

**Sicherheitentreuhandvertrag
für die Schuldverschreibung**

WKN: [...]

ISIN: [...]

zwischen

1. Exporo Berlin GmbH
Am Sandtorkai 70
20457 Hamburg
eingetragen im Handelsregister beim AG Hamburg HRB 146701

– nachfolgend auch „**Emittentin**“ genannt –

und

2. HmcS Treuhand GmbH
Brüsseler Straße 7
30539 Hannover
eingetragen im Handelsregister beim AG Hannover HRB 214663

– nachfolgend auch „**Treuhänder**“ genannt –

– die Beteiligten nachfolgend auch die „**Parteien**“ genannt –

- Anlage 1.2 Anleihebedingungen
- Anlage 1.4.1 Muster der Grundschuldbestellungen zugunsten des Treuhänders
- Anlage 2.1 Verpfändung Sicherungskonto
- Anlage 3.2 Muster Verpfändungsanzeige
- Anlage 15.1 Muster einer Informationsmitteilung

1 Präambel

- 1.1. Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 2.000.000,00 (nachstehend die „**Anleihe**“) im Wege eines öffentlichen Angebotes zu begeben. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 2.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (einzeln die „**Schuldverschreibung**“ und mehrere die „**Schuldverschreibungen**“).
- 1.2. Grundlage der Anleihe sind die hier als **Anlage 1.2** beigefügten Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“). Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (einzeln und gemeinsam die „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf (anteilige) Rückzahlung der Anleihe.
- 1.3. Die Erlöse aus der Anleihe sollen – wie im Wertpapierprospekt näher beschrieben – neben einer Finanzierung durch ein erstfinanzierendes Kreditinstitut (nachstehend „erstfinanzierende Bank“) zur Anschaffung folgender Immobilie verwendet werden:

Wohn- und Geschäftshaus Kaunstraße 34, 14163 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf beim Amtsgericht Schöneberg, Blatt 2585 wie folgt.

Bestandsverzeichnis laufende Nummer 1, Flur 45, Flurstück 449

nachstehend die „**Immobilie**“

- 1.4. Die Parteien beabsichtigen, nach Maßgabe der Regelungen dieses Treuhandvertrages sowie der Anleihebedingungen, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe wie folgt zu besichern:
- 1.4.1. Bestellung von zweitrangigen Buchgrundschulden gemäß dem als **Anlage 1.4.1** beigefügten Muster wie folgt:

	Betrag
Sicherheit	Buchgrundschuld über bis zu 2.000.000,00 € (mindestens in Höhe des Gesamtnennbetrages der begebenen Anleihen) zuzüglich dingliche Grundschuldzinsen in Höhe von 15% p.a. und einer einmaligen dinglichen Nebenleistung von 5%
Vorlast Abt. III	Grundpfandrechte bis zu einem Nominalbetrag von maximal 1.552.000,00 €, zuzüglich dinglicher Grundschuldzinsen bis zu maximal 18% p.a. und einmaliger dinglicher Nebenleistung bis zu 5%
Vorlast Abt. II	Keine, generell zulässig sind jedoch Grunddienstbarkeiten die im Zusammenhang mit der Nutzung des Objektes notwendig,

	Betrag
	üblich oder rechtlich vorgeschrieben sind (z.B. Wegerechte, Leitungsrechte, Überfahrtsrechte etc.)

- 1.4.2 Verpfändung aller gegenwärtigen, bedingten und künftigen Ansprüche und Rechte, die der Emittentin aus den Giroverträgen mit den kontoführenden Banken hinsichtlich des Kontos der Emittentin zustehen, auf die der valutierende Gesamtwert der Anleihe überwiesen wird („**Sicherungskonto 1**“)

Nur und soweit die vertraglichen Vereinbarungen mit dem erstfinanzierenden Kreditinstitut dem nicht entgegenstehen ist die Emittentin verpflichtet, nachstehende Ansprüche an den Treuhänder abzutreten.

- 1.4.3 Verpfändung aller gegenwärtigen, bedingten und künftigen Ansprüche und Rechte, die der Emittentin aus den Giroverträgen mit den kontoführenden Banken hinsichtlich des Kontos der Emittentin zustehen, auf das die im Kaufvertrag (Urkunde des Notars Dr. Markus Perz, Hamburg, Nr. 2563/2017) vereinbarte Mietvorauszahlung eingezahlt wird („**Sicherungskonto 2**“). Dieser Verpfändung dürfen Verpfändungen zugunsten der erstfinanzierenden Bank vorgehen.

Beide Sicherungskonten gemeinsam nachstehend auch „die Sicherungskonten“ genannt.

- 1.4.4 Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus der Vermietung der Immobilie („**Mietansprüche**“);

- 1.4.5 Abtretung des Verkaufspreisanspruches der Emittentin gegenüber einem Erwerber der Immobilie („**Verkaufspreisanspruch**“);

- 1.4.6 Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Immobilie abgeschlossen hat oder noch abschließt („**Versicherungsansprüche**“);

Soweit die Emittentin aufgrund von vorrangigen Sicherungsvereinbarungen aus dem Darlehen nicht Inhaberin und/oder nicht zur Abtretung der in Ziff. 1.4.3 bis Ziff. 1.4.5 aufgeführten Forderungen berechtigt ist oder sein wird, ist diese verpflichtet, die Abtretung der Ansprüche auf vollständige oder teilweise Rückübertragung dieser Forderungen und/oder auf Abrechnung oder Auszahlung des nicht benötigten Überschusses, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen, abzutreten.

(die Sicherheiten in den Ziff. 1.4.1 bis 1.4.5 auch „**Sicherheitenpool**“).

- 1.5. Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrags wahr. Sämtliche dem Treuhänder im Rahmen der Sicherheitentreuhand übertragenen Sicherheiten und Rechte sowie deren Surrogate bilden das vom Treuhänder zu Gunsten der Anleihegläubiger verwaltete Treugut. Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder

aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Emittentin und der Treuhänder Folgendes:

I. Sicherheitenbestellung

2 Verpfändung Sicherungskonto

- 2.1. Die Emittentin wird an den Treuhänder gemäß gesonderter Erklärung gemäß Anlage 2.1 alle gegenwärtigen, bedingten und künftigen Rechte und Ansprüche, die ihr aus der jeweiligen bankmäßigen Geschäftsverbindung betreffend den Sicherungskonten zustehen, verpfänden.

