

# Angebotsunterlagen

## Exporo Bestand 38 GmbH EXP55-Token

### **Bis zu 3.800.000 tokenbasierte Schuldverschreibungen zu einem Nennwert von je EUR 1**

**Für die Emission der EXP55-Token wurde ein Basisinformationsblatt veröffentlicht, das auf der Internetseite der Emittentin (<https://exporo.de/ir-bestand38>) veröffentlicht ist und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.**

Potenzielle Anleger sollten das Basisinformationsblatt und die in diesen Angebotsunterlagen enthaltenen Informationen lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung vollends zu verstehen.

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

**Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind mit einem qualifizierten Nachrang und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet. Anlegern wird dringend empfohlen, die in diesen Angebotsunterlagen enthaltenen Risikohinweise aufmerksam zu lesen. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin, und sowohl der Rangrücktritt als auch die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre können zu einer dauerhaften, für unbegrenzte Zeit eintretenden, Nichterfüllung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger führen.**

Diese Angebotsunterlagen stellen kein Angebot von Wertpapieren dar. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen EXP55-Token sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S. Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden.

**23. April 2021**

# Inhaltsverzeichnis

1.	Anleihebedingungen.....	3
2.	Funktionsweise der EXP55-Token.....	11
2.1	Angebotsverfahren und Lieferung der EXP55-Token .....	11
2.2	Die Ethereum Blockchain und Smart Contracts.....	12
2.3	Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen.....	13
2.4	Rangstellung der tokenbasierten Schuldverschreibungen .....	14
2.5	Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre .....	14
2.6	Übertragbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen.....	15
2.7	Besicherung der tokenbasierten Schuldverschreibungen .....	16
3.	Risikohinweise .....	18
3.1	Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin.....	18
3.2	Risiken in Zusammenhang mit der Immobilie .....	21
3.3	Mit den EXP55-Token verbundene Risiken.....	23

## 1. Anleihebedingungen

### 1. Nennbetrag, Verbriefung, Token, Ausgabe, Register

- 1.1 Die Exporo Bestand 38 GmbH (die „**Emittentin**“) begibt bis zu 3.800.000 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag (der „**Nennbetrag**“) von jeweils 1 Euro (die „**tokenbasierten Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3.800.000.
- 1.2 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht verbrieft. Es werden weder eine Globalurkunde noch Einzelurkunden oder Zinsscheine über die tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 1.3 Die Emittentin generiert eine der Anzahl der ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Token (die „**EXP55-Token**“). Die EXP55-Token repräsentieren die in diesen Schuldverschreibungsbedingungen festgelegten Rechte der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (die „**Anleihegläubiger**“) und werden an die Anleihegläubiger entsprechend der jeweiligen Anzahl der von ihnen gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 1.4 Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen und der gleichen Anzahl an EXP55-Token erfolgt gegen Zahlung von Euro.
- 1.5 Dem Smart Contract der EXP55-Token ist auf der Ethereum-Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche EXP55-Token-Übertragungen und eine Liste mit denjenigen Ethereum-Adressen, denen EXP55-Token zugeordnet sind, entnommen werden können (das „**Register**“). Die Anleihegläubiger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihren jeweiligen öffentlichen Ethereum-Adressen (Public-Key der Wallet), die im Blockexplorer <https://etherscan.io> eingesehen werden können.
- 1.6 Die Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Anleihegläubiger und dem Erwerber über die Abtretung der aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen sich ergebenden Rechte (§ 398 BGB) sowie die Eintragung der Ethereum-Adresse des Erwerbers in das Register voraus. Eine Eintragung in das Register erfolgt, wenn der Anleihegläubiger die seiner Ethereum-Adresse zugeordneten EXP55-Token, welche die zu übertragenen tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren, auf die Ethereum-Adresse des neuen Gläubigers überträgt. Eine Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb der Ethereum-Blockchain und damit ohne Eintragung in das Register ist nicht zulässig.

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

- 2.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.
- 2.2 Der Anleihegläubiger tritt in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen und auf Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen (zusammen die „**Zahlungsansprüche**“) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.
- 2.3 Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, wie
  - 2.3.1 Zahlungen auf die Zahlungsansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO führen; oder
  - 2.3.2 bei der Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO besteht

(„**vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**“).

**Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin, und sowohl der Rangrücktritt als auch die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, für unbegrenzte Zeit eintretenden, Nichterfüllung der Zahlungsansprüche führen.**

- 2.4** Der Anleihegläubiger erklärt durch die vorstehenden Regelungen der Ziff. 2.2 und Ziff. 2.3 keinen Verzicht auf seine Zahlungsansprüche.
- 2.5** Die Emittentin ist ohne Zustimmung der Anleihegläubiger nicht berechtigt, Finanzverbindlichkeiten einzugehen.
- 2.6** Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Finanzverbindlichkeiten**“ sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Aufnahme von Krediten, stillen Beteiligungen, Anleihen, Schuldscheinen oder Leasingverträgen. Die Verpflichtungen aus dem Bankdarlehen und aus der Vorfinanzierung einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen des Bankdarlehens und/oder der Vorfinanzierung sowie Kredite und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung notwendiger, werterhaltender und wertsteigernder Maßnahmen, insbesondere für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilie sowie die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch eine Bankfinanzierung oder in sonstiger Weise (die „**Zulässigen Verbindlichkeiten**“) stellen keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar.
- 2.7** Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Immobilie**“ das Wohn- und Geschäftshaus in der Grülingstraße 10 in 66113 Saarbrücken, auf drei Grundstücken mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 4.524 m<sup>2</sup> mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 3.364 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis beträgt EUR 6.375.000 zuzüglich Erwerbsnebenkosten und wird frühestens am 31.Mai 2021 zur Zahlung fällig. Zur Zeit der Erstellung dieser Anleihebedingungen ist die Emittentin daher noch nicht als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Bei der Immobilie handelt es sich um ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr 1988 und einem Gewerbeteil von mehr als 50%. Das Vorderhaus weist einen Vorsprung zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und zwischen 3. Obergeschoss und Dachgeschoss auf. Die Fassade ist teilweise mit Wärmeverbundsystem ausgestattet. Insgesamt lässt sich ein mittlerer Bauzustand feststellen. Die Immobilie umfasst eine Einzelhandelsfläche, eine Bank, acht Büro- und Praxiseinheiten und 12 Wohnungen. Zu der Immobilie gehören außerdem 64 Pkw-Stellplätze. Eine Büroeinheit mit rd. 98,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eine Wohneinheit mit rd. 100,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen gegenwärtig leer. Die vertikale Erschließung erfolgt über drei Treppenhäuser, im Gebäude gibt es keine Aufzüge. Lediglich die große Gewerbeeinheit verfügt über einen Lastenaufzug, welcher die Erschließung des Lagerraums gewährleistet.
- 2.8** Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Bankdarlehen**“ den Kredit eines Finanzinstitutes in Höhe von EUR 3.825.000, für den die Immobilie als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit dient.
- 2.9** Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Vorfinanzierung**“ eine Vorfinanzierung des Nettoemissionserlöses der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch die Bridge Capital II GmbH.

