

Angebotsunterlagen

1. Nachrangdarlehensvertrag

2. Treuhandvertrag

3. Risikohinweise

4. Annahmeformular

5. Widerrufsrecht

1. Nachrangdarlehensvertrag

Angebot auf Abschluss eines Vertrages
über ein nachrangiges Darlehen mit qualifiziertem
Rangrücktritt zur Immobilienfinanzierung

- im Folgenden „Nachrangdarlehensvertrag“ -

zwischen

geboren am

- im Folgenden der „Exporo-Nachrangdarlehensgeber“ -

und der

Porta Nova GmbH & Co. KG, Herzogenbuscherstraße 10,
54292 Trier, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht
Wittlich unter HRA 40690, vertreten durch ihren persönlich
haftenden Gesellschafter Porta Nova Verwaltungsgesellschaft
mbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer
Helmut Klein

- im Folgenden „Nachrangdarlehensnehmerin“ -

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Nachrangdarlehensnehmerin ist Trägerin des Projekts und wird das aufgrund dieses Nachrangdarlehensvertrages erhaltene Nachrangdarlehen zweckgebunden für das nachstehend definierte Projekt bzw. die Rückführung von Mezzanine-Darlehen der PMB Management GmbH mit Sitz in Hamburg verwenden. Eine Verwendung des Nachrangdarlehens für andere Zwecke ist nicht zulässig.

Beschreibung des Projekts „Porta Nova“ (vorstehend und im Folgenden „Projekt“): Die Nachrangdarlehensnehmerin ist Eigentümerin des Grundstücks Zurmaiener Straße 102-106, 54292 Trier, eingetragen im Grundbuch von Trier des Amtsgerichts Trier, Blatt 24839, Flurstück 17/429-438, Flur 25 mit einer grundbuchamtlichen Größe von 24.532 m². Das Grundstück war mit einer Kasernenanlage bebaut, die bis 2012 die Bundespolizei genutzt hat. Die Gebäude sind mittlerweile abgerissen.

Ziel des Projekt ist es, auf dem Grundstück Wohngebäude, ein Hotelgebäude sowie Gebäude mit Microapartments entstehen zu lassen. Für das gesamte Areal des Projektes laufen momentan Kaufvertragsverhandlungen mit zwei konkreten Kaufinteressenten, die an dem Globalerwerb der entstehenden Gebäude interessiert sind.

- (2) Die Nachrangdarlehensnehmerin möchte Mezzanine-Kapital in Höhe von 2.450.000 Euro bis 2.500.000 Euro („Funding-Summe“) in Form von nachrangigen Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gemäß den Konditionen dieses Nachrangdarlehensvertrages, gestellt durch den jeweiligen Exporo-Nachrangdarlehensgeber, aufnehmen (im Folgenden „Funding“). Neben der Kapital-Aufnahme im Zuge des Fundings nimmt die Nachrangdarlehensnehmerin weitere 4.000.000 Euro von IWH Projektpartner UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (vorstehend und im Folgenden „Hauptnachrangdarlehensgeberin“) als Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt auf