3 Anzeige der Verpfändung

- 3.1. Die Verpfändung ist der jeweils Kontoführenden Bank unverzüglich nach Unterzeichnung des Verpfändungsvertrages anzuzeigen.
- 3.2. Bezüglich der Anzeige an die Kontoführende Bank wird die Emittentin dem Treuhänder unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages eine in Form und Inhalt **Anhang 3.2.** entsprechende, ausgefüllte und unterschriebene Verpfändungsanzeige zur Verfügung stellen. Der Treuhänder wird die Verpfändungsanzeige im Namen der Emittentin an die Kontoführende Bank weiterleiten, wozu die Emittentin den Treuhänder hiermit unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt.
- 3.3. Die Emittentin ermächtigt den Treuhänder weiterhin unwiderruflich der Kontoführenden Bank die Kontoverpfändung nach Abschluss dieses Vertrages durch Übersendung einer Abschrift dieses Vertrages im Namen der Emittentin anzuzeigen.

4 Abtretung Rückgewähransprüche

Die Emittentin tritt hiermit die Ansprüche auf ganze oder teilweise Übertragung derjenigen gegenwärtigen und künftigen Grundschulden, die den unter Ziffer 1.4.1 bezeichneten Grundschulden im Rang vorgehen oder gleichstehen, nebst allen Zinsen und Nebenleistungen an die Gläubigerin ab, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen. Dies gilt auch im Fall der Teilabtretung der vorstehend genannten Grundschuld hinsichtlich des Rückgewähranspruchs an der zum Teil abgetretenen Grundschuld. Sollten Rückgewähransprüche an vorrangigen bereits anderweitig abgetreten sein, so tritt die Emittentin hiermit Ihren Anspruch auf Rückübertragung dieser Ansprüche ab.

Abgetreten werden hiermit ferner – in Bezug auf jede Grundschuld bzw. Teilgrundschuld- die Ansprüche auf:

- Herausgabe des Grundschuldbriefes oder auf Vorlegung des Briefs zur Bildung eines Teilgrundschuldbriefs,
- Rechnungslegung aus dem persönlichen Schuldverhältnis, zu dessen Sicherung die Grundschuld bestellt ist,
- Verzicht auf die Grundschuld sowie Aufhebung der Grundschuld und Erteilung der Löschungsbewilligung in öffentlich beglaubigter Form,

- Auszahlung des Erlöses – auch gegen das Gericht – soweit dieser die persönliche Forderung des Grundschuldgläubigers im Zwangsversteigerungs- oder zwangsverwaltungsverfahren oder bei freihändigen Verkauf des Grundstücks und im Fall der Verwertung der Grundschuld durch Verkauf oder Versteigerung übersteigt.
- Geltendmachung der ganzen Grundschuld nebst allen Zinsen und Nebenleistungen in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren.

Soweit die den unter Ziffer 1.4.1 genannten Grundschulden im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechte Eigentümergrundschulden sind, tritt die Emittentin diese Eigentümergrundschulden an den Sicherheitstreuhänder ab. Ferner tritt sie die Ansprüche auf Herausgabe der zugehörigen Briefe oder auf Einräumung des Mitbesitzes daran ab. Weiterhin tritt sie die Ansprüche auf Abgabe von Erklärungen zur Umschreibung der Grundpfandrechte auf den Eigentümer oder den Sicherheitstreuhänder ab.

Die Emittentin ermächtigt den Sicherheitstreuhänder, die Abtretung jederzeit den vorrangigen Grundschuldgläubigern anzuzeigen. Der Sicherheitstreuhänder ist berechtigt, die Grundschuld(en) löschen zu lassen; die Emittentin erteilt hierzu schon jetzt ihre Zustimmung.

5 Abtretung Miet- Pacht- und Kaufpreisansprüche

Die Emittentin tritt hiermit ihre sämtlichen gegenwärtigen und künftigen (auch befristeten und bedingten) derzeitigen und zukünftigen Forderungen inklusive Nebenforderungen sowie Schadensersatz- und Bereicherungsansprüchen

- gegen Mieter/Pächter aus Miet- und/oder Pachtverträgen, welche für die unter Ziffer 1.4.1 beschriebenen Immobilie abgeschlossen sind oder zukünftig abgeschlossen werden,
- gegen Käufer der Immobilie aus für diese Objekte abgeschlossenen Kaufverträgen.

an den Treuhänder unter nachstehender auflösender Bedingung sicherungshalber ab.

Die Abtretung steht unter folgenden auflösenden Bedingungen:

- es liegt eine vorrangige Abtretung zugunsten der erstfinanzierenden Bank vor oder
- die Abtretung verstößt gegen vertragliche Vereinbarungen mit der erstfinanzierenden Bank.

Für den Fall des Eintritts der auflösenden Bedingung werden hiermit sämtliche Ansprüche der Emittentin gegen die erstfinanzierende Bank auf vollständige oder teilweise Rückübertragung dieser Forderungen und/oder auf Abrechnung oder Auszahlung des nicht benötigten Überschusses, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen, abgetreten.

6 Abtretung Versicherungsansprüche

Die Emittentin tritt hiermit ihre sämtlichen gegenwärtigen und künftigen (auch befristeten und bedingten) Forderungen inklusive Schadensersatz- und Bereicherungsansprüchen aus gegen Versicherungsunternehmen für die in Ziffer 1.4.1 genannten Immobilie bestehenden Feuerversicherungen, Sturm/Hagelversicherungen, sowie Versicherungen gegen Leitungswasser- und Elementarschäden und weitere Risiken an den Treuhänder unter nachstehender auflösender Bedingung sicherungshalber ab.

Die Abtretung steht unter folgenden auflösenden Bedingungen:

- es liegt eine vorrangige Abtretung zugunsten der erstfinanzierenden Bank vor oder
- die Abtretung verstößt gegen vertragliche Vereinbarungen mit der erstfinanzierenden Bank.

Für den Fall des Eintritts der auflösenden Bedingung werden hiermit sämtliche Ansprüche der Emittentin gegen die erstfinanzierende Bank auf vollständige oder teilweise Rückübertragung dieser Forderungen und/oder auf Abrechnung oder Auszahlung des nicht benötigten Überschusses, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen, abgetreten.