### **3. Verzinsung, Fälligkeit, Zinsberechnung und Verzug**

- 3.1** Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 01.06.2021 (einschließlich) bis zum 31.05.2031 (einschließlich) variabel verzinst. Die von den Mietern der Immobilie geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben (das „**Projektkonto**“). Das Projektkonto ist ein internes, buchhalterisches Abrechnungskonto und kein für den Zahlungsverkehr bestimmtes Geschäftskonto der Emittentin. Die Emittentin wird von den Erlösen auf dem Projektkonto die folgenden Aufwandspositionen abziehen:
- 3.1.1** die Kosten für den Betrieb der Immobilie (hierzu zählen sowohl die gem. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) umlagefähigen Kosten wie Hausmeisterdienste, unter anderem Facility Management, Reinigung, Versicherung etc. als auch nicht umlagefähige Betriebskosten, die gemäß gesetzlicher oder mietvertraglicher Regelungen nicht von Dritten nach Abrechnung beglichen werden) sowie Leerstandskosten.

- 3.1.2 die Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilie.
  - 3.1.3 die Kosten für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilie.
  - 3.1.4 die Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Werts der Immobilie.
  - 3.1.5 die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten.
  - 3.1.6 die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin.
  - 3.1.7 die Kosten im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Verzinsung, Vermittlung, Verwaltung und Besicherung.
  - 3.1.8 die Beträge für die Bedienung der fälligen Ansprüche aus Zulässigen Verbindlichkeiten im Sinne von Ziff. 2.7.
  - 3.1.9 die Beträge für die Bildung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie.
- 3.2 Ein nach Abzug der gemäß Ziff. 3.1.1 bis Ziff. 3.1.9 vorgenommenen Zahlungen auf dem Projektkonto am Quartalsultimo verbleibendes Guthaben (der „**Quartalssaldo**“) wird an die Anleihegläubiger ausgezahlt. Ein negativer Saldo wird auf das nächste Quartal vorgetragen.
- 3.3 Jede tokenbasierte Schuldverschreibung wird vierteljährlich nachträglich für das abgelaufene Quartal variabel nach folgender Formel verzinst:  
 Quartalssaldo \* Nennbetrag / Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen.
- 3.4 Die Zinsen sind vorbehaltlich der Ziff. 2.2. bis 2.4 am 31. Januar, 30. April, 31. Juli und 30. Oktober eines Kalenderjahres (jeweils ein „**Zinstermin**“) zu zahlen. Der erste Zinstermin ist der 31.07.2021. Der letzte Zinstermin ist am Rückzahlungstag. Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet.
- 3.5 „**Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist der an einem Zinstermin und/oder am Rückzahlungstag und/oder am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen jeweils eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

#### 4. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb

- 4.1 Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01.06.2021 und endet vorbehaltlich einer vorzeitigen Beendigung gemäß Ziff. 8 oder Ziff. 10.12 am 31.05.2031 (einschließlich). Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 2.2. und 2.3 am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (der „**Rückzahlungstag**“) zurückgezahlt.

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

$$\text{Nennbetrag} + [(\text{Verkaufspreis} + \text{Rücklagen} - \text{Restschuld} - \text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}) * 0,8 * \text{Nennbetrag} / \text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}]$$

(der „**Rückzahlungsbetrag**“).

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

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

„**Verkaufspreis**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist entweder (a) im Falle einer außerordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 10.12 der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilie abzgl. Verkaufsnebenkosten und anlässlich der Veräußerung anfallender Steuern auf den Veräußerungsgewinn oder (b) im Falle einer Refinanzierung der tokenbasierten

Schuldverschreibungen der Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten oder (c) im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 der Verkehrswert der Immobilie gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten. Das Verkehrswertgutachten darf nicht älter als 12 Monate sein. Das Verkehrswertgutachten ist von einem unabhängigen Sachverständigen zu erstellen.

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

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

Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen hat die Bedeutung wie in Ziff. 3.6 definiert.

- 4.3** Die Emittentin ist berechtigt, tokenbasierte Schuldverschreibungen und EXP55-Token am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

## **5. Zahlungen**

- 5.1** Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Emittentin wird Zinszahlungen an die Person leisten, die am Quartalsultimo (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember) vor dem nächsten Zinstermin um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt an diejenige Person, die am Rückzahlungstag um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die Emittentin wird Zahlungen (Zinszahlungen und Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) nach ihrer Wahl entweder auf ein Bankkonto oder auf ein virtuelles Konto des Anlegers bei der Mangopay SE leisten. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.
- 5.2** Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen durch Übertragung des EXP55-Tokens erwerben, teilen der Emittentin ihre Bankverbindung bzw. die Daten des virtuellen Kontos bei Mangopay SE unverzüglich, in der Regel im Rahmen der Durchführung des KYC und AML Prozesses, mit.

## **6. Steuern**

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

## **7. Zahlstelle**

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

## **8. Kündigung durch Anleihegläubiger**

- 8.1** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und vorbehaltlich der Ziff. 2.2. und 2.3 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 Tage nach Fälligkeit zahlt; oder
  - 8.1.2 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 tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (die „Pflichtverletzung“) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
  - 8.1.5 die Emittentin eine Finanzverbindlichkeit eingeht; oder
  - 8.1.6 die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus dem Bankdarlehen 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 die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 11 nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat;
  - 8.1.8 die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15 ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen eingegangen ist.
- 8.2 Die Kündigung hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin sämtliche ihm gehörenden EXP55-Token zurückgibt, indem er diese an die Wallet Adresse der Emittentin versendet.
- 8.3 Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

## 9. Kündigungsrecht der Emittentin

- 9.1 Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen, wenn
  - 9.1.1 innerhalb von neun Monaten nach Beginn des Angebots der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht mindestens 90% des Gesamtnennbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen platziert und bei der Emittentin eingezahlt wurde; oder
  - 9.1.2 wenn der Immobilienkaufvertrag über den Erwerb der Immobilie rückabgewickelt wird.
- 9.2 Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung mit einer Frist von mindestens sieben Tagen gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.

