Höhe von EUR 48.000,-.

Nach Abzug der im nachfolgenden Abschnitt erläuterten Emissionskosten in Höhe von EUR 173.000,- wird der Nettoemissionserlös aus der Emission der Schuldverschreibungen voraussichtlich EUR 1.927.000,- betragen. Der Nettoemissionserlös reicht zusammen mit dem Bankdarlehen aus, um die aufgeführten Verwendungszwecke zu finanzieren.

#### 4.1.2 Kosten der Emission

Die Platzierung der Schuldverschreibungen soll sowohl im Wege der Eigenemission als auch 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 Anleihekaptals (maximal EUR 73.500,-) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils Ausstehenden Schuldverschreibungen (EUR 2.100,- 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 EUR 84.000,- an.

Die (fixen) Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen ca. EUR 89.000,-. Hierin enthalten sind die Kosten für die rechtliche Strukturierung des Angebotes, Kosten für die Billigung des Prospekts, Kosten für die Zahlstelle, den Treuhänder und den Abschlussprüfer sowie Kosten für das Emissionsmarketing.

Bei vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen fließt der Emittentin ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 2.100.000,- zu. Abzüglich der platzierungsabhängigen und der fixen Emissionskosten in Höhe von EUR 173.000,- verbleibt bei der Emittentin bei vollständiger Platzierung der

Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH somit ein Nettoemissionserlös von EUR 1.927.000,-.

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

Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen soll zur Ablösung der Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilie an die Bridge Capital GmbH fließen, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Das Asset Management der Immobilie soll gegen Vergütung von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH wird die Anlagevermittlung der Schuldverschreibungen gegen Zahlung einer erfolgsabhängigen Vergütung durchführen. Die HmcS Treuhand GmbH, Hannover wird während der Laufzeit der Schuldverschreibungen gegen Entgelt als Sicherheitentreuhänder tätig. Diese Gesellschaften haben daher ein wirtschaftliches Interesse an einer erfolgreichen Platzierung der Emission. Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine Interessen von Dritten, die für das Angebot der Schuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

#### **4.2. Angaben über die Schuldverschreibungen**

Schuldverschreibungen, auch Anleihen genannt, sind fest oder variabel verzinsliche Wertpapiere, die neben einem Zinsanspruch das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die Schuldverschreibungen zum zu einem festen oder variablen Betrag zurückzugeben, der keinen börslichen Kursschwankungen unterliegt. Auch vor Ablauf der Laufzeit können Schuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden. Die Schuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft, an der den Anleihegläubigern Miteigentumsrechte eingeräumt werden.

##### **4.2.1 Typ / WKN und ISIN**

Die Schuldverschreibungen der Exporo Berlin GmbH im Gesamtnennbetrag von EUR 2.100.000,- werden in Form eines öffentlichen Angebots begeben.

Die 2.100 Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,- (Eintausend Euro) lauten auf den Inhaber und sind untereinander gleichberechtigt.

Die Schuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden in einer Globalurkunde mit einem nominalen Gesamtnennbetrag von EUR 2.100.000,- verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt. Weitere Hinterlegungsstellen – insbesondere im Ausland – existieren nicht. Den Anleihegläubigern der Schuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, übertragen werden können. Effektive Einzelkunden und/oder Sammelkunden für ein und/oder mehrere Schuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

Die WKN für die Schuldverschreibungen lautet: A2G9JN.

Die ISIN für die Schuldverschreibungen lautet: DE000A2G9JN1.

##### **4.2.2 Grundlage der Wertpapiere**

Form und Inhalt der Schuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach deutschem Recht. Inhaber-Schuldverschreibungen sind in den §§ 793 ff. BGB geregelt. Diese Regelungen werden durch die jeweiligen Anleihebedingungen konkretisiert.

Grundlage für die Schuldverschreibungen ist ein Beschluss der Geschäftsführung der Emittentin vom 13. November 2017.

##### **4.2.3 Währung der Wertpapieremission**

Die Wertpapieremission lautet auf Euro.

#### 4.2.4 Rang der Wertpapiere

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder nachrangig besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten mindestens in gleichem Rang stehen, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

#### 4.2.5 Rechte der Anleihegläubiger

Die Rechte des Anleihegläubigers umfassen das Recht auf Zins- und Kapitalrückzahlung durch die Emittentin, das Recht zur außerordentlichen Kündigung, Informationsrechte, das Recht zur Teilnahme an Abstimmungen der Anleihegläubiger über die Änderung der Anleihebedingungen sowie Rechte aus der Verwertung von Sicherheiten.

##### 4.2.5.1 Zinszahlungen

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01. März 2018 (einschließlich) bis zum 28. Februar 2023 (einschließlich) variabel verzinst. Die Höhe des Zinssatzes ist von einem Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig.

Die Emittentin wird quartalsweise einen Betrag in Höhe von EUR 35.449,98 einem internen Projektkonto gutschreiben (das „**Projektkonto**“). Dies entspricht rechnerisch 1/20 des der Emittentin mit dem Eigentums- und Besitzübergang der Immobilie zustehenden Mieterlöses in Höhe von EUR 708.999,60. Die Emittentin wird von dem Projektkonto die folgenden Zahlungen leisten:

- sämtliche anfallenden Kosten für den Betrieb der Immobilie, insbesondere die Betriebskosten der Immobilie, die Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilie, Kosten für Steuerberatung, Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren.
- sämtliche anfallenden Kosten im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Vermittlung und Besicherung.
- die fälligen Ansprüche aus dem Darlehen der finanzierenden Bank und aus weiteren Verbindlichkeiten zur Vorfinanzierung der Immobilie sowie notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungskosten.
- Rücklagen für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie. In diese Rücklage soll über die Laufzeit der Schulverschreibungen verteilt planerisch ein Betrag in Höhe von ca. Euro 75.000 eingestellt werden, der insbesondere für die konstruktionsnotwendigen Instandhaltungsmaßnahmen verwendet werden soll wie die Erneuerung der Putzfassade und des Flachdachs.

Kosten für Personal, Firmenwagen oder sonstige Ausgaben, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilie stehen, fallen bei der Emittentin nicht an.

Der nach Abzug der vorgenannten Kosten, Reserven und Rücklagen am Quartalsultimo verbleibende Quartalssaldo wird an die Anleihegläubiger anteilig im Verhältnis der von ihnen gehaltenen Schuldverschreibungen zu den Ausstehenden Schuldverschreibungen ausgezahlt.

**Jede Schuldverschreibung wird demnach nach folgender Formel verzinst:**

**Quartalssaldo \* Nennbetrag / Ausstehende Schuldverschreibungen.**

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

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

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

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

Maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Zinsen hat die Höhe des Quartalssaldos. Bei Vollplatzierung der Schuldverschreibungen bleiben die Faktoren Nennbetrag und Ausstehende Schuldverschreibungen unverändert. Sind die Ausstehenden Schuldverschreibungen kleiner als der Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen wird der Anteil eines einzelnen Anleihegläubigers am Quartalssaldo zwar steigen. Die Höhe des Quartalssaldos wird in diesen Fällen aufgrund der dann noch existierenden Vorfinanzierung jedoch fallen.