7 Allgemeine Bestimmungen zu Abtretungen

7.1. Die Emittentin garantiert dem Treuhänder im Wege eines selbständigen Garantieversprechens, dass sie im Zeitpunkt der Zuordnung der jeweiligen Sicherheit zum Sicherheitenpool nach Maßgabe der Anleihebedingungen

- alleinige und rechtmäßige Inhaberin/Eigentümerin der Sicherungsgüter ist;
- frei und ohne weitere Zustimmung Dritter über diese verfügen kann sowie, dass
- Rechte Dritter an den Sicherungsgütern nicht bestehen;
- die abgetretenen Forderungen deutschem Recht unterliegen.

Ausgenommen und zulässig bleiben Abtretungen und Verpfändungen der Sicherungsrechte in Ziffer 4 bis 6 zugunsten der erstfinanzierenden Bank.

7.2. Hinsichtlich der Sicherungsabtretungen gelten weiterhin die nachfolgenden Regelungen:

- Beauftragt die Emittentin Dritte die Ansprüche in ihren Namen einzuziehen, so tritt sie hiermit auch die ihr aus dem Auftragsverhältnis zustehenden Herausgabeanspruch an den Treuhänder ab.
- Die gegenwärtigen Forderungen gehen mit Abschluss dieses Vertrages, die zukünftigen Forderungen mit ihrer Entstehung auf den Treuhänder über.
- Soweit Forderungen entgegen der Zusicherung bereits vor Abschluss dieses Vertrages an einen Dritten ganz oder teilweise abgetreten sein sollten, gehen diese, ganz beziehungsweise teilweise, erst dann auf den Treuhänder über, wenn die Emittentin diese Forderungen ganz oder teilweise erwirbt.
- Forderungen, die einem nach Abschluss dieses Vertrags wirksam zustande gekommenen branchenüblichen verlängerten Eigentumsvorbehalt eines Lieferanten unterliegen, gehen erst dann auf den Treuhänder über, wenn sie nicht mehr von diesem verlängerten Eigentumsvorbehalt erfasst werden; soweit diese Forderungen einem Lieferanten nur teilweise zustehen, ist die Abtretung dieser Forderungen an die Treuhänder zunächst auf den der Emittentin zustehenden Forderungsteil beschränkt; der Restbetrag geht auf den Treuhänder erst über, wenn er von diesem verlängerten Eigentumsvorbehalt nicht mehr erfasst wird. Dies gilt nicht, wenn dem Lieferanten die Abtretung an die Treuhänder bei Abschluss des Liefervertrags bekannt war.

- Die Emittentin ist verpflichtet, dem jeweiligen Schuldner der Forderungen, die den Sicherungsabtretungen zugrunde liegen, auf Verlangen des Treuhänders die Abtretung anzuzeigen.
- Die Emittentin ist auf Anforderung verpflichtet, dem Treuhänder zum Nachweis des Rechtsübergangs eine gesonderte Übertragungsurkunde zu erteilen.
- Sind für die Übertragung der im Rahmen der Sicherungsabtretungen abgetretenen Forderungen - einschließlich der für diese gewährten Sicherheiten - besondere Erklärungen oder Handlungen erforderlich, wird die Emittentin, soweit sie diese selber abgeben oder vornehmen kann, auf Verlangen des Treuhänders abgeben bzw. vornehmen und soweit diese Erklärungen oder Handlungen durch einen Dritten abzugeben oder vorzunehmen sind, alles ihr zumutbare tun, um auf die Abgabe der Erklärung oder Vornahme der Handlung durch den Dritten hinzuwirken.

7.3. Der Treuhänder nimmt hiermit sämtliche Sicherungsabtretungen in diesem Vertrag an.

8 Parallelansprüche des Sicherheitentreuhänders

8.1. Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger, zukünftiger und/oder bedingter (einschließlich gesetzlicher) Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin aus den Anleihebedingungen („**Primärverpflichtungen**“) sowie Sicherung der Wirksamkeit der bestellten Anleihe-Grundschild, verpflichtet sich die Emittentin hiermit im Wege eines abstrakten Schuldversprechens, dem Treuhänder einen Betrag in Höhe des jeweils aktuellen Nominalbetrages der gesamten ausstehenden Teilschuldverschreibungen zzgl. aller aufgelaufenen, nicht gezahlten Zinsen („**Maximalbetrag**“) zu zahlen („**Parallelverpflichtung**“). Dementsprechend hat der Treuhänder ein eigenes, von den Primärverpflichtungen abstraktes Recht, von der Emittentin die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung zu verlangen.

8.2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Parallelverpflichtung nicht zu einer mehrfachen Inanspruchnahme der Emittentin führen soll. Daher gilt, dass insgesamt nur einmal Zahlung der Primärverpflichtungen oder der Parallelverpflichtung verlangt werden kann. Jede Leistung auf die Parallelverpflichtung kann mit schuldbefreiender Wirkung für die Emittentin nur auf das Treuhandkonto erfolgen.

9 Sicherungszweck

Sämtliche gemäß Ziffer 4 bis 6 bestellte beziehungsweise gemäß Ziffer 1.4.1 zu bestellende Sicherheiten dienen zur Sicherung der Primärverpflichtung der Anleihegläubiger wie auch der Ansprüche des Sicherheitentreuhänders aus der Parallelverpflichtung.

II. Sicherheitenverwaltung

10 Aufgaben des Treuhänders

Aufgabe des Treuhänders ist,

- an der vertragsgemäßen Bestellung der Anleihe-Grundschilden sowie der weiteren Sicherheiten mitzuwirken und alle zu ihrer wirksamen Begründung erforderlichen Erklärungen (auch Bewilligungen, Rangerklärungen, Anträge) abzugeben;

- Auszahlungen von dem Sicherungskonto nur entsprechend den vertraglichen Regelungen zu genehmigen;
- die Anleihe-Grundschriften nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten, insbesondere die Unterlagen über die Anleihe-Grundschrift zu verwahren, sowie, falls und soweit die betreffenden Voraussetzungen vorliegen, freizugeben oder für Rechnung der Anleihegläubiger zu verwerten;
- für den Fall der Sicherheitenverwertung ein Treuhandkonto bei einer internationalen oder deutschen Bank für die Verwertungserlöse zu eröffnen und zu führen („Treuhandkonto“).