## 10. Abstimmung über Veräußerung der Immobilie

- 10.1** Die Veräußerung der Immobilie in den ersten 90 Monaten nach dem Begebungstag erfordert die Zustimmung der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Regelungen dieser Ziff. 10. Die Anleihegläubiger entscheiden über die Veräußerung der Immobilie durch Mehrheitsbeschluss im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß Ziff. 10.2 bis 10.8 (die „**Abstimmung**“).
- 10.2** Abstimmungen finden statt,
- 10.2.1** jederzeit, wenn die Emittentin die Anleihegläubiger zu einer Abstimmung auffordert;
  - 10.2.2** 60 Monate nach dem Begebungstag;
  - 10.2.3** 90 Monate nach dem Begebungstag.
- 10.3** Abstimmungen nach Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 finden nur statt, wenn in einem Zeitraum von längstens sechs Monaten vor der Abstimmung durch ein Verkehrswertgutachten für die Immobilie ein Wert ermittelt wurde, der eine Rückzahlung der Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen mindestens zum Nennbetrag ermöglicht. Abstimmungen nach Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 haben innerhalb von vier Wochen nach den in Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 genannten Zeitpunkten stattzufinden. Sofern in der Abstimmung gemäß Ziff. 10.2.3 die Veräußerung der Immobilie nicht beschlossen wird, ist die Emittentin berechtigt, die Immobilie ohne weitere Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger nach 102 Monaten nach dem Begebungstag zu veräußern.
- 10.4** Abstimmungen finden mittels eines elektronischen Abstimmungsverfahrens statt. Die Teilnahme an der Abstimmung setzt die vorherige Anmeldung der Anleihegläubiger voraus. Die Anmeldung muss spätestens am dritten Tag vor Beginn der Abstimmung erfolgt sein. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger mindestens 21 Tage vor dem Beginn der Abstimmung zur Teilnahme an der Abstimmung aufzufordern. In der Aufforderung zur Abstimmung (die „**Aufforderung**“) müssen die Firma und der Sitz der Emittentin, der Beginn und die Dauer der Abstimmung, die Einzelheiten der Anmeldung und des Abstimmungsverfahrens sowie die Bedingungen angegeben werden, von denen die Teilnahme an der Abstimmung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Emittentin hat in der Aufforderung einen Vorschlag zur Beschlussfassung zu machen, der auch einen Vorschlag zu einem zu erzielenden Mindesterloß aus der Veräußerung der Immobilie enthalten wird. Basis für den Mindesterloß wird der ermittelte Wert der Immobilie aus dem aktuellsten Verkehrswertgutachten vor einer Abstimmung sein. Gegenvorschläge der Anleihegläubiger sind nicht zulässig.
- 10.5** Die Aufforderung ist gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.
- 10.6** In der Abstimmung ist jeder Anleger stimmberechtigt, der 12 Tage vor dem Abstimmungstag um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist.
- 10.7** Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von 1 Euro gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Die Beschlussfähigkeit für eine Abstimmung ist gegeben, wenn mindestens 25 % der im Zeitpunkt der Beschlussfassung Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen an der Abstimmung teilnehmen. Beschlussfassungen erfordern zu ihrer Wirksamkeit die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als Nein-Stimmen. Ein wirksam gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle und die Emittentin verbindlich. Den Anleihegläubigern steht gegen das Ergebnis der Abstimmung der Rechtsweg nicht offen.
- 10.8** Die Emittentin stellt die Berechtigung zur Stimmabgabe fest und erstellt ein Verzeichnis der stimmberechtigten Anleihegläubiger. Die Emittentin stellt ferner die Beschlussfähigkeit sowie die erforderliche Mehrheit für einen Beschluss fest. Die Emittentin ist berechtigt, die Aufgaben nach Satz 1 und 2 auf einen unabhängigen Abstimmungsleiter zu übertragen.
- 10.9** Die Emittentin trägt die Kosten der Abstimmung.
- 10.10** Wird die Veräußerung der Immobilie beschlossen, wird die Emittentin nach ihrer Wahl entweder Verkaufsverhandlungen über die Veräußerung der Immobilie führen oder sich um eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen bemühen. Im Falle einer Refinanzierung im Wege eines öffentlichen Angebotes am Kapitalmarkt wird den Anleihegläubigern eine bevorrechtigte Erwerbsmöglichkeit für das Refinanzierungsinstrument eingeräumt.

- 10.11** Die Emittentin wird ernsthafte Anstrengungen unternehmen, um die Immobilie zu veräußern bzw. eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erlangen. Die Emittentin übernimmt jedoch in beiden Fällen keine Haftung für das Scheitern von Vertragsverhandlungen. Ein Beschluss über die Veräußerung der Immobilie begründet für die Emittentin insoweit keine Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages über die Veräußerung der Immobilie bzw. zum Abschluss von Verträgen über die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen.
- 10.12** Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger zur Veräußerung der Immobilie ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen und zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Dies gilt auch im Fall der Ziff. 10.3 Satz 3. Die Emittentin hat die Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen.
- 10.13** Die Abstimmung nach dieser Ziff. 10 ist keine Abstimmung ohne Versammlung im Sinne des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („**SchVG**“).

## **11. Bekanntmachungen und Informationspflichten der Emittentin**

- 11.1** Die tokenbasierten Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden auf der Webseite der Emittentin unter <https://exporo.de/ir-bestand38> veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.
- 11.2** Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken.

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

Die Emittentin ist berechtigt, bei (i) offensichtlichen Schreib- oder Rechenfehlern oder vergleichbaren Ungenauigkeiten in den Anleihebedingungen, oder (ii) bei widersprüchlichen oder unvollständigen Vorschriften, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu korrigieren bzw. anzupassen, wobei in Fällen von (ii) nur solche Korrekturen oder Änderungen zulässig sind, die unter Berücksichtigung der Interessen der Emittentin vernünftig und zumutbar für die Anleihegläubiger sind und ihre finanzielle Situation nicht wesentlich negativ beeinträchtigen.

## **13. Besicherung der tokenbasierten Schuldverschreibungen**

- 13.1** Die Besicherung erfolgt durch die Bestellung der folgenden nachrangigen Sicherheiten, soweit gesetzlich zulässig, an den Sicherheitentreuhänder zugunsten der Anleihegläubiger:
- 13.1.1** nachrangige Bestellung einer zweitrangigen Grundschuld auf dem Grundstück der Immobilie nach der erstrangigen Grundschuld für das Bankdarlehen.
  - 13.1.2** nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus der Vermietung der Immobilie (Mietansprüche);
  - 13.1.3** nachrangige Abtretung des Verkaufspreisanspruches der Emittentin gegenüber einem Erwerber der Immobilie (Verkaufspreisanspruch);
  - 13.1.4** nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus Versicherungen im Zusammenhang mit der Immobilie (Versicherungsansprüche).
- 13.2** Die Abtretungen der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche sind mit dinglicher Wirkung mit dem Abschluss des Sicherheitentreuhandvertrages erfolgt. Soweit die Emittentin aufgrund von vorrangigen Sicherheitsvereinbarungen mit der Bank nicht zur Abtretung der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche berechtigt sein wird, erfolgt im Wege einer auflösenden Bedingung die Rückabtretung dieser Ansprüche auf die Emittentin. In diesem Fall wird die Emittentin ihre Ansprüche auf vollständige oder teilweise Rückübertragung dieser Forderungen und/oder auf Abrechnung oder Auszahlung des von der Bank nicht benötigten

Überschusses, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen werden, nachrangig an den Treuhänder abtreten.