Da die Höhe der Mieterlöse während der Laufzeit der Schuldverschreibungen feststeht, wird die Höhe des Quartalssaldos maßgeblich von den Kosten der Immobilie und dem sonstigen Aufwand der Emittentin beeinflusst.

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

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

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

Zinszahlungen erfolgen quartalsweise nachträglich an den folgenden Zinsterminen: 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines jeden Jahres. Der erste Zinstermin ist der 15. April 2018. Der 15. Januar 2023 ist davon abweichend kein Zinstermin. Der letzte Zinstermin ist der 28. Februar 2023. Wenn einer dieser Tage kein Geschäftstag ist, erfolgt die Zahlung am folgenden Geschäftstag. Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin als Berechnungsstelle in eigener Durchführung berechnet.

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

Die Rendite der Schuldverschreibungen ist wesentlich von einem Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin sowie von einer Wertsteigerung der Immobilie abhängig. Die Rendite kann nicht nach einer anerkannten Zinsberechnungsmethode ermittelt werden. Für die Berechnung der individuellen Rendite eines Anleihegläubigers sind zudem der Ausgabekurs der Schuldverschreibungen sowie Transaktionskosten (z. B. Depotgebühren) zu berücksichtigen.

#### **4.2.5.2 Kapitalrückzahlung**

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01. März 2018 und endet mit Ablauf des 28. Februar 2023. Die Schuldverschreibungen sind im Falle einer ordentlichen Beendigung nach dem Ende der ordentlichen Laufzeit sowie im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Laufzeit nach einer Kündigung der Emittentin infolge einer Veräußerung der Immobilie jeweils zum Rückzahlungsbetrag (der „**Rückzahlungsbetrag**“) an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen.

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

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

**Nennbetrag + (Verkaufspreis + Rücklagen – Restschuld – Ausstehende Schuldverschreibungen) \* 0,8 \* Nennbetrag / Ausstehende Schuldverschreibungen.**

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

**Verkaufspreis im Sinne der vorgenannten Formel ist entweder (a) im Falle einer Veräußerung der Immobilie der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. Verkaufsnebenkosten oder (b) im Falle einer Refinanzierung der Schuldverschreibungen der Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten.**

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

**Restschuld im Sinne der vorgenannten Formel ist die am Rückzahlungstag bestehende Hauptforderung des Darlehens zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen.**

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

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

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

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

Das Ergebnis der Berechnung nach der vorgenannten Formel kann kleiner als der Nennbetrag sein. Sofern dies der Fall sein sollte, erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen gleichwohl zum Nennbetrag. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

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

#### **4.2.5.3 Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlungsanspruch**

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist 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.

#### **4.2.5.4 Kündigungsrechte der Anleihegläubiger**

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

1. die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder
2. wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
3. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder

4. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
5. die Emittentin eine Finanzverbindlichkeit eingeht; oder
6. die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus dem Darlehen bei Fälligkeit nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
7. ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Emittentin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag dieser Personen handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50% der Stimmrechte an der Emittentin hält bzw. halten. Als solche Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder
8. die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 9 der Anleihebedingungen nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
9. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den 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 der depotführenden Bank 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. Die Kündigung ist an die Emittentin, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg zu adressieren.

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

#### **4.2.5.5 Außerordentliches Kündigungsrecht der Emittentin**

Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen und die Schuldverschreibungen zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen.

#### **4.2.5.6 Informationspflichten der Emittentin**

Die Emittentin ist verpflichtet, (a) ihren Jahresabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches spätestens bis zum 31. März des folgenden Kalenderjahres und (b) Quartalsinformationen spätestens bis zum 15. des auf das Quartalsende folgenden Monats zu erstellen und den Anleihegläubigern durch Einstellung auf ihre Website ([www.exporo.de/ir-berlin](http://www.exporo.de/ir-berlin)) zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist in der Gestaltung der Quartalsinformationen frei, sofern diese die wesentlichen Finanzkennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin beinhalten.

#### **4.2.5.7 Beschlussfassung der Anleihegläubiger über die Änderung der Anleihebedingungen**

Die Anleihegläubiger können Änderungen der Anleihebedingungen gemäß Ziff. 12.4 der Anleihebedingungen sowie den §§ 5 Abs. 6 Satz 2, 18 SchVG ausschließlich im Wege eines Beschlusses durch eine Abstimmung ohne Versammlung zustimmen.

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

Die Gläubiger können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:

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

Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % der jeweils Ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 18 Abs. 1 SchVG verlangen.

Die Abstimmung wird von einem Abstimmungsleiter geleitet. Abstimmungsleiter ist ein von der Emittentin beauftragter Notar, oder sofern ein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger bestellt wurde, der gemeinsame Vertreter der Anleihegläubiger, wenn dieser zu der Abstimmung aufgefordert hat oder eine gerichtlich bestimmte Person. 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 Anleihegläubiger ihre Stimme gegenüber dem Abstimmungsleiter abgeben. In der Aufforderung muss im Einzelnen angegeben werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Stimmen gezählt werden. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

Eine Abstimmung ohne Versammlung ist beschlussfähig, wenn an der Abstimmung wertmäßig mindestens die Hälfte der Ausstehenden Schuldverschreibungen teilnehmen. Wird die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine zweite Abstimmung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung durchführen. Die zweite Abstimmung 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 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).

An Abstimmungen nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den Ausstehenden Schuldverschreibungen teil. 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.

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.

Jeder Anleihegläubiger, der an der Abstimmung teilgenommen hat, kann gegen das Ergebnis schriftlich innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntmachung der Beschlüsse Widerspruch erheben. Über den Widerspruch entscheidet der Abstimmungsleiter. Hilft er dem Widerspruch ab, hat er das Ergebnis unverzüglich bekannt zu machen. Hilft der Abstimmungsleiter dem Widerspruch nicht ab, hat er dies dem widersprechenden Anleihegläubiger unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Ein Beschluss der Anleihegläubiger kann wegen Verletzung des Gesetzes oder der Anleihebedingungen durch Klage angefochten werden. Die Klage ist binnen eines Monats nach der Bekanntmachung des Beschlusses zu erheben. Zur Anfechtung ist jeder Anleihegläubiger befugt, der an der Abstimmung teilgenommen und gegen den Beschluss fristgerecht Widerspruch erklärt hat. Anleihegläubiger, die nicht an der Abstimmung teilgenommen haben, sind nur dann zur Anfechtung befugt, wenn sie zur Abstimmung zu Unrecht nicht zugelassen worden sind oder sie zur Stimmabgabe nicht ordnungsgemäß aufgefordert worden sind oder wenn ein Gegenstand der Beschlussfassung nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht worden ist.