11 Rechte und Pflichten der Parteien hinsichtlich der Sicherungskonten

- 11.1. Die Emittentin garantiert, dass die nach diesem Vertrag (Ziffer 1.4.2 und Ziffer 1.4.3) sowie den Anleihebedingungen auf die Sicherungskonten zu zahlenden Mittel ausschließlich auf die gemäß Anlage 2.1 verpfändeten Bankkonten überwiesen werden und sie nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung (§§ 126a, 127 Abs. 3 BGB) des Treuhänders weitere Bankkonten zu diesem Zweck eröffnen wird.
- 11.2. Eine Verfügung der Emittentin über die Sicherungskonten ist – sowohl im Innenverhältnis zwischen Emittentin und Treuhänder als auch im Außenverhältnis zu den Kontoführenden Banken – jeweils nur nach vorheriger Freigabe des Treuhänders in Textform (§ 126b BGB) zulässig. Die Rechte und Pflichten des Treuhänders im Zusammenhang mit der Freigabe von Beträgen vom jeweiligen Sicherungskonto richten sich ausschließlich nach den Bestimmungen dieses Vertrages.
- 11.3. Die Emittentin räumt dem Treuhänder hiermit für die Sicherungskonten (einschließlich aller Unterkonten) jeweils ab deren Eröffnung unbeschränkte, unwiderrufliche Kontovollmachten – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – ein. Auf Anfrage des Treuhänders wird die Emittentin die jeweilige Vollmacht in einem separaten Dokument wiederholen.
- 11.4. Die Emittentin hat dem Treuhänder für jedes Sicherungskonto und alle sonstigen Sicherungskonten das Recht einzuräumen, jederzeit auf Kosten der Emittentin Auskünfte und sonstige Informationen über das Sicherungskonto einholen zu können, insbesondere zum jeweils aktuellen Saldostand des Sicherungskontos und sonstigen Kontenverlauf (z.B. durch Erteilung von Kontoauszügen). Die Emittentin befreit insoweit die Kontoführende Bank vom Bankgeheimnis.
- 11.5. Jedes Sicherungskonto darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Treuhänders gekündigt oder geschlossen werden. Der Treuhänder wird die Zustimmung nicht willkürlich verweigern.
- 11.6. Die Parteien vereinbaren, dass aktuell nicht benötigte Liquidität auf dem jeweiligen Sicherungskonto nur in Tagesgeld, Termingeld sowie Festgeld bei der Kontoführenden Bank angelegt werden darf. Zinsen und Erträge für Guthaben auf Sonstigen Sicherungskonten werden dem Sicherungskonto zugeschlagen.
- 11.7. Die Emittentin verpflichtet sich, dem Treuhänder unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn eine von dieser Kontenverpfändung erfasste Forderung von Dritten gepfändet oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Bei einer Pfändung hat die Emittentin unverzüglich dem Treuhänder eine Abschrift des Pfändungs- und

Überweisungsbeschlusses sowie aller sonstigen zu einem Widerspruch gegen die Pfändung erforderlichen Schriftstücke auszuhändigen und den Pfändungsgläubiger schriftlich von dem Sicherungsrecht des Treuhänders zu unterrichten.

12 Auszahlungen von den Sicherungskonten

12.1. Der Treuhänder ist nur berechtigt, hinsichtlich der auf dem Sicherungskonto befindlichen Guthaben aus der Anleihe verpflichtet, die Auszahlung bei Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen zu genehmigen.

12.2. Hinsichtlich des auf dem Sicherungskonto 1 befindlichen Guthabens aus dem valutierende Gesamtwert der Anleihe ist die Auszahlung zu genehmigen wenn die Beträge

- zur Anschaffung des unter Ziffer 1.3 beschriebenen Anleiheobjektes (z.B. Kaufpreise, Transaktionskosten) und/oder
- zur Ablösung einer Vorfinanzierung aus dem Erwerb der unter Ziffer 1.3 beschriebenen Anleiheobjekte

bestimmt sind und sämtliche nach diesem Vertrag vereinbarte Sicherheiten rechtswirksam und ranggerecht bestellt wurden. Soweit die Bestellung und/oder die Wirksamkeit und/oder die Rangposition der Sicherheiten (insbesondere der Grundpfandrechte) von Bedingungen abhängt, die durch Auszahlung der Gelder herbeigeführt werden sollen, ist der Treuhänder zur Genehmigung der Auszahlung berechtigt, soweit der Bedingungseintritt durch Treuhandaufträge an inländische Notare oder der Aufsicht der BaFin unterliegende inländische Kreditinstitute sichergestellt ist. Das Bestehen entsprechender Treuhandaufträge ist dem Treuhänder durch die Emittentin erforderlichenfalls nachzuweisen.

In dem Treuhandauftrag ist der Notar unwiderruflich anzuweisen, dass im Fall der Nichtdurchführung des Treuhandauftrages das überwiesene Guthaben ausschließlich auf das Sicherungskonto zurück überwiesen werden darf.

12.3. Hinsichtlich des auf dem Sicherungskonto 2 befindlichen Guthabens (Startsaldo 708.999,60 €) ist die Emittentin berechtigt quartalsweise einen Betrag in Höhe von 35.449,98 € (=1/20 des Startguthabens) zu verfügen, der für die Erbringung des Kapitaldienstes der erstfinanzierender Bank und dieser Anleihe sowie der Deckung der laufenden operativen Kosten der Emittentin bestimmt ist.

Der Treuhänder wird der kontoführenden Bank im Voraus eine generelle Genehmigung für die Auszahlung dieser Beträge erteilen.

Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, zur Deckung erhöhter objektbezogener Ausgaben in einem Quartal die Auszahlung für das Folgequartal vorschüssig anzufordern. Der Treuhänder wird insoweit nach Anforderung die Freigabe des Guthabens gegenüber der kontoführenden Bank auf Anforderung erklären.