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

## **14. Treuhand**

- 14.1** Die Emittentin hat die HmcS Treuhand GmbH, Hannover als Treuhänder (der „**Treuhänder**“) bestellt. Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen. Die Emittentin wird die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders gemäß Ziff. 11 informieren.
- 14.2** Zu den Pflichten des Treuhänders gehören insbesondere:
- 14.2.1** die Mitwirkung an der ordnungsgemäßen Bestellung der Sicherheiten;
  - 14.2.2** die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen des Sicherheitentreuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger und der Weiteren Gläubiger zu halten und zu verwalten;
  - 14.2.3** die Sicherheiten im Verwertungsfall zu verwerten.
- 14.3** Der Treuhänder erhält von der Emittentin während der Laufzeit der Treuhandtätigkeit eine angemessene Vergütung sowie Ersatz seiner im Rahmen der Treuhandtätigkeit anfallenden Spesen, Gebühren und Auslagen.
- 14.4** Der Treuhänder ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes, und er haftet nicht nach den Bestimmungen des Schuldverschreibungsgesetzes.

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

- 15.1** Form und Inhalt der tokenbasierten Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 15.2** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines 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.
- 15.3** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

## 2. Funktionsweise der EXP55-Token

Die EXP55-Token verkörpern tokenbasierte Schuldverschreibungen und als solche variabel verzinsliche Wertrechte, die, anders als Aktien, keine reine gewinnabhängige Dividende gewähren, sondern mit einem variablen Zinssatz über die gesamte Laufzeit ausgestattet sind und das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die tokenbasierten Schuldverschreibungen mindestens zum Nennbetrag zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt keinen börslichen Kursschwankungen. Auch vor Ablauf der Laufzeit können Schuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in ihrer Gesellschafterversammlung. Insoweit können Anleger grundsätzlich keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin ausüben. **Dies kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Die Anleger tragen ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.**

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

### 2.1 Angebotsverfahren und Lieferung der EXP55-Token

Die EXP55-Token basieren auf der Ethereum-Blockchain. Die Ethereum-Blockchain wird aus einem Netzwerk von Servern („**Nodes**“) gebildet, die in ihrer Gesamtheit zu einer Einigung über ihre vergangene und aktuelle Beschaffenheit kommen müssen. Es kann unter verschiedenen Umständen dazu kommen, dass die Serverbetreiber inkompatible Softwareversionen zum Betreiben der Blockchain verwenden und sich die Ethereum-Blockchain langfristig in zwei oder mehrere Versionen aufspaltet. Die von der Emittentin begebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen werden stets auf der Ethereum-Blockchain repräsentiert, die von der Ethereum Foundation <https://ethereum.org/de/> als offizielle Ethereum-Blockchain anerkannt wird.

Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen zeichnen und EXP55-Token empfangen möchten, benötigen eine sog. Wallet, die mit Ethereum- Assets kompatibel ist. Ohne Angabe einer Ethereum-Adresse (sog. Public Key) im Onlinezeichnungsprozess kann die Emittentin Zeichnungsaufträge nicht annehmen. Für den Erhalt einer Wallet ist ein internetfähiges Endgerät (Smartphone, Computer) erforderlich.

Bei einer Wallet handelt es sich um eine Art elektronischer Brieftasche. Technisch ist eine Wallet eine Software bzw. Hardware, die alle Ethereum-Adressen und die dazugehörigen privaten Schlüssel verwaltet. Mit einer Ethereum Wallet können Ether und Ethereum Token gehalten, empfangen und überwiesen werden. Eine Ethereum Wallet ist damit eine Art Brücke, die die eigenen öffentlichen Schlüssel (Public Keys) und die privaten Schlüssel (Private Keys) verwaltet. Die Schlüssel sind eine lange Abfolge von Buchstaben und Zahlen. Der Public Key ist eine „Adresse“, die man weitergibt, um Ether oder Token zu erhalten. Der Private Key gehört zu dieser Adresse und wird benötigt, um Token (bzw. andere Kryptoassets) zu übertragen. In der Wallet selbst befinden sich daher tatsächlich auch nicht die Token selbst, sondern lediglich der Public Key und ein damit korrespondierender Private Key. Inhaber der EXP55-Token ist somit derjenige, dessen Ethereum-Adresse (Public Key) die auf der Ethereum-Blockchain vorhandenen EXP55-Token zugeordnet sind. Bei einem Übertragungsvorgang werden demnach auch nicht die EXP55-Token an sich übertragen, sondern lediglich das Verfügungsrecht über die EXP55-Token. Dies geschieht durch einen Transfer von einer Adresse auf der Ethereum-Blockchain auf eine andere Adresse. Die Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain für jedermann nachvollziehbar.

Die Wallet eines Anlegers muss Token speichern können, die auf der Ethereum-Blockchain emittiert und übertragen werden. Wallets, die zum Empfangen von EXP55-Token geeignet sind, sind z.B. MyEtherWallet, MetaMask oder MyCrypto. Die Wallets müssen für die Verwaltung von EXP55-Token durch den Anleger eingerichtet werden. Hierzu muss der Anleger die Smart Contract Adresse des EXP55-Tokens angeben. Die Smart Contract Adresse des EXP55-Tokens wird auf <https://exporo.de/blockchain/> veröffentlicht.

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

insbesondere eine Übersicht des Zeichnungsangebots erhält und die Annahme des Zeichnungsangebots darstellt.

Der Anleger gibt neben seinen persönlichen Daten auch seine Ethereum Wallet Adresse an, an die die EXP55-Token übertragen werden sollen.

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

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

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

Jeder Anleger, der die KYC und AML Überprüfung von der Exporo Investment GmbH erfolgreich abgeschlossen hat, wird mit seiner Ethereum Adresse in eine Datenbank eingetragen. Die Exporo Investment GmbH wird diese Datenbank mit der auf der Ethereum Blockchain befindlichen KYC und AML Datenbank abgleichen, um eine Übertragung der EXP55-Token nur von und an erfolgreich identifizierten Anlegern zu gewährleisten.

Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, können sich auf der Webseite <https://exporo.de/> anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird hier ebenfalls die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor EXP55-Token empfangen kann.