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 zuzustimmen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Gläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten.

#### **4.2.5.8 Sicherheitenverwertung**

Zu den Rechten der Anleihegläubiger aus der Verwertung der Sicherheiten wird auf Abschnitt 4.4 und insbesondere auf die Unterabschnitte 4.4.3 und 4.4.4 verwiesen.

#### **4.2.6 Emissionstermin**

Die Platzierung der Schulverschreibungen beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes. Der voraussichtliche Emissionstermin (Hinterlegung der Globalurkunde bei der Clearstream) ist der erste Werktag nach Veröffentlichung des Prospektes, voraussichtlich der 01. März 2018. Im Übrigen ist der Emissionstermin nicht mit dem Datum der Lieferung der Wertpapiere identisch.

#### **4.2.7 Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Die auf Inhaber lautenden Schulverschreibungen sind entsprechend den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, frei übertragbar. Dabei werden die Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

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

#### **4.3.1 Bedingungen, denen das Angebot unterliegt**

Die Verbreitung dieses Prospektes und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Schulverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospektes gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Emittentin wird bei Veröffentlichung dieses Prospektes keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein öffentliches

Angebot der Schuldverschreibungen zulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das öffentliche Angebot von Schuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils geltenden Fassung (der „Securities Act“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an und für Rechnung oder zugunsten einer U.S. Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt aufgrund einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act.

Voraussetzung für den Kauf 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.

#### **4.3.2 Gesamtsumme der Emission**

Die Gesamtsumme der Schuldverschreibungen beträgt EUR 2.100.000,-.

Die Emittentin ist ohne Zustimmung der Anleihegläubiger nicht berechtigt, die Schuldverschreibungen aufzustocken oder weitere Finanzverbindlichkeiten einzugehen. Finanzverbindlichkeiten in diesem Sinne sind sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Aufnahme von Krediten, stillen Beteiligungen, Anleihen, Schuldscheinen oder Leasingverträgen.

Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen und aus dem Darlehen einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen des Darlehens, Kredite zur Finanzierung der Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilie sowie Gesellschafterdarlehen stellen jedoch keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar.

#### **4.3.3 Erwerbspreis**

Der Erwerbspreis für jede Schuldverschreibung beträgt 100% des Nennbetrages.

Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt, insbesondere wird kein Agio erhoben. Zum Abzug von Kapitalertragsteuer wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Steuern“ verwiesen.

Des Weiteren hat ein Zeichner nur allfällige Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank verrechnet werden.

#### **4.3.4 Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung**

Mindestbetrag der Zeichnung der Schuldverschreibungen ist ein Stück (Euro 1.000,-). Ein Höchstbetrag ist für Zeichnungen nicht vorgesehen.

#### **4.3.5 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere**

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 01. März 2018 bis zum 19. Februar 2019 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.

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 steht der Emittentin frei, sich zusätzlich auch Vermittlern zu bedienen, bei welchen die Schuldverschreibungen gezeichnet werden können.

Nach Übermittlung des Zeichnungsscheins und Zahlung des Erwerbspreises (Ausgabekurs der Schuldverschreibungen multipliziert mit der Anzahl der bezogenen Schuldverschreibungen) wird dem Anleger die Annahme seiner Zeichnung und die Anzahl der zugeteilten Schuldverschreibungen in Textform (z.B. per E-Mail) mitgeteilt.

Die Schuldverschreibungen werden durch Buchung über die Clearstream in der Funktion des Clearingsystems und die depotführenden Stellen geliefert.

Die Depoteinbuchung/Lieferung der erworbenen Schuldverschreibungen wird durch die Clearstream Banking AG abgewickelt und erfolgt in der Regel innerhalb eines Monats.

#### **4.3.6 Zeichnungsreduzierung**

Die Emittentin behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger benannte Konto überwiesen. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin. Eine Reduzierung der Zeichnung von Seiten der Anleger ist nicht möglich.

#### **4.3.7 Potenzielle Investoren, Übernahmezusagen und Vorzugsrechte**

Es ist beabsichtigt, die Schuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten. Ein öffentliches Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein bevorrechtetes Bezugsrecht für Schuldverschreibungen besteht nicht. Es wurden gegenüber der Emittentin keinerlei Übernahmezusagen abgegeben.

#### **4.3.8 Zahlstelle**

Zahlstelle für die Schuldverschreibungen ist die KAS BANK N.V. - German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main.

Die Exporo Berlin GmbH überweist die Zinsen vor Ablauf der jeweiligen Zinsperiode sowie den Nennbetrag der Ausstehenden Schuldverschreibungen oder den Rückzahlungsbetrag an die Zahlstelle.

Die Zahlstelle wird die Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die depotführenden Institute 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.

#### **4.3.9 Koordinator des Angebots**

Als Koordinator des Angebots fungiert die Emittentin.

#### **4.3.10 Emissionsübernahmevertrag**

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen. Es ist auch nicht beabsichtigt, einen Emissionsübernahmevertrag abzuschließen

#### **4.3.11 Offenlegung des Angebots**

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

### **4.4. Mittelverwendungskontrolle und Besicherung**

#### **4.4.1 Bestellung und Pflichten des Treuhänders**

Die Emittentin hat am 23. November 2017 die HmcS Treuhand GmbH, Hannover zum Treuhänder bestellt.

Zu den Pflichten des Treuhänders gehören insbesondere:

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

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

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

#### 4.4.2 Mittelverwendungskontrolle

Einzahlungen auf die Schuldverschreibungen durch die Anleihegläubiger erfolgen ausschließlich auf ein Sicherungskonto der Emittentin, das an die Treuhänderin verpfändet wird (das „**Sicherungskonto 1**“). Der Treuhänder ist hinsichtlich der auf dem Sicherungskonto 1 befindlichen Guthaben aus den Schuldverschreibungen verpflichtet, Auszahlungen von diesem Konto nur zu genehmigen soweit diese zur Begleichung des Kaufpreises der Immobilie oder zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilie dienen sollen und sämtliche nach dem Sicherheitentreuhandvertrag vereinbarte Sicherheiten rechtswirksam und ranggerecht bestellt wurden.

Dem Sicherheitentreuhand wird darüber hinaus das Konto verpfändet, auf das die im Kaufvertrag über die Immobilie vereinbarte Mietvorauszahlung eingezahlt werden soll (das „**Sicherungskonto 2**“ und zusammen mit dem Sicherungskonto 1 die „**Sicherungskonten**“). Der Kontoverpfändung des Sicherungskontos 2 dürfen Verpfändungen zugunsten der finanzierenden Bank vorgehen. Hinsichtlich des auf dem Sicherungskonto 2 befindlichen Guthabens (ausgehend von einem Startguthaben in Höhe von EUR 708.999,60) ist die Emittentin berechtigt, quartalsweise über einen Betrag in Höhe von EUR 35.449,98 (=1/20 des Startguthabens) zu verfügen, der für die Erbringung des Kapitaldienstes der finanzierenden Bank und den Schuldverschreibungen sowie der Deckung der laufenden operativen Kosten der Emittentin bestimmt ist. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, zur Deckung erhöhter objektbezogener Ausgaben in einem Quartal die Auszahlung für das Folgequartal vorschüssig anzufordern.