13 Versicherungsnachweis

- 13.1 Die Emittentin ist verpflichtet, die in Ziffer 1.4.1 bezeichneten Grundstücke gegen Feuer und auf Verlangen des Treuhänders auch gegen Sturm/Hagel, Leitungswasser- und sonstige Elementarschäden bei einem geeigneten Versicherungsunternehmen versichert zu halten und dies dem Treuhänder durch Übersendung einer Ablichtung des Versicherungsscheins nachzuweisen. Ein Versicherungsunternehmen gilt ohne gesonderten Nachweis als geeignet, soweit es der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nach dem Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) unterliegt.
- 13.2 Der Treuhänder ist berechtigt und verpflichtet, die Belastung des Versicherungsobjektes bei der Versicherung entsprechend den Regelungen der §§ 142ff VVG anzuzeigen.
- 13.3 Wenn die Emittentin für keinen ausreichenden Versicherungsschutz gemäß Ziffer 13.1 sorgt oder die Prämien nicht pünktlich zahlt, ist der Treuhänder berechtigt, dies auf Gefahr und Rechnung der Emittentin zu tun. Der Treuhänder ist berechtigt, zu diesem Zweck die Guthaben auf dem Sicherungskonto zu verwenden.

14 Mieteinzug und -Verwaltung

- 14.1 Die Emittentin ist vor Eintritt des Verwertungsfalles zur vollständigen Einziehung der Mieten/Pachten und Betriebskostenvorauszahlungen auf das Projektkonto sowie zur Ausübung sämtlicher Rechte aus den Mietverträgen, insbesondere zur Ausübung ordentlicher oder außerordentlicher Kündigungsrechte, berechtigt.
- 14.2 Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder Kopien der bestehenden sowie zukünftiger Miet- und oder Pachtverhältnisse in elektronischer Form (idealerweise über einen Datenraum durch das von der Emittentin beauftragte Property Management) zur Verfügung zu stellen.

Der Treuhänder ist berechtigt, die genannten Unterlagen direkt bei dem beauftragten Asset Management und/oder Property Management anzufordern, die Emittentin wird diese anweisen, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

- 14.3 Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder alle Änderungen, welche die Miet- oder Pachtverhältnisse betreffen, mitzuteilen und alle gegebenenfalls erforderlichen Erklärungen abzugeben, um die Einbeziehung der Miet- und Pachtverhältnisse in diesen Vertrag weiterhin zu gewährleisten.
- 14.4 Die Emittentin verpflichtet sich, ohne Zustimmung des Treuhänders keine Miet- oder Pachtverträge abzuschließen, die eine Vorauszahlung von Miete oder deren Vorausverrechnung oder Einbehaltung für einen Zeitraum von mehr als zwölf (12) Monaten vorsehen.

Die Zustimmung des Treuhänders für die im Kaufvertrag (Urkunde des Notars Dr. Markus Perz, Hamburg, Nr. 2563/2017) vereinbarte Mietvorauszahlung des Mieters für 5 Jahre wird hiermit erteilt.

15 Information über Geschäftsentwicklung

- 15.1. Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder quartalsweise durch Vorlage einer betriebswirtschaftlichen Auswertung inklusive Summen- und Saldenblatt (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 4 Wochen nach dem maßgeblichen Abschlussstichtag, die Jahresabschlüsse binnen 3 Monaten nach Abschlussstichtag vorzulegen.
- 15.2. Erhält der Treuhänder die entsprechenden Informationen der Emittentin auch innerhalb einer angemessenen Nachfrist von maximal vier Wochen nicht, wird er dieses vertragswidrige Verhalten entsprechend der Anleihebedingungen den Anleihegläubigern mitteilen.

Die Emittentin ist verpflichtet, frühestens 12 Monate und spätestens 3 Monate vor Fälligkeit der Anleihe eine Wertermittlung der Immobilie durch einen vereidigten oder HypCert zertifizierten Gutachter sowie die Einschätzung eines ortskundigen Immobilienmaklers über einen möglichen Vermarktungspreis einzuholen und dem Treuhänder vorzulegen.

Soweit einen Monat vor Fälligkeit der Anleihe

- weder eine Veräußerung der Immobilie (welche geeignet ist die Rückzahlung die Anleihe sicherzustellen) erfolgt ist noch
- die Emittentin 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.

Die sonstigen Rechte des Treuhänders gemäß Abschnitt III (Verwertung und Freigabe von Sicherheiten) bleibt insoweit unberührt.

16 Besondere Mitwirkungspflichten der Emittentin

16.1. Der Treuhänder oder dessen Beauftragte sind berechtigt, das Pfandgrundstück zu besichtigen. Die Emittentin wird das beauftragte Asset bzw. Property Management anweisen, auf Verlangen des Treuhänders Besichtigungen mit angemessener Vorankündigung zu ermöglichen.

16.2. Die Emittentin stimmt hiermit zu, dass dem Treuhänder folgende Auskünfte erteilt werden:

- von Steuer- oder sonstigen Behörden über Rückstände solcher öffentlicher Lasten, die in einer Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des belasteten Grundeigentums mit dem Rang vor dem Recht der Gläubiger zu befriedigen sind;
- von den zuständigen Stellen über den Einheitswert und den Gebäudeversicherungswert;

- von den Gläubigern vor- oder gleichrangiger Grundpfandrechte über die Höhe der Forderungen, Kreditzusagen und bestehende Sicherheiten

Der Treuhänder ist berechtigt, zum Nachweis der Vollmacht die gesamte Urkunde zur Einsicht vorzulegen und/oder von der Emittentin die Ausstellung einer entsprechenden Vollmacht zu verlangen.

- 16.3. Die Emittentin ist verpflichtet, dass Sicherungsobjekt ordnungsgemäß zu unterhalten und notwendige Mängelbeseitigungen innerhalb angemessener Fristen auszuführen. Wesentliche bauliche Veränderung am Objekt, insbesondere ein vollständiger oder teilweise Abbruch aufstehender Gebäude sowie eine Änderung des Verwendungszwecks bedürfen einer rechtzeitigen vorherigen Anzeige an den Treuhänder. Eine Anzeige gilt im Regelfall als rechtzeitig, wenn diese 4 Wochen vor Beginn der Ausführung der Maßnahme erfolgt.

Der Treuhänder ist berechtigt, der Maßnahmen zu widersprechen, wenn zu besorgen steht, dass die geplante Maßnahme eine wesentliche Beeinträchtigung des Sicherungswertes mit sich bringen wird und mindestens 50% der Anleihegläubiger der Durchführung der Maßnahme widersprechen.

III. Verwertung und Freigabe von Sicherheiten

17 Verwertung von Sicherheiten

- 17.1. Der Treuhänder ist gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet und gegenüber der Emittentin berechtigt, für Rechnung der Anleihegläubiger Maßnahmen zur Verwertung der Poolsicherheiten 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 im Sinne der nachfolgenden Ziffer 17.3 qualifiziert bestritten oder die Forderungen sind rechtskräftig tituliert.