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

Mit der Annahme der Zeichnung nach Eingang des Zeichnungsbetrages wird eine der Anzahl der erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an EXP55-Token generiert und der Wallet des jeweiligen Anlegers gutgeschrieben. Hierzu erstellt die Emittentin eine sogenannte „Ethereum Asset Issuer Wallet“ und eine Ethereum Smart Contract Identifikationsnummer und gibt diese auf der Internetdomain der Exporo AG <https://exporo.de/blockchain/> an. Dadurch weiß ein Empfänger von EXP55-Token, dass er „echte“ EXP55-Token erhält, die von der Emittentin herausgegeben worden sind bzw., dass es sich nicht um Token eines anderen Emittenten handelt. Die durch die Emittentin auf der Ethereum-Blockchain generierten Token werden dabei an die jeweilige vom Anleger angegebene Ethereum-Adresse (Public Key) transferiert. Ab diesem Zeitpunkt kann ein Anleger über die EXP55-Token verfügen. Die jeweilige Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain für jedermann nachvollziehbar und die EXP55-Token lassen sich einem Anleger bzw. seinem Public Key darüber eindeutig zuordnen.

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

## 2.2 Die Ethereum Blockchain und Smart Contracts

### Ethereum Blockchain

Die Ausgabe der EXP55-Token, die die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren, erfolgt auf der Ethereum Blockchain. Die Ethereum Blockchain ist nach derzeitigem Stand die zweitgrößte öffentliche Blockchain im Sinne der Marktkapitalisierung der ihr zugrunde liegenden und systemrelevanten Kryptowährung Ether (ETH). Ethereum ist öffentlich und unbeschränkt zugänglich und führt einen global-einheitlichen Datensatz, der in einem weltweiten Netzwerk von derzeit über 8.000 Servern gespeichert wird. Jeder am System teilnehmende Server prüft und bestätigt jede einzelne Transaktion, die auf der Blockchain veröffentlicht und gespeichert werden soll. Die Speicherung von Transaktionen bzw. die Veränderungen des Datensatzes erfolgt mit der Addition eines neuen Blockes zu der bestehenden Kette an Blöcken über einen Proof-of-Work Finalisierungsmechanismus.

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

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

### **Ethereum Adresse**

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

### **Smart Contract Infrastruktur**

Der generierte EXP55-Token Contract erhält eine einmalige und eindeutig zuordenbare Ethereum Adresse, die zur Authentifizierung der EXP55-Token verwendet werden kann. Der EXP55-Token wurde auf Basis des ERC20 Standards für fungible Token auf der Ethereum Blockchain entwickelt. Der ERC20 Standard existiert seit 2015 und wurde seitdem für die Erstellung von über 200.000 Token Contracts verwendet. Grundsätzlich übernimmt der EXP55-Token Contract zwei Funktionen:

Die erste Funktion ist das sogenannte mapping, welche die Registerführung übernimmt. Der EXP55-Token führt dafür eine interne Datentabelle, die die Tokenbestände den entsprechenden Ethereum Adressen zuordnet. Der EXP55-Token existiert somit nur innerhalb des EXP55-Token Contracts als Datensatz und die Transaktionsdetails des Datensatzes sind rückwirkend unveränderlich.

Zweitens erlaubt der EXP55-Token Contract die Tokenübertragung von EXP55-Token von einer Ethereum Adresse auf eine andere Ethereum Adresse. Eine Übertragung kann durch den Inhaber des EXP55-Tokens, der diesen selbst verwahrt, eigenständig ausgeführt werden.

Die Emittentin hat die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen ergriffen, die sowohl das Risiko eines nicht beabsichtigten Verhaltens des EXP55-Token Contracts als auch das Risiko eines böswilligen Angriffs minimieren sollen: Bei der Entwicklung des EXP55-Token Contracts wurde auf Open-Source Protokollstandards der Ethereum Community zurückgegriffen, die seit 2015 einer Vielzahl von privaten und professionellen Sicherheitsaudits unterzogen wurden und somit einen sehr hohen Sicherheitsstandard gewährleisten können. Zusätzlich wurde der von der Emittentin verwendete Programmcode in seiner Gesamtheit in einem professionellen Auditverfahren auf etwaige Angriffsvektoren überprüft und für sicher befunden.

## **2.3 Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen**

Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgen in Euro nach Wahl der Emittentin entweder auf ein Bankkonto des Anlegers oder auf ein virtuelles Konto des Anlegers bei der Mangopay SE. Die Bankverbindung kann der Emittentin während des Zeichnungsprozesses

oder über die persönlich hinterlegten Nutzerdaten auf der Webseite <https://exporo.de/> mitgeteilt werden. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Wege des Zweiterwerbs durch Übertragung des EXP55-Tokens erwerben, teilen der Emittentin ihre Bankverbindung im Rahmen der Durchführung des erforderlichen KYC und AML Prozesses mit. Die Emittentin wird Zinszahlungen an die Person leisten, die am Quartalsultimo (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember) vor dem nächsten Zinstermin um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt an diejenige Person, die am Rückzahlungstag um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.

## 2.4 Rangstellung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Gemäß Ziff. 2.2. und Ziff. 2.3 der Anleihebedingungen unterliegen die Zahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) einem Rangrücktritt und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre.

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

Der Anleger tritt in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Zahlungsansprüchen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Der Anleger erhält also aus dem Vermögen der Emittentin in einem Insolvenzverfahren oder einer Liquidation erst dann Zahlungen, wenn die im Rang vorgehenden Forderungen anderer Gläubiger vollständig bedient wurden.

**Dies führt zunächst dazu, dass die Zahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in einem Insolvenzverfahren oder der Liquidation der Emittentin erst nach Befriedigung der Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger des § 38 InsO erfüllt werden. Dies sind alle Gläubiger, die einen zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründeten Vermögensanspruch gegen den Schuldner haben.**

**Darüber hinaus werden die Zahlungsansprüche auch erst nach Bedienung der Ansprüche der nachrangigen Insolvenzgläubiger des § 39 Absatz 1 InsO erfüllt, sofern noch verteilungsfähige Insolvenzmasse vorhanden ist.**

## 2.5 Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

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

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

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

Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt.

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

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

Eine Überschuldungslage könnte z.B. eintreten, wenn durch eine Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger aus tokenbasierten Schuldverschreibungen das Vermögen der Emittentin nicht mehr die bestehenden

Verbindlichkeiten der Emittentin decken würde, da durch die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger sich zwar das Vermögen der Emittentin reduziert, nicht jedoch in gleichem Umfang auch die Verbindlichkeiten abnehmen.

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

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

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

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

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

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

**Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre verleiht den mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen überlassenen Geldern den Charakter von Risikokapital. Dies kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Die Anleger tragen ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.**

## 2.6 Übertragbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Eine teilweise Übertragung einer Schuldverschreibung ist nicht zulässig. Die Abtretung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der die tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentierenden EXP55-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP55-Token vollzieht sich ausschließlich über die Ethereum-Blockchain. Eine Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb der Ethereum-Blockchain ist nicht zulässig.