#### 4.4.3 Bestellung von Sicherheiten

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

- Bestellung von zweitrangigen Grundschulden auf dem Grundstück der Immobilie nach den Grundschulden zu Gunsten der finanzierenden Bank; der Treuhänder gibt im Rahmen der Bestellung der zweitrangigen Grundschulden gegenüber den Anleihegläubigern keine Garantien ab.
- Verpfändung aller gegenwärtigen, bedingten und künftigen Ansprüche und Rechte, die der Emittentin hinsichtlich der Sicherungskonten zustehen;
- Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus der Vermietung der Immobilie (Mietansprüche);
- Abtretung des Verkaufspreisanspruches der Emittentin gegenüber einem Erwerber der Immobilie (Verkaufspreisanspruch);
- Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus Versicherungen im Zusammenhang mit der Immobilie (Versicherungsansprüche);

Die Sicherungsabtretungen der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche erfolgten mit dem Abschluss des Sicherheitentreuhandvertrages zu Gunsten des Treuhänders. Soweit die Emittentin aufgrund von vorrangigen Sicherheitsvereinbarungen mit der finanzierenden Bank nicht zur Sicherungsabtretung der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche berechtigt sein wird, erfolgt

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

#### **4.4.4 Verwertung der Sicherheiten**

Der Treuhänder ist gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet und gegenüber der Emittentin berechtigt, für Rechnung der Anleihegläubiger Maßnahmen zur Verwertung der Sicherheiten einzuleiten, wenn und soweit eine der nachfolgend genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- **Zahlungsverzug:** Der Treuhänder erhält positive Kenntnis davon, dass die Emittentin ihrer Zahlungsverpflichtung aus den Anleihebedingungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachgekommen ist, und die Emittentin hat die geltend gemachten gesicherten Forderungen nicht qualifiziert bestritten oder die Forderungen sind rechtskräftig tituliert. Bei Zahlungsverzug ist der Treuhänder erst zur Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – berechtigt, nachdem er der Emittentin eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen oder Herbeiführung eines qualifizierten Bestreitens gesetzt hat und diese Frist erfolglos abgelaufen ist.
- **Insolvenz:** Über das Vermögen der Emittentin wird die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens angeordnet oder es werden im Rahmen eines Insolvenzantragsverfahrens eines Gläubigers durch das Insolvenzgericht vorläufige Sicherungsmaßnahmen nach § 21 InsO angeordnet oder durch die Emittentin wird Eigenantrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt.

Die Verwertung der Sicherheiten erfolgt, insbesondere im Hinblick auf die zweitrangigen Grundschulden, nachrangig zu den Sicherheiten der finanzierenden Bank. Ein Erlös aus der Verwertung der Immobilie steht daher zunächst ausschließlich der finanzierenden Bank zu, bis diese mit allen ihren gesicherten Ansprüchen befriedigt ist. Die Anleihegläubiger haben im Verwertungsfall keinen direkten Zahlungsanspruch gegen den Treuhänder.

#### **4.4.5 Freigabe der Sicherheiten**

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

#### **4.4.6 Informationspflichten**

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

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

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

#### **4.4.7 Vergütung des Treuhänders**

Der Treuhänder erhält von der Emittentin eine einmalige Gebühr in Höhe von EUR 8.500,- sowie eine laufende monatliche Vergütung in Höhe von EUR 245,-, jeweils zzgl. gesetzlicher USt.

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

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen sind. Ein Antrag auf Zulassung zum Handel der Schuldverschreibungen an einem geregelten Markt wurde noch nicht gestellt und wird auch zukünftig nicht gestellt werden. Es existiert keine bindende Zusage eines Intermediärs für den Sekundärhandel.

#### **4.6. Angaben zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre**

##### **4.6.1 Zustimmung zur Verwendung des Prospektes**

Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospektes durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 01. März 2018 bis zum 19. Februar 2019. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden. Finanzintermediäre dürfen den Prospekt für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen nur in der Bundesrepublik Deutschland verwenden. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, kann jedoch jederzeit widerrufen oder eingeschränkt werden. **Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.**

##### **4.6.2 Zusätzliche Informationen**

**Jeder diesen Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.**

#### **4.7. Zusätzliche Angaben**

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

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

## **5. Steuern**

### **5.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in Deutschland**

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

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

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.

### **5.2. Laufende Zinserträge**

Die laufenden Zinsen aus der Schuldverschreibungen unterliegen bei einer unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Person als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG der Einkommensteuer. Die Steuerpflicht entsteht mit dem Zufluss der Zinsen.

Seit dem 1. Januar 2009 unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen und damit auch die Zinsen aus der Teilschuldverschreibung der sog. Abgeltungsteuer (§ 32d EStG). Diese beträgt 25% der Zinserträge zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25% haben die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Abs. 6 EStG). 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.

### **5.3. Kapitalertragsteuer**

Grundsätzlich wird auf die Zinszahlungen durch die depotführenden Banken ein Steuerabzug (Kapitalertragsteuer/Zinsabschlag) vorgenommen und an die Finanzverwaltung abgeführt. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich abgegolten, so dass er die Einkünfte aus dem Kapitalvermögen nicht mehr in seiner Einkommensteuererklärung angeben muss (§ 43 Abs. 5 EStG). Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern auf Erträge aus den Schuldverschreibungen an der Quelle.

Die Kapitalertragsteuer beträgt 25% der Einnahmen zuzüglich Solidaritätszuschlags (5,5% der Kapitalertragsteuer). Sofern der depotführenden Bank ein ausreichender Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung erteilt wird, wird der Steuerabzug in entsprechender Höhe nicht vorgenommen.

Eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung (im Folgenden auch „NV-Bescheinigung“) ist beim zuständigen Finanzamt zu beantragen. Sie wird Personen erteilt, von denen anzunehmen ist, dass sie für die Veranlagung zur Einkommensteuer nicht in Betracht kommen, z. B. weil ihre Einkünfte insgesamt unterhalb der Grenze der Steuerpflicht liegen. Sowohl der Freistellungsauftrag als auch die NV-Bescheinigung sind bei dem depotführenden Kreditinstitut einzureichen.

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

#### **5.5. Veräußerungsgewinne**

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

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



## 6. Anleihebedingungen

### 1. Nennbetrag, Ausgabekurs, Verbriefung, Übertragung

- 1.1 Diese Anleihe der Exporo Berlin GmbH (die „**Emittentin**“) im Gesamtnennbetrag von EUR 2.100.000,- (Zwei Millionen Einhundert Tausend Euro) ist in auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) im Nennbetrag von jeweils Euro 1.000,- (der „**Nennbetrag**“) eingeteilt.
- 1.2 Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer 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.