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.

- 17.2. 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 Gesicherten Forderungen oder Herbeiführung eines qualifizierten Bestreitens entsprechend Ziffer 17.3 gesetzt hat und diese Frist erfolglos abgelaufen ist.

- 17.3. Die geltend gemachte Gesicherte Forderung gilt im Sinne dieses Treuhandvertrages als von der Emittentin qualifiziert bestritten, wenn die Emittentin während der Frist der Ziffer 17.2 dem Treuhänder nachweist, dass sie
- hinsichtlich der geltend gemachten Gesicherten Forderung Klage auf Feststellung des Nichtbestehens rechtshängig gemacht hat oder
 - dass sie gegen einen im Hinblick auf die geltend gemachte Gesicherte Forderung gerichteten Mahnbescheid fristgerecht Widerspruch bzw. Einspruch gegen einen entsprechenden Vollstreckungsbescheid erhoben hat oder aber
 - fristgerecht Klageabweisung gegen eine entsprechende Zahlungsklage beantragt hat.

Der Nachweis kann durch entsprechende Bescheinigung des mit dem jeweiligen Verfahren beauftragten Rechtsanwaltes/anwältin beigebracht werden.

Die geltend gemachte gesicherte Forderung gilt nicht mehr als im Sinne dieses Treuhandvertrages bestritten, wenn die Forderung durch rechtskräftige Entscheidung festgestellt oder das rechtshängige Verfahren in anderer Weise beendet wurde, ohne dass das Nichtbestehen der Forderung nachgewiesen wurde.

- 17.4. Der Treuhänder wird den kündigenden Anleihegläubigern sowie der Emittentin über die Verwertung der Sicherheiten und die erzielten Verwertungserlöse Rechenschaft im Sinne der §§ 666 i.V.m. § 259 BGB legen. Hierzu hat er die Emittentin und die kündigenden Anleihegläubiger innerhalb von zwei (2) Wochen nach Abschluss der jeweiligen Verwertungsmaßnahme zu informieren.
- 17.5. Der Treuhänder wird Sicherheiten nach Möglichkeit nur in dem Umfang verwerten, wie dies zur Erfüllung der Ansprüche der Inhaber von Besicherten Teilschuldverschreibungen erforderlich ist. Sicherheiten bzw. Übererlöse, die nach vollständiger Befriedigung dieser Ansprüche verbleiben, wird der Treuhänder an die Emittentin bzw. den Insolvenzverwalter herausgeben.
- 17.6. Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der Anleihe-Grundschild sind auf dem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen. Der Treuhänder ist berechtigt von diesem Konto die durch die Verwertung entstehenden Kosten, inklusive eines im Fall der Insolvenz ggf. anfallenden Masseanteils, direkt zu bezahlen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung („Netto-Verwertungserlös“), soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Ausstehenden Nennbetrag der Anleihe auskehren. Die Emittentin stellt dem Treuhänder hierzu die ihr im Rahmen der Kündigung durch die jeweiligen Anleihegläubiger übermittelten Bankverbindungen zur Verfügung. Mit der Auszahlung des entsprechenden Anteils am

Netto-Verwertungserlös bzw. mit vollständiger Zahlung der unter den Besicherten Teilschuldverschreibungen zu beanspruchenden Verwertungsbeträge erlöschen sämtliche Rechte, die den Inhabern von Besicherten Teilschuldverschreibungen gegen den Treuhänder zustehen. Weitergehende Ansprüche gegen den Treuhänder sind ausgeschlossen. Weitergehende Ansprüche gegen die Emittentin bleiben unberührt.

17.7. Der Treuhänder ist berechtigt,

- a) den Wert der Pfandrechte zu realisieren, indem er
 - die Aktivsalden des jeweiligen Sicherungskontos bis zu der Höhe einzieht, die zur Befriedigung der Forderungen aus den Besicherten Teilschuldverschreibungen erforderlich ist;
 - alle erforderlichen oder dienlichen Maßnahmen ergreift, um die Fälligkeit der Zahlungen aus dem Sicherungskonto herbeizuführen oder die Sonstigen Sicherungskonten nach diesem Vertrag zu verwerten und
 - von der Emittentin alle Unterlagen herausverlangt, die für die Verwertung und/oder Verwaltung der Bankkonten notwendig oder dienlich sind.
- b) die Einziehungsbefugnis zu widerrufen und die Forderungen selber einzuziehen.
- c) Verwertungsmaßnahmen zur Verwertung der bestehenden Grundpfandrechte einzuleiten.

Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.

17.8. Bei Verwertung der Grundpfandrechte hat der Treuhänder folgende Vorgaben zu beachten:

- a) Der Treuhänder ist berechtigt Grundpfandrechte in der Zwangsversteigerung zu verwerten beziehungsweise im Zuge einer freihändigen Veräußerung durch einen Insolvenzverwalter gegen Auskehrung des ggf. anteiligen Erlöses freizugeben, wenn entweder
 - mindestens 70% des festgestellten Verkehrswertes der jeweiligen Immobilie durch die Veräußerung erzielt werden;oder
 - bei einer Veräußerung der Immobilie unter 70% des festgestellten Verkehrswertes die Rückführung der Forderungen der Anleihegläubiger aus dem Verwertungserlös sichergestellt ist;oder
 - bei einer Verwertung unterhalb von 70% des Verkehrswertes die Zustimmung der Gläubiger vorliegt.

b) Der Treuhänder ist berechtigt, Grundpfandrechte als Verwertungsmaßnahme im Wege der freihändigen Veräußerung durch die Emittentin freizugeben, wenn entweder

- Bei der Veräußerung mindestens 80% des festgestellten Verkehrswertes der jeweiligen Immobilie erzielt werden;

oder

- bei einer Veräußerung der Immobilie unter 80% des festgestellten Verkehrswertes die Rückführung der Forderungen der Anleihegläubiger aus dem Verwertungserlös sichergestellt ist;

oder

- bei einer Verwertung unterhalb von 80% des Verkehrswertes die Zustimmung der Gläubiger vorliegt.

Für die Einholung der Zustimmung der Gläubiger gilt das Verfahren gemäß Ziffer 10 der Anleihebedingungen entsprechend.