Eine Übertragung kann durch den Inhaber der EXP55-Token, der diese selbst verwahrt, eigenständig ausgeführt werden. Für die erfolgreiche Durchführung einer Übertragung werden benötigt:

1. Wallet, die mit der Ethereum Blockchain und dem EXP55-Token Contract kommunizieren kann
2. Privater Schlüssel (Private Key) zu der Ethereum Adresse der die Token zugeordnet werden
3. Ethereum Adresse des Empfängers
4. Ausreichender Bestand an EXP55-Token
5. Ausreichender Bestand an ETH (Deckung der Transaktionskosten)

## 6. Ethereum Adressen des Senders und Empfängers im GlobalWhitelist Contract

Alle aufgelisteten Bestandteile sind zwingend erforderlich, um eine Transaktion des EXP55-Tokens durchzuführen. Sobald die Transaktion von dem Sender mit seinem privaten Schlüssel signiert wurde und in dem Servernetzwerk der Ethereum Blockchain publiziert wurde, wird sie von jedem teilnehmenden Server auf ihre Authentizität und Gültigkeit überprüft. Mit der Inkludierung der Transaktion in einem neuen Block der Ethereum Blockchain wird die Datentabelle im EXP55-Token Contract entsprechend der Transaktionsdaten verändert. Eine Transaktion, die nicht alle erforderlichen Bedingungen erfüllt, kann zwar ausgeführt werden, schlägt jedoch fehl und führt zu keiner Veränderung der Datentabelle.

Die Übertragung des EXP55-Tokens kann nur erfolgreich ausgeführt werden, wenn eine externe Abfrage des sogenannten GlobalWhitelist Contracts durchgeführt wurde. Sowohl Sender als auch Empfänger müssen mit ihrer Ethereum Adresse in der Datentabelle des GlobalWhitelist Contracts geführt werden, damit die Abfrage beider Ethereum Adressen mit einer positiven Rückmeldung den Transfer der EXP55-Token erlaubt.

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

## 2.7 Besicherung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die Emittentin hat die HmcS Treuhand GmbH, Hannover als Treuhänder bestellt. Zu den Pflichten des Treuhänders gehören insbesondere die Mitwirkung an der ordnungsgemäßen Bestellung der Sicherheiten; die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen des Sicherheitentreuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten und zu verwalten und die Sicherheiten im Verwertungsfall zu verwerten.

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. Er ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes.

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

### (A) Verwertung der Sicherheiten

Die Besicherung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt durch die nachrangige Bestellung der in Ziff. 13.1 der Anleihebedingungen genannten Sicherheiten an den Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger. Die Verwertung der Sicherheiten ist bei Eintritt des Sicherungsfalls vorbehaltlich der Regelungen der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre sowie des Rangrücktritts statthaft. Die Verwertung der Sicherheiten ist demnach auf die Fälle beschränkt, in denen die Emittentin trotz vorhandener Liquidität und fehlender vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Zahlungen an die Anleger verweigert. Der Sicherungsfall gilt als eingetreten, wenn ein Grund für die außerordentliche Kündigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 8 der Anleihebedingungen vorliegt, dem die Emittentin trotz einer Aufforderung durch den Sicherheitentreuhänder nicht binnen dreißig (30) Geschäftstagen nach Zugang dieser Aufforderung abhilft.

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

### (B) Informationspflichten

Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder quartalsweise durch Vorlage einer betriebswirtschaftlichen Auswertung inklusive Summen- und Saldenliste zu informieren. Die Vorlage der betriebswirtschaftlichen Auswertung kann durch ein qualifiziertes Finanzreporting ergänzt oder ersetzt werden. Die Quartalsberichte (Betriebswirtschaftliche Auswertung/Finanzreporting) sind jeweils binnen vier Wochen nach dem maßgeblichen Abschlussstichtag vorzulegen.

Die Emittentin ist ferner verpflichtet, frühestens 12 Monate und spätestens drei Monate vor Fälligkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen eine Wertermittlung der Immobilie durch einen vereidigten oder

zertifizierten Gutachter sowie die Einschätzung eines ortskundigen Immobilienmaklers über einen möglichen Vermarktungspreis einzuholen und dem Treuhänder vorzulegen.

Soweit einen Monat vor Fälligkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen weder eine Veräußerung der Immobilie (welche geeignet ist, die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen sicherzustellen) erfolgt ist noch die Emittentin dem Treuhänder durch Vorlage einer Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen 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.

### 3. Risikohinweise

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

Der Anleger gewährt der Emittentin mit dem Erwerb von EXP55-Token nachrangiges Anleihekaptal mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Anleihekaptal mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung.

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

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

#### 3.1 **Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin**

##### (A) **Risiken aus der COVID-19-Pandemie und höherer Gewalt**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Epidemien, Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Immobilie betreffen. Jedes dieser Ereignisse kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden.

Die zum Datum der Angebotsunterlagen weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Emittentin und die von der Emittentin gehaltene Immobilie (insbesondere deren Bewirtschaftung und Vermietbarkeit sowie Veräußerbarkeit oder die langfristige Finanzierbarkeit) haben und damit unmittelbar auch auf die EXP55-Token.

Die COVID-19-Pandemie kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung der Immobilie und des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen. Eine Veräußerbarkeit der Immobilie und/oder der tokenbasierten Schuldverschreibungen können erschwert oder unmöglich werden. Ferner kann es zu einer geringeren Zeichnungsbereitschaft bei Investoren und damit zu einem geringeren oder gar einem ausbleibenden Platzierungserfolg bei dem Angebot der tokenbasierten Schuldverschreibungen kommen. Zum Datum der Angebotsunterlagen können die Folgen der COVID-19-Pandemie nicht abgeschätzt werden. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden.

## **(B) Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse**

Die Emittentin kann zukünftige Änderungen der zum Datum der Angebotsunterlagen geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung nicht ausschließen. Es besteht insoweit grundsätzlich die Möglichkeit, dass gesetzgeberische, gerichtliche oder behördliche Maßnahmen und/oder eine Änderung der Marktverhältnisse einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin haben können, die die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Die Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen ist ein innovatives, auf der Blockchain-Technologie basierendes Mittel der Kapitalaufnahme zur Finanzierung unternehmerischer Vorhaben. In der jüngeren Vergangenheit sind zahlreiche Emissionen in diesem Bereich allein zu betrügerischen Zwecken an den Markt gebracht worden. Darüber hinaus gab es eine Reihe von wirtschaftlich äußerst fragwürdigen und hochspekulativen Investmentangeboten. Begünstigt wurden diese Emissionen durch den noch unübersichtlichen Rechtsrahmen und die (vermeintlich) fehlenden regulativen Beschränkungen, denen diese Emissionen unterliegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig ein regulatorischer Rechtsrahmen geschaffen wird, der die Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen rechtlich, technisch oder wirtschaftlich unmöglich macht. Rechtliche Beschränkungen könnte es zudem aus datenschutz- und/oder geldwäscherechtlichen Gründen geben, aber auch ökologische Aspekte vor dem Hintergrund des hohen Energieverbrauchs der Blockchain-Technologie könnten die Akzeptanz von tokenbasierten Emissionen bei einer breiteren Investorenschicht verhindern. Dies kann dazu führen, dass die ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen einer weitergehenden Regulierung unterfallen und/oder aus rechtlichen Gründen und/oder aufgrund fehlender Marktakzeptanz nicht handelbar sind.