### 2. Status, Negativverpflichtung, Finanzverbindlichkeiten

- 2.1 Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder nachrangig besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten mindestens in gleichem Rang stehen, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.
- 2.2 Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge der Zahlstelle zur Verfügung gestellt worden sind, keine Grundpfandrechte, Pfandrechte, Belastungen oder sonstigen Sicherungsrechte (jedes solche Sicherungsrecht ein „**Sicherungsrecht**“) in Bezug ihr gegenwärtiges oder zukünftiges Vermögen oder ihre gegenwärtigen oder zukünftigen Einkünfte zur Sicherung einer Finanzverbindlichkeit oder zur Sicherung einer von der Emittentin gewährten Bürgschaft, Garantie oder Freistellung bezüglich einer Finanzverbindlichkeit einer anderen Person zu bestellen oder fortbestehen zu lassen, ohne gleichzeitig oder zuvor für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge in gleicher Weise und in gleichem Rang Sicherungsrechte zu bestellen oder für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge solch eine anderes Sicherungsrecht zu bestellen, die von einer unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkannt wird. Diese Verpflichtung gilt jedoch nicht (a) für Sicherungsrechte, die für Darlehen von Kreditinstituten (das „**Darlehen**“) zur Finanzierung der von der Emittentin erworbenen, in Berlin gelegenen Immobilie (die „**Immobilie**“) bestellt wurden oder in diesem Zusammenhang zukünftig noch bestellt werden müssen und (b) für Sicherungsrechte, die gesetzlich vorgeschrieben sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden.
- 2.3 Die Emittentin ist ohne Zustimmung der Anleihegläubiger nicht berechtigt, Finanzverbindlichkeiten einzugehen.
- 2.4 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Finanzverbindlichkeit**“ sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Aufnahme von Krediten, stillen Beteiligungen, Anleihen, Schuldscheinen oder Leasingverträgen. Die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, aus der Vorfinanzierung der Immobilie und aus dem Darlehen einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen der Vorfinanzierung und/oder des Darlehens sowie Kredite und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung notwendiger, werterhaltender und wertsteigernder

Maßnahmen, insbesondere für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilie (die „**Zulässigen Verbindlichkeiten**“) stellen keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar.

### 3. Verzinsung, Fälligkeit, Verzug

- 3.1** Die Emittentin wird quartalsweise einen Betrag in Höhe von EUR 35.449,98 einem internen Projektkonto gutschreiben (das „**Projektkonto**“). Die Emittentin wird von dem Projektkonto die folgenden Zahlungen leisten:
- 3.1.1** sämtliche anfallenden Kosten für den Betrieb der Immobilie, insbesondere die Betriebskosten der Immobilie, die Kosten für das Asset und Property Management der Immobilie, Kosten für Steuerberatung, Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren.
  - 3.1.2** sämtliche anfallenden Kosten im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Vermittlung und Besicherung.
  - 3.1.3** die fälligen Ansprüche aus dem Darlehen und aus Zulässigen Verbindlichkeiten sowie notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungskosten.
  - 3.1.4** Rücklagen für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie.
  - 3.1.5** Ein nach Abzug der gemäß Ziff. 3.1.1 bis Ziff. 3.1.4 vorgenommenen Zahlungen auf dem Projektkonto am Quartalsultimo verbleibendes Guthaben (der „**Quartalssaldo**“) wird an die Anleihegläubiger ausgezahlt.
- 3.2** Jede Schuldverschreibung wird vierteljährlich nachträglich für das abgelaufene Quartal variabel nach folgender Formel verzinst:
- Quartalssaldo \* Nennbetrag / Ausstehende Schuldverschreibungen.
- 3.3** Die Zinsen sind am 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines Kalenderjahres (jeweils ein „**Zinstermin**“) zu zahlen. Der erste Zinstermin ist der 15. April 2018. Der 15. Januar 2023 ist kein Zinstermin. Der letzte Zinstermin ist am Rückzahlungstag. Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet.
- 3.4** Soweit die Emittentin Zinsen trotz Fälligkeit an einem Zinstermin nicht zahlt, werden die fälligen Zinsen ab dem Zinstermin (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Zinszahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe von 8% p.a. taggenau nach der Zinsberechnungsmethode act/act (ICMA) verzinst.
- 3.5** „**Ausstehende Schuldverschreibungen**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist der an einem Zinstermin und/oder am Rückzahlungstag und/oder am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen jeweils eingezahlte Nennbetrag aller Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

### 4. Laufzeit, Rückzahlung, Verzug, Rückerwerb

- 4.1** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01. März 2018 (der „**Begebungstag**“) und endet vorbehaltlich einer außerordentlichen Beendigung gemäß Ziff. 8 oder Ziff. 10 mit Ablauf des 28. Februar 2023. Die Schuldverschreibungen werden am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (der „**Rückzahlungstag**“) zurückgezahlt.
- 4.2** Jede Schuldverschreibung wird im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 sowie im Falle einer außerordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 10 vorbehaltlich Satz 2 in Höhe des nach folgender Formel zu ermittelten Betrages zurückgezahlt:
- Nennbetrag + (Verkaufspreis + Rücklagen – Restschuld – Ausstehende Schuldverschreibungen) \* 0,8 \* Nennbetrag / Ausstehende Schuldverschreibungen
- („**der Rückzahlungsbetrag**“).

Der Rückzahlungsbetrag jeder Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag wenn das Ergebnis der Berechnung nach Satz 2 kleiner als der Nennbetrag ist. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

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

„**Verkaufspreis**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist entweder (a) im Falle einer außerordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 10 der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. Verkaufsnebenkosten oder (b) im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 der Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten.

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

„**Restschuld**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist die am Rückzahlungstag bestehende Hauptforderung des Darlehens zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen.

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

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

## 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. 11 bekannt zu machen.

## 8. Kündigung durch Anleihegläubiger

- 8.1 Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- 8.1.1 die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder
  - 8.1.2 wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
  - 8.1.3 ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
  - 8.1.4 die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (die „Pflichtverletzung“) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
  - 8.1.5 die Emittentin eine Finanzverbindlichkeit eingeht; oder
  - 8.1.6 die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus dem Darlehen bei Fälligkeit nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
  - 8.1.7 ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Emittentin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, (die „Relevante Person“) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte an der Emittentin hält bzw. halten. Als Relevante Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder

- 8.1.8** die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 9 nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
- 8.1.9** die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den 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 der depotführenden Bank 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. Informationspflichten der Emittentin**

Die Emittentin ist verpflichtet, (a) ihren Jahresabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches spätestens bis zum 31. März des folgenden Kalenderjahres und (b) Quartalsinformationen spätestens bis zum 15. des auf das Quartalsende folgenden Monats zu erstellen und den Anleihegläubigern durch Einstellung auf ihre Website zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist in der Gestaltung der Quartalsinformationen frei, sofern diese die wesentlichen Finanzkennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin beinhalten.