Maßgeblicher Verkehrswert im Sinne dieser Regelung ist im Fall der Zwangsversteigerung der durch das Vollstreckungsgericht festgesetzte Verkehrswert, ansonsten das einzuholende Gutachten eines unabhängigen, vereidigten oder HypCert zertifizierten, Sachverständigen, welches nicht älter als 2 Jahre sein darf.

17.9. Bei der Verwertung eventueller sonstigen Poolsicherheiten (außer den Grundpfandrechten) ist der Treuhänder berechtigt, nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen über die Freigabe beziehungsweise den Verzicht auf Sicherheiten zu entscheiden.

17.10. Der Soweit Vollstreckungsmaßnahmen nicht durch den Treuhänder selber ausgeführt werden, ist dieser berechtigt, externe Dritte – insbesondere Rechtsanwälte –, mit der Durchführung zu beauftragen. Die hierdurch entstehenden Kosten sind aus dem Verwertungserlös und – soweit dieser nicht ausreicht – durch die Emittentin zu decken.

17.11. Der Treuhänder ist berechtigt, einzelne oder alle Verwertungsmaßnahmen nicht einzuleiten oder nicht fortzuführen, wenn (i) aus seiner Sicht zu erwarten steht, das Verwertungskosten durch die zu erwartenden Erlöse nicht abgedeckt sind oder (ii) neben den üblichen Gerichts- und Rechtsanwaltskosten für das Betreiben des Vollstreckungsverfahrens außerordentliche Kosten von mehr als EUR 10.000,00 zu erwarten sind (z.B. Kostenvorschüsse des Zwangsverwalters für Reparaturen und Sanierungen; Aufwendungen für besondere Begutachtungen im Zwangsversteigerungsverfahren). Die Anleihegläubiger sind in diesem Fall berechtigt, die Fortführung des Vollstreckungsverfahrens gegen Verauslagung dieser zusätzlichen Kosten zu verlangen.

18 Freigabe der Anleihe-Grundschild am Ende der Laufzeit der Anleihe

18.1. Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Gesicherten Forderungen befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Poolsicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder des Steuerberaters erbracht.

18.2. Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Gesicherten Forderungen ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder die notwendigen Unterlagen zu den bestellten Sicherheiten einem mit der Abwicklung betrauten Notar zu treuen Händen herausgeben, verbunden mit der Treuhandaufgabe, von den Unterlagen nur Gebrauch zu machen, wenn die vollständige Erfüllung der Gesicherten Forderungen zugunsten der Anleihegläubiger, ggf. über ein Notaranderkonto, sichergestellt wird. Die damit verbundenen Kosten trägt die Emittentin.

19 Freigabe der Sicherheiten während der Laufzeit der Anleihe

19.1. Der Treuhänder ist auch während der Laufzeit der Anleihe verpflichtet, Poolsicherheiten freizugeben und zwar wenn und soweit (1) entweder die Emittentin das Sicherungsgrundstück verkauft hat oder die Gesellschafter der Emittentin ihre Anteile an der Emittentin veräußern und (2) die Lastenfreistellung zur Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit voraussetzungen erforderlich ist und sichergestellt ist, dass ein dem noch ausstehenden Nominalbetrag der Gesicherten Forderungen entsprechender Kaufpreis oder Kaufpreisanteil dem Treuhandkonto oder dem Sicherungskonto zufließt. In diesem Rahmen hat der Treuhänder bereits mit Kaufvertragsabschluss dem durchführenden Notar entsprechende Pfand- und Sicherungsfreigaben mit entsprechenden Treuhandaufgaben zu übersenden.

19.2. Der Treuhänder ist weiterhin berechtigt und verpflichtet, die Anleihe-Grundschild freizugeben, wenn der im Zeitpunkt der Hinterlegung noch ausstehende Nominalbetrag der Anleihe plus Gewinnbeteiligung zzgl. etwaiger aufgelaufener, nicht gezahlter Zinsen hinterlegt ist oder dem Treuhandkonto unter Verzicht auf die Rückforderung zugeführt worden ist.

IV. Vergütung des Treuhänders

20 Vergütung des Treuhänders

Die Vergütung des Treuhänders bleibt einer gesonderten Vereinbarung mit dem Betreiber der den Emissionsprozess abwickelnden Internetplattform vorbehalten.

V. Allgemeine Regelungen

21 Allgemeine Mitwirkungspflichten der Emittentin

21.1. Die Emittentin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihe ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht Stehende unternimmt und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Sicherheiten sicherzustellen und aufrechtzuerhalten.

21.2. Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Vertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe und/oder die vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können.

21.3. Über die Einberufung und etwaigen Beschlüsse einer Anleihegläubigerversammlung, insbesondere nach dem Schuldverschreibungsgesetz (SchVG), ist der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich in Textform (§ 126b BGB) zu informieren.

22 Allgemeine Rechte und Pflichten des Treuhänders

22.1. Der Treuhänder ist verpflichtet, die nach diesem Vertrag bestellten Poolsicherheiten sowie ggf. bestehende weitere Sicherheiten, etwaige Verwertungserlös oder sonstige im Zusammenhang mit der Sicherheitenverwaltung und Bestellung erhaltene Zahlungen zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.

22.2. Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die in diesem Treuhandvertrag sowie in den Anleihebedingungen ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die nach Freigabe der Mittel korrekte Verwendung der Mittel und/oder die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der Emittentin und/oder Dritter zu prüfen.

22.3. Der Treuhänder ist berechtigt, die Verwertung von Sicherheiten abzulehnen, wenn weder durch ein Guthaben auf dem Sicherungskonto noch durch den zu erwartenden Verwertungserlös die Kosten der Verwertung und die Vergütung des Treuhänders gedeckt sind und weder die Emittentin noch die hierzu durch den Treuhänder entsprechend Ziffer 11 der Anleihebedingungen aufzufordernden Anleihegläubiger bereit sind, einen ausreichenden Kostenvorschuss an den Treuhänder zu entrichten.

22.4. Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Personen zu erteilen. Die ggf. erforderliche Unterbevollmächtigung Organmitgliedern und Mitarbeitern des Treuhänders ist davon unabhängig zulässig.

22.5. Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Sicherungsgrundstücke oder den Wert der weiteren bestellten oder zu bestellenden Poolsicherheiten im Zeitpunkt der Bestellung der Anleihe-Grundschild oder während der Laufzeit der Anleihe zu überprüfen, soweit nicht in dieser Vereinbarung ausdrücklich abweichendes bestimmt ist.