## **(C) Risiken aufgrund der Vermögensbasis der Emittentin**

Die Emittentin ist eine eigens für das Halten und Verwalten der Immobilie gegründete Zweckgesellschaft. Die Immobilie ist der einzige Vermögensgegenstand der Emittentin, und die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen, hängt vollständig davon ab, ob die Emittentin in der Lage ist, aus den Mietzahlungen der Mieter der Immobilie ein Einkommen zu erzielen. Infolgedessen wird die Emittentin nicht in der Lage sein, ihre Zahlungsverpflichtungen unter den tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erfüllen, wenn die Zahlungen der Mieter niedriger als erwartet ausfallen

## **(D) Risiken aus dem Bankdarlehen**

Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von zehn Jahren und kann bei Vorliegen wichtiger Gründe jederzeit gekündigt werden. Sollte ein wichtiger Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die Bank die sofortige Rückzahlung des Bankdarlehens in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Solch wichtige Gründe liegen unter anderem vor, wenn sich die Vermögensverhältnisse der Emittentin wesentlich verschlechtert haben, wenn die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Bankdarlehen nicht nachkommt, wenn gegen die Emittentin die Zwangsvollstreckung oder die Zwangsverwaltung der Immobilie angeordnet wird oder die Immobilie ohne Zustimmung der Bank veräußert wird. 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 das Bankdarlehen vollständig abzulösen. Sofern die Emittentin die Rückzahlung des Bankdarlehens nicht leisten kann, besteht das Risiko, dass die Emittentin Insolvenz beantragen muss. Dies kann zu einem Totalverlust der Investition der Anleihegläubiger führen.

Darüber hinaus ist die Emittentin zur Rückzahlung des Bankdarlehens nach dessen zehnjähriger Laufzeit verpflichtet. Um dem Rückzahlungsanspruch der Bank nachzukommen, kann die Emittentin entweder versuchen, mit der Bank über eine Laufzeitverlängerung zu verhandeln, oder sie kann alternative Quellen zur Refinanzierung suchen. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, das Bankdarlehen zu verlängern oder zu refinanzieren, kann die Emittentin gezwungen sein, die Immobilie zu verkaufen oder Finanzierungen zu wahrscheinlich wesentlich schlechteren Konditionen abzuschließen (wie z.B. einen Brückenkredit), um den Anspruch der Bank zu erfüllen. Sollte dies eintreten, kann die finanzielle Situation der Emittentin wesentlich schlechter als erwartet sein, so dass die Emittentin ihren Verpflichtungen unter den tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht nachkommen könnte.

## **(E) Risiken unter Vorfinanzierungsvereinbarungen**

Abhängig vom Erfolg der Emission der tokenbasierten Schuldverschreibungen kann die Emittentin Vorfinanzierungsvereinbarungen eingehen, um Kaufpreisnebenkosten oder den Eigenkapitalanteil am Kaufpreis vorzufinanzieren. Die Vorfinanzierungen können grundsätzlich jederzeit aus wichtigem Grund gekündigt werden. Sollte ein wichtiger Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass der Vorfinanzierer die sofortige Rückzahlung der betreffenden Vorfinanzierung in voller Höhe verlangt. Solch wichtige Gründe liegen unter anderem vor, wenn sich die Vermögensverhältnisse der Emittentin wesentlich verschlechtert haben oder wenn die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus der Vorfinanzierung nicht nachkommt.

Darüber hinaus ist die Emittentin zur Rückzahlung der Vorfinanzierungen am Ende von deren Laufzeit verpflichtet. Um dem Rückzahlungsanspruch der Vorfinanzierer nachzukommen, beabsichtigt die Emittentin, den Emissionserlös der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder Teile davon zu verwenden. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, eine ausreichende Investorenzahl zu finden und sollte der Emissionserlös hinter den Vorfinanzierungsbeträgen zurückbleiben, wäre die Emittentin gezwungen, alternative Finanzierungsquellen zu suchen. Sollte die Emittentin nur in der Lage sein, alternative Finanzierungen zu schlechteren Konditionen als die Vorfinanzierungen zu finden, kann die finanzielle Situation der Emittentin wesentlich schlechter als erwartet sein, so dass die Emittentin ihren Verpflichtungen unter den tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht nachkommen könnte.

## **(F) Risiken aus Interessenkonflikten**

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

Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Patrick Hartmann, ist zudem Prokurist der Exporo Investment GmbH, einer Tochtergesellschaft der Exporo AG sowie Prokurist der Exporo AG und Geschäftsführer weiterer Zweckgesellschaften der Exporo-Gruppe. Insofern bestehen potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Geschäftsführers gegenüber der Emittentin und seinen Verpflichtungen gegenüber den anderen genannten Gesellschaften. So könnte Herr Hartmann als Mitarbeiter der Exporo Investment GmbH und der Exporo AG durch Weisungen zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen.

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

Die Vorstände der Exporo AG sind Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten die Vorstände der Exporo AG direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 21,11 % 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.

Insofern bestehen potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Vermögensinteressen des Aufsichtsratsvorsitzenden und seinen Verpflichtungen gegenüber der Exporo AG als Aufsichtsrat.

Die Exporo Investment GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen übernehmen. Die Exporo AG erhält für die Vermittlung des Darlehens an die Projektgesellschaft eine Vermittlungsgebühr sowie Strukturierungs- und Marketinggebühren, die von der Projektgesellschaft zu tragen sind, mittelbar aber zunächst aus dem Emissionserlös gezahlt werden. Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen kann auch zur

Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Darlehensforderung an die Bridge Capital II GmbH verwendet werden.

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.

## 3.2 Risiken in Zusammenhang mit der Immobilie

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

**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 sie nicht, oder nur eingeschränkt in der Lage wären, ihre vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen zu bedienen. Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der von der Emittentin investierten Mittel kommen, so dass die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger gefährdet werden.**

Insbesondere folgende Risiken können eine wesentlich nachteilige Auswirkung auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben:

### (A) Vermietungsrisiken

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

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

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

## **(B) Risiken aus der Veräußerung der Immobilie**

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

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 Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden.

## **(C) Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes**

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

## **(D) Risiken aus der Entwicklung des Standorts der Immobilie**

Der Standort der Immobilie kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsverbindungen 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 Anleger gefährden.