## **10. Außerordentliches Kündigungsrecht der Emittentin**

Nach einer Veräußerung der Immobilie ist die Emittentin berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen. Die Emittentin hat die Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen.

## **11. Bekanntmachungen**

- 11.1** Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Emittentin unter [www.exporo.de/ir-berlin](http://www.exporo.de/ir-berlin) veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.
- 11.2** Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung an Clearstream zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger oder durch eine schriftliche Mitteilung direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken. Bekanntmachungen über Clearstream gelten sieben Tage nach der Mitteilung der Emittentin an Clearstream, direkte Mitteilungen an die Anleihegläubiger mit ihrem Zugang als bewirkt.

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

- 12.1** Die Anleihebedingungen können durch die Emittentin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5ff. SchVG in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden.

- 12.2** 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.
- 12.3** 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.
- 12.4** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % der Ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 18 Abs. 1 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.
- 12.5** Eine Abstimmung ohne Versammlung ist beschlussfähig, wenn an der Abstimmung wertmäßig mindestens die Hälfte der Ausstehenden Schuldverschreibungen teilnimmt. Wird die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine zweite Abstimmung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung durchführen. Die zweite Abstimmung 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.
- 12.6** 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).
- 12.7** Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,- gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz 2 HGB) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zweck ausüben.
- 12.8** 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.
- 12.9** 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. 12.6 Satz 2 zuzustimmen.
- 12.10** Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Gläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten.
- 12.11** Der gemeinsame Vertreter haftet den Anleihegläubigern als Gesamtgläubigern für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Die Haftung des gemeinsamen Vertreters kann durch Beschluss der Anleihegläubiger beschränkt werden. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Anleihegläubiger gegen den gemeinsamen Vertreter entscheiden die Anleihegläubiger. Der gemeinsame Vertreter kann von den Anleihegläubigern jederzeit ohne Angabe von Gründen abberufen werden. Der gemeinsame Vertreter kann von der

Emittentin verlangen, alle Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Die durch die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters entstehenden Kosten und Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen Vergütung des gemeinsamen Vertreters, trägt die Emittentin.

- 12.12** Bekanntmachungen betreffend diese Ziff. 12 erfolgen gemäß den Vorgaben der §§ 5ff. SchVG sowie nach Ziff. 11.

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

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

### **14. Mittelverwendungskontrolle und Besicherung der Schuldverschreibungen**

- 14.1** Einzahlungen auf die Schuldverschreibungen durch die Anleihegläubiger erfolgen ausschließlich auf ein Sicherungskonto der Emittentin (das „**Sicherungskonto 1**“), das an die Treuhänderin verpfändet wird.
- 14.2** Der Treuhänder ist hinsichtlich der auf dem Sicherungskonto 1 befindlichen Guthaben aus den Schuldverschreibungen verpflichtet, Auszahlungen von diesem Konto nur zu genehmigen soweit diese zur Begleichung des Kaufpreises der Immobilie oder zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilie dienen sollen und zuvor die Sicherheiten gemäß Ziff. 14.4. und Ziff. 14.5 rechtswirksam bestellt wurden.
- 14.3** Die im Kaufvertrag über die Immobilie vereinbarte Mietvorauszahlung wird auf ein weiteres Sicherungskonto eingezahlt (das „**Sicherungskonto 2**“ und zusammen mit dem Sicherungskonto 1 die „**Sicherungskonten**“). Hinsichtlich des auf dem Sicherungskonto 2 befindlichen Guthabens (ausgehend von einem Startguthaben in Höhe von EUR 708.999,60) ist die Emittentin berechtigt, quartalsweise über einen Betrag in Höhe von EUR 35.449,98 (=1/20 des Startguthabens) zu verfügen, der für die Zahlungen gemäß Ziff. 3.1 bestimmt ist. Die Emittentin ist berechtigt, zur Deckung erhöhter Ausgaben in Bezug auf die Immobilie in einem Quartal die Auszahlung für das Folgequartal vorschüssig anzufordern.
- 14.4** Die Besicherung erfolgt durch die Bestellung der folgenden Sicherheiten, soweit gesetzlich zulässig, an den Sicherheitentreuhänder zugunsten der Anleihegläubiger:
- 14.4.1** Bestellung von zweitrangigen Grundschulden auf dem Grundstück der Immobilie nach den Grundschulden zu Gunsten der finanzierenden Bank.
  - 14.4.2** Verpfändung aller gegenwärtigen, bedingten und künftigen Ansprüche und Rechte, die der Emittentin hinsichtlich der Sicherungskonten zustehen. Der Verpfändung des Sicherungskontos 2 dürfen Verpfändungen zugunsten des Darlehens vorgehen.
  - 14.4.3** Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus der Vermietung der Immobilie (Mietansprüche);
  - 14.4.4** Abtretung des Verkaufspreisanspruches der Emittentin gegenüber einem Erwerber der Immobilie (Verkaufspreisanspruch);
  - 14.4.5** Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus Versicherungen im Zusammenhang mit der Immobilie (Versicherungsansprüche).
- 14.5** Die Abtretungen der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche sind mit dinglicher Wirkung mit dem Abschluss des Sicherheitentreuhandvertrages erfolgt. Soweit die Emittentin aufgrund von vorrangigen Sicherheitsvereinbarungen mit der finanzierenden Bank nicht zur Abtretung der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche berechtigt sein wird, erfolgt im Wege einer auflösenden Bedingung die Rückabtretung dieser Ansprüche auf die Emittentin. In diesem Fall wird die Emittentin ihre Ansprüche auf vollständige oder teilweise Rückübertragung dieser Forderungen und/oder auf Abrechnung oder Auszahlung des von der finanzierenden Bank nicht benötigten Überschusses, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen werden, an den Treuhänder abtreten.

**14.6** Die Verwertung der Sicherheiten ist bei Eintritt des Sicherungsfalls statthaft. Der Sicherungsfall gilt in folgenden Fällen als eingetreten:

**14.6.1** Zahlungsverzug: Der Treuhänder erhält positive Kenntnis davon, dass die Emittentin ihrer Zahlungsverpflichtung aus den Anleihebedingungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachgekommen ist, und die Emittentin hat die geltend gemachten gesicherten Forderungen nicht im Sinne der Regelungen des Sicherheitentreuhandvertrages qualifiziert bestritten oder die Forderungen sind rechtskräftig tituliert. Bei Zahlungsverzug ist der Treuhänder erst zur Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – berechtigt, nachdem er der Emittentin eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen oder Herbeiführung eines qualifizierten Bestreitens im Sinne der Regelungen des Sicherheitentreuhandvertrages gesetzt hat und diese Frist erfolglos abgelaufen ist.