22.6. Die Anleihe-Grundschild wird vom Treuhänder jeweils zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus der für ihn bestellten Anleihe-Grundschild ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger wahr.

22.7. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders oder der Ablehnung der Eröffnung mangels Masse verpflichtet sich der Treuhänder zur Übertragung der Anleihe-Grundschild an den durch die Emittentin als Nachfolger bestellten Treuhänder, hilfsweise an die Emittentin.

Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Treuhänder.

22.8. Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwalteten Poolsicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem billigem Ermessen (§ 315 BGB) notwendig ist. Die

Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften der Emittentin zu ermöglichen.

- 22.9. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Gläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich abweichendes geregelt ist.
- 22.10. Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten. Dessen ungeachtet sind Weisungen der Anleihegläubiger an den Treuhänder ausschließlich auf Grundlage eines unanfechtbaren Beschlusses der Gläubigerversammlung zulässig.
- 22.11. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger Ansprüche aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen, soweit dieser Treuhandvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt.
- 22.12. Der Treuhänder ist nicht berechtigt, über Forderungen der Anleihegläubiger ohne deren ausdrückliche Zustimmung zu verfügen; insbesondere Vereinbarungen zu Stundungen oder Vergleichen zu schließen.
- 22.13. Der Treuhänder erbringt keine rechtliche Beratung zugunsten der Anleihegläubiger.

23 Beauftragung Dritter

Der Treuhänder darf sich bei der Erfüllung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen – insbesondere bei der Verwertung der Sicherheiten – geeigneter Dritter bedienen. Der Treuhänder hat die Emittentin bzw. deren Insolvenzverwalter hierüber unverzüglich schriftlich zu informieren. Die Beauftragung Dritter hat zu unterbleiben, wenn die Emittentin bzw. deren Insolvenzverwalter dieser innerhalb einer Frist von 14 Tagen unter Angabe sachlicher Gründe widersprechen.

Das Tätigwerden der HmcS Gesellschaft für Forderungsmanagement mbH im Rahmen der laufenden Treuhändertätigkeiten gilt nicht als Beauftragung Dritter im Sinne dieser Ziffer und gilt für die Dauer des Bestehens des Treuhandvertrages als unwiderruflich durch die Emittentin gebilligt. Etwasige Vergütungsansprüche der HmcS Gesellschaft für Forderungsmanagement mbH sind mit der an den Treuhänder zu entrichtenden Treuhändervergütung abgedeckt.

Die Kosten der Beauftragung Dritter sind in Höhe der marktüblichen Vergütung durch die Emittentin bzw. deren Insolvenzverwalters zu ersetzen.

Im Falle einer genehmigten Beauftragung Dritter haftet der Treuhänder nur für Auswahlverschulden.

24 Laufzeit und Kündigung

24.1. Dieser Treuhandvertrag tritt mit Unterzeichnung der Parteien in Kraft.

24.2. Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien

- mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen der Anleihegläubiger und Freigabe der Anleihe-Grundschild durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages; oder

- mit vollständiger Verwertung der Anleihe-Grundschild und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger und ggf. die Emittentin entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages.

- 24.3. Die Emittentin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 31. März 2018 keine Zuteilung der Anleihe erfolgt ist oder die Emission der Anleihe abgebrochen wurde mit der Folge, dass keine Zuteilung erfolgt oder eine vollständige Rückabwicklung vorgenommen wird. Es wird klargestellt, dass der Treuhänder im Falle einer Kündigung nach dieser Ziffer verpflichtet ist, etwaige bereits bestellte Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten der Emittentin freizugeben.
- 24.4. Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder ausgeschlossen.
- 24.5. Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Emittentin und den Treuhänder möglich. Das Nichteintreten eventuell von einem Anleihegläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar.
- 24.6. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages – aus welchem Grund auch immer – hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt oder einen neuen Treuhandvertrag zu denselben Konditionen abzuschließen. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend **Ziffer 11** der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Anleihe-Grundschild auf den neuen Treuhänder mitzuwirken.

25 Haftung

- 25.1. Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt und den Erfolg der Anleihe
- 25.2. Der Treuhänder ist nicht für Verluste oder Schäden haftbar, die der Emittentin und/oder den Anleihegläubigern entstehen, es sei denn, diese beruhen auf vorsätzlichem Fehlverhalten oder grobe Fahrlässigkeit des Treuhänders. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Die Haftungseinschränkung gilt auch für Erfüllungsgehilfen des Treuhänders.
- 25.3. Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist im Übrigen gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von insgesamt 1.000.000,00 EUR je Versicherungsfall (maximal 2.000.000,00 € pro Jahr) beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden,

die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

25.4. Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Treuhandvertrag bis zu dem in Ziffer 23. genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Treuhandvertrages von seiner berufsständischen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.

26 Schlussbestimmungen

26.1. Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

26.2. Bankarbeitstage sind Tage, an denen Banken in Frankfurt am Main für den Publikumsverkehr geöffnet sind.

26.3. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.

26.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.

26.5. Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hannover.

26.6. Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind oder diese der Änderung zugestimmt haben.

26.7. Bei Änderungen der Anleihebedingungen entsprechend dem in diesen dafür vorgesehenen Verfahren gelten jeweils die geänderten Anleihebedingungen als maßgeblich für diesen Vertrag.

27 Mitteilungen

Jede Mitteilung oder sonstige Benachrichtigung aufgrund oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist persönlich, per Brief, per Fax oder per E-Mail an die folgende Anschriften zu übermitteln:

Für die Emittentin:

Exporo Berlin GmbH

Am Sandtorkai 70

20457 Hamburg

berlin@Exporo.com

Telefon +49 (0)40 2109173 - 0

Für den Treuhänder:

HmcS Treuhand GmbH

Brüsseler Straße 7

30539 Hannover

E-Mail: treuhand@hmcs.com

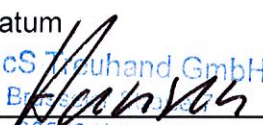
Telefon: + 49 (0)511-763333-0

HAMBURG, 23/11/17
Ort / Datum


Exporo Berlin GmbH

Hannover, den 23.11.2017

Ort / Datum


HmcS Treuhand GmbH
Brüsseler Straße 7
30539 Hannover
HmcS Treuhand GmbH