## **(E) Risiken aus dem Zustand der Immobilien**

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

## **(F) 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 Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden.

### **(G) Kostenerhöhungsrisiko**

Die von den Mietern der Immobilie geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben, dessen Überschuss nach Zahlung von Kosten quartalsweise an die Anleger ausgezahlt wird. 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 das Guthaben auf dem Projektkonto und damit zugleich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden.

### **(H) Risiken aus Altlasten**

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

### **(I) Risiken aus der nachrangigen Sicherheitenbestellung**

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nachrangig besichert. Es besteht insoweit das Risiko, dass die Sicherheiten nicht wirksam bestellt werden (z.B. aufgrund von kollidierenden Drittsicherheiten). Außerdem ist die Verwertung der Sicherheiten auf die Fälle beschränkt, in denen die Emittentin trotz vorhandener Liquidität und fehlender vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Zahlungen an die Anleger verweigert. Die Sicherheiten sind demnach nicht insolvenzfest.

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

## **3.3 Mit den EXP55-Token verbundene Risiken**

### **(A) Platzierungsrisiko**

Für die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die tokenbasierten Schuldverschreibungen ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass der Emittentin zu wenig Kapital für die beabsichtigten Investitionen zur Verfügung steht. Die Emittentin wird im Falle eines zu geringen Platzierungserfolges die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall keine Zinseinnahmen erzielt haben wird, wird eine Verzinsung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfolgen können.

## **(B) Fehlende Veräußerbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen**

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

Die Übertragung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der die tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentierenden EXP55-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP55-Token wiederum kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain erfolgen. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, müssen sich zunächst auf der Webseite <https://exporo.de/> anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor nachfolgend EXP55-Token empfangen kann.

Ein Handel der tokenbasierten Schuldverschreibungen mittels des EXP55-Token an einer oder mehreren sog. Kryptobörsen ist zwar grundsätzlich möglich und kann von der Emittentin, von einem Token-Inhaber oder von Dritten beantragt werden. Die Entscheidung über die Aufnahme des Handels obliegt aber allein der jeweiligen Kryptobörse. Auch der Handel an einer Kryptobörse bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die EXP55-Token wieder zu veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren EXP55-Token zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Kaufpreis liegt. Da Kryptobörsen keiner staatlichen Aufsicht unterliegen, besteht keine Transparenz hinsichtlich der Preisbildung. Daher unterliegen an Kryptobörsen gehandelte Token häufig großen Preisschwankungen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Kryptobörsen künftig einer aufsichtsrechtlichen Regulierung unterliegen. Für den Fall, dass eine Kryptobörse einer aufsichtsrechtlichen Erlaubnis bedarf, über die sie nicht verfügt, besteht das Risiko, dass Aufsichtsbehörden gegen die Kryptobörse einschreiten und möglicherweise deren Geschäftsmodell verbieten, was einen weiteren Handel unmöglich machen würde.

## **(C) Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**

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

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

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

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

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

Dem Anleger wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Nach § 49 Abs. 3 GmbHG hat die Geschäftsführung die Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es zu einem Verlust des hälftigen Stammkapitals gekommen ist. Im Rahmen dieser Gesellschafterversammlung können die Gesellschafter

entscheiden, ob sie die Geschäftstätigkeit gleichwohl fortsetzen und damit riskieren wollen, auch noch die zweite Hälfte des eingebrachten Kapitals aufzubauchen. Der Anleger hat mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse. Für Anleger besteht insoweit das Risiko, dass im Falle eines entsprechenden Verlustes die Gesellschafter entgegen den Interessen des Anlegers die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit beschließen und eine Einstellung nicht erfolgt. Hierdurch besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. **Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit führen würde. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen.** Der Anleger übernimmt mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht.

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

#### (D) Nachrangigkeit der Ansprüche der Anleger

In einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin und im Falle der Liquidation der Emittentin treten die Zahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Dies kann zum Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin kann der Anleger die Zahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (Zinszahlungen sowie Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen) gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. **Zahlungen an den Anleger aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden.** Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf die nachrangigen Forderungen des Anlegers im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio zur Folge.

#### (E) Risiko des Verlusts des Private Key

Die EXP55-Token werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Die EXP55-Token sind für die Anleger nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet zugänglich. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der EXP55-Token. Die Emittentin kennt den Private Key eines Anlegers nicht, sie kann den Private Key weder wiederbeschaffen noch den Zugang zu den Wallets auf irgendeine andere Weise wiederherstellen oder ermöglichen. Der Anleger sollte daher unbedingt seinen Private Key sicher aufbewahren. Die Emittentin kann für den Verlust oder das unbefugte Verwenden des Private Key nicht haftbar gemacht werden. Die Wallet des Anlegers muss für Ethereum Token kompatibel sein. Werden EXP55-Token auf eine nicht kompatible Wallet übertragen, hat der Anleger in der Regel keine Möglichkeit mehr, auf die EXP55-Token zuzugreifen und über diese zu verfügen. Für den Anleger bedeutet dies einen Totalverlust seiner Investition. Die Entscheidung über die richtige (kompatible) Wallet liegt allein bei dem Anleger.

## **(F) Risiken aus der Blockchain-Technologie**

Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindungen stehenden technologischen Komponenten befinden sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Der EXP55-Token entsteht, indem die Emittentin die Anzahl der gezeichneten EXP55-Token auf der Ethereum-Blockchain generiert und dann auf die Wallet Adressen der Anleger überträgt, indem die EXP55-Token den jeweiligen Adressen der Anleger zugewiesen werden. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die zum Datum der Angebotsunterlagen nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Ethereum-Blockchain kann die Emission der tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Handelbarkeit der EXP55-Token stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der EXP55-Token führen.

## **(G) Gefahr von Hackerangriffen**

Die Blockchain-Technologie, der Exporo Smart Contract und/oder die Wallets der Anleger können Angriffen von unbefugten Dritten ausgesetzt sein, d.h. gehackt werden. Bei sogenannten Distributed Denial of Service (DDoS) Attacken können Angreifer z.B. ein Netzwerk oder eine Blockchain mit einer hohen Anzahl von Anfragen und/oder Transaktionen überlasten und das Netzwerk beziehungsweise die entsprechende Blockchain (temporär) unbenutzbar machen. Derartige Angriffe können zum Verlust der EXP55-Token führen. In der Vergangenheit hat es bereits zahlreiche Hackerangriffe gegeben, auch auf die Blockchain Ethereum. Auch Kryptobörsen könnten Ziel von Hackerangriffen werden. Aufgrund der grundsätzlichen Anonymität der Blockchain-Technologie ist eine Verfolgung von Tätern nahezu unmöglich. Ein solcher Angriff sowie Angriffe auf Kryptobörsen können zudem das Vertrauen der Anleger in die Blockchain Technologie nachhaltig zerstören.

## **(H) Risiko einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen**

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