**14.6.2** Insolvenz: Über das Vermögen der Emittentin wird die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens angeordnet oder es werden im Rahmen eines Insolvenzantragsverfahrens eines Gläubigers durch das Insolvenzgericht vorläufige Sicherungsmaßnahmen nach § 21 InsO angeordnet oder durch die Emittentin wird Eigenantrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt.

## **15. Treuhand**

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

**15.2** Zu den Pflichten des Treuhänders gehören insbesondere:

**15.2.1** die Mittelverwendungskontrolle des eingezahlten Anleihekaptals vor dessen Verwendung;

**15.2.2** die Mitwirkung an der ordnungsgemäßen Bestellung der Sicherheiten;

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

**15.2.4** die Sicherheiten im Verwertungsfalle zu verwerten.

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

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

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

**16.1** 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.

**16.2** 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.



- 16.3** Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist 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.
- 16.4** Für Entscheidungen nach dem SchVG gelten die Zuständigkeitsregelungen des § 9 Abs. 3 SchVG und § 20 Abs. 3 SchVG
- 16.5** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

Hamburg, den 16. Februar 2018

Geschäftsführung

Exporo Berlin GmbH

## 7. Finanzinformationen

**FACT**

GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

---

---

**TESTATSEXEMPLAR  
ÜBER DIE PRÜFUNG DES  
ZWISCHENABSCHLUSSES  
VOM 23. MAI BIS ZUM 31. OKTOBER 2017**

Exporo Equity 3 GmbH  
(zukünftig: Exporo Berlin GmbH)  
Am Sandtorkai 70  
20457 Hamburg

---

---

EXPORO EQUITY 3 GMBH (ZUKÜNFTIG EXPORO BERLIN GMBH), HAMBURG

BILANZ ZUM 31. OKTOBER 2017

**AKTIVA**

**A. UMLAUFVERMÖGEN**

I. Guthaben bei Kreditinstitut

31.10.2017  
€

23.475,83

23.475,83

**A. EIGENKAPITAL**

I. Gezeichnetes Kapital

II. Bilanzverlust

**B. RÜCKSTELLUNGEN**

1. Sonstige Rückstellungen

**C. VERBINDLICHKEITEN**

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
- mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 481,12

**PASSIVA**

31.10.2017  
€

25.000,00

-5.055,29

19.944,71

3.050,00

481,12

23.475,83

EXPORO EQUITY 3 GMBH (ZUKÜNFTIG EXPORO BERLIN GMBH), HAMBURG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 23. MAI BIS ZUM 31. OKTOBER 2017

	23.5. - 31.10.2017
	<u>€</u>
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-5.055,29</u>
<b>Ergebnis nach Steuern / Fehlbetrag für den Zeitraum vom 23.5. - 31.10.2017</b>	<u><b>-5.055,29</b></u>

## **EXPORO EQUITY 3 GMBH (ZUKÜNFTIG EXPORO BERLIN GMBH), HAMBURG**

### **ANHANG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 23. MAI BIS ZUM 31. OKTOBER 2017**

#### **I. ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHEN-ABSCHLUSS**

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

Firma: Exporo Equity 3 GmbH (zukünftig Exporo Berlin GmbH)

Sitz: Hamburg

Registergericht: Amtsgericht Hamburg HRB 146701

Die Umbenennung der Exporo Equity 3 GmbH in Exporo Berlin GmbH wurde im Rahmen der Gesellschafterversammlung vom 26. Oktober 2017 beschlossen.

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

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bewirtschaftung und der Verkauf inländischer Immobilienprojekte.

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

Für den Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 23. Mai bis zum 31. Oktober 2017 der Gesellschaft finden die Rechnungslegungsvorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften Anwendung.

Die flüssigen Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

Das Eigenkapital wurde zum Nennbetrag bilanziert.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## II. ERGÄNZENDE ANGABEN

### Kapitalflussrechnung

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

	23.5.-31.10. 2017 <u>T€</u>
	-5
+ Periodenergebnis	-5
+ Zunahme der Rückstellungen	<u>3</u>
= <b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	-2
= <b>Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	<u>25</u>
= <b>Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	25
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	23
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>0</u>
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<u>23</u>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	
+ Zahlungsmittel	<u>23</u>
	<u>23</u>

### **Geschäftsführer**

Geschäftsführer der Gesellschaft ist:

- Herr Marc Julian Oertzen, Hamburg

Herr Oertzen ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### **Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hat in dem Zeitraum vom 23. Mai bis 31. Oktober 2017 keine Mitarbeiter beschäftigt.

### **Ergebnisverwendungsvorschlag**

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

Hamburg, im November 2017

Die Geschäftsführung



## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Wir haben den Zwischenabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Exporo Equity 3 GmbH (zukünftig Exporo Berlin GmbH), Hamburg, für den Zeitraum vom 23. Mai bis zum 31. Oktober 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Abschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Abschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Abschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Abschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Abschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Abschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 23. Mai bis zum 31. Oktober 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.


Kassel, den 15. November 2017

27517

FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Eyck Döhning  
Wirtschaftsprüfer



Matthias Schäfer  
Wirtschaftsprüfer

## 8. Glossar

<b>Begriff</b>	<b>Erläuterung</b>
<b>act/act</b>	Zinsberechnungsmethode bei der die Zinsen taggenau berechnet werden. Dabei werden die Anzahl der Tage für die Zinsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen.
<b>Anleihe</b>	Sammelbezeichnung für alle Schuldverschreibungen mit bestimmter, fester oder variabler Verzinsung und fester, meist längerer Laufzeit sowie vereinbarter Tilgung.
<b>Ausstehende Schuldverschreibungen</b>	ist der an einem Zinstermin und/oder am Rückzahlungstag und/oder am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen jeweils eingezahlte Nennbetrag aller Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>Clearstream Banking AG</b>	Das Tochterunternehmen der Deutsche Börse AG Clearstream entstand im Jahr 2000 aus der Fusion der internationalen Abwicklungsorganisation Cedel International und der Deutsche Börse Clearing AG, die bis zum Wechsel der Trägerschaft von den deutschen Kreditinstituten zur Deutschen Börse AG im Jahr 1997 Deutsche Kassenverein AG hieß. Clearstream obliegt die zentrale Verwaltung und Verwahrung von Wertpapiergeschäften bzw. Effekten in Deutschland. Zu ihren wichtigsten Aufgaben zählt die Durchführung des Wertpapiergiroverkehrs, die Wertpapierleihe und insbesondere die Abwicklung der an der Börse getätigten Geschäfte. Dazu gehören auch der Einzug und die Verteilung von Erträgen der verwahrten Wertpapiere.
<b>Depot</b>	Aufbewahrungsort für Wertpapiere bei einer Bank. Die Bank übernimmt die Verwaltung der Papiere.
<b>Eigenkapital</b>	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen bzw. Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus z. B. aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählen vor allem das gezeichnete Kapital - das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft bzw. Stammkapital einer GmbH -, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
<b>Emission</b>	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission durchgeführt werden. Die Emission dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
<b>Emittent</b>	Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, das sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst der Emittent.
<b>Geschäftsjahr</b>	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gem. § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
<b>Gesellschafterversammlung</b>	Jährliche, regelmäßige, d.h. ordentliche oder seltener unregelmäßige, d.h. außerordentliche Versammlung der Gesellschafter. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.

<b>Gesellschaftsvertrag</b>	Der Gesellschaftsvertrag regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des Stammkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung etc.
<b>Girosammelverwahrung</b>	Preiswerte, einfache und sichere Art, Wertpapiere aufzubewahren. Kauf und Verkauf finden nur buchmäßig statt, ohne dass die Wertpapiere tatsächlich ausgehändigt werden. Vorteil für den Anleger ist neben dem Schutz vor Diebstahl, dass die Einlösung der Dividendenscheine sowie der Erneuerungsscheine von der Wertpapiersammelbank übernommen wird. Im Gegensatz zur Sonderverwahrung (Streifbanddepot) hat der Kunde bei der Sammelverwahrung kein Eigentumsrecht an den von ihm abgelieferten Papieren. Er wird vielmehr zum Miteigentümer nach Bruchteilen am Sammelbestand der betreffenden Gattung.
<b>Globalurkunde</b>	Sammelkunden für Wertpapiere. Dienen der Vereinfachung von Verwahrung und Verwaltung der Wertpapiere.
<b>Handelsregister</b>	Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch
<b>Inhaberschuldverschreibung</b>	Sonderform einer Schuldverschreibung bei der der Inhaber auf der Urkunde nicht namentlich erwähnt wird. D. h., wer die Schuldverschreibung besitzt, ist somit praktisch auch der Gläubiger. Inhaberschuldverschreibungen sind im deutschen Schuldrecht in §§ 793 ff BGB geregelt.
<b>ISIN</b>	International Security Identification Number. Dabei handelt es sich um die international standardisierte Identifikationsnummer aller Wertpapiere. Sie besteht aus einem Ländercode, für Deutschland DE, und einer 10-stelligen Ziffer. Die bisher verwendete WKN bleibt vorerst weiter parallel dazu bestehen.
<b>Jahresabschluss</b>	Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
<b>Kapitalflussrechnung</b>	Instrument des Rechnungswesens zur Beurteilung der finanziellen Lage eines Unternehmens. In ihr werden Mittelherkunft und -verwendung verschiedener liquiditätswirksamer Mittel dargestellt.
<b>Kapitalgesellschaft</b>	Ein Unternehmen, bei dem die Haftung auf die Einlagen der Gesellschafter bzw. der Aktionäre beschränkt ist. Zu den Kapitalgesellschaften gehören insbesondere die Aktiengesellschaft und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Das Gegenteil ist die Personengesellschaft.
<b>KWG</b>	Gesetz über das Kreditwesen
<b>Laufzeit</b>	Die Laufzeit einer Anleihe kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung.
<b>Nennbetrag</b>	Der Anlage- und ggf. Rückzahlungsbetrag einer Beteiligung. Der Nennbetrag dient in der Regel auch zur Bemessung der Zinshöhe.

<b>Schuldverschreibung</b>	Anleihe, Obligation. Wertpapiere, die Forderungsrechte verkörpern. Schuldurkunde, in der sich der Schuldner gegenüber dem Gläubiger zur Zahlung der Schuld und einer laufenden Verzinsung verpflichtet. Die einzelnen Stücke werden als Teilschuldverschreibung bezeichnet. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt entweder als Inhaber- oder als Orderschuldverschreibungen.
<b>Stammkapital</b>	In einer Geldsumme ausgedrücktes Kapital der GmbH. Die Einlagen auf das Stammkapital dürfen von der GmbH weder verzinst noch an die Gesellschafter zurückgezahlt werden. Es muss mindestens EUR 25.000,- betragen.
<b>Verbriefung</b>	Wertpapiermäßige Umwandlung von Forderungen zu handelbaren Wertpapieren.
<b>Wertpapierkennnummer (WKN)</b>	Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist eine sechsstellige Kennziffer, die zur klaren Identifikation von Wertpapieren dient. Alle an den deutschen Börsen gehandelten Wertpapiere sind mit einer WKN ausgestattet. Im Jahr 2003 wurde die WKN jedoch durch die ISIN ersetzt, um somit eine weltweite Standardisierung herbeizuführen.
<b>Zeichnungsfrist</b>	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Beteiligungen möglich ist.
<b>Zeichnung</b>	Angebot auf Erwerb einer Beteiligung.

## **9. 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.

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

Exporo Berlin GmbH mit Sitz in Hamburg, vertreten durch den Geschäftsführer Julian Oertzen und Thomas Lange.

Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift: Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg.

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 146701.

Hauptgeschäftstätigkeit der Exporo Berlin GmbH ist die Vermietung und Verwaltung einer Wohn- und Gewerbeimmobilie in der Stadt Berlin.

Die Exporo Berlin GmbH unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

### **9.2. Informationen über die Kapitalanlage**

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

Der Anleger erwirbt Schuldverschreibungen an der Exporo Berlin GmbH. Die wesentlichen Einzelheiten der Kapitalanlage sind in dem Wertpapierprospekt der Exporo Berlin GmbH (Stand: 16. Februar 2018), insbesondere im Abschnitt „Wertpapierbeschreibung“, enthalten.

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

#### **9.2.2 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 Abschnitt „Risiken“ des Wertpapierprospektes.

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

#### **9.2.3 Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen**

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist fest. Sie beginnt am 01. März 2018 und endet am 28. Februar 2023.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

#### **9.2.4 Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern**

Der Erwerbspreis pro Schuldverschreibung beträgt EUR 1.000,-.

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

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

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

Es fallen keine zusätzlichen Kosten an.

### **9.2.6 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.

### **9.2.7 Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung**

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus dem Zeichnungsschein sowie aus dem Abschnitt „Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot“ des Prospektes.

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

### **9.2.8 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.

### **9.2.9 Befristung der Informationen**

Die Gültigkeit dieser Informationen ist auf zwölf Monate nach Billigung des Prospektes befristet. Die Schuldverschreibungen werden ab dem ersten Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes, voraussichtlich ab dem 01. März 2018, bis zum 19. Februar 2019 zur öffentlichen Zeichnung aufgelegt.

### **9.2.10 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.

### **9.2.11 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, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

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

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

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

Bundesrepublik Deutschland.

### **9.2.14 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 Berlin GmbH, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg

E-Mail: berlin@exporo.de

##### **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**

## **10. Verantwortlichkeitserklärung**

Emittentin der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Schuldverschreibungen ist die Exporo Berlin GmbH, Hamburg. Die Exporo Berlin GmbH, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Julian Oertzen, übernimmt für den Inhalt dieses Wertpapierprospektes die Verantwortung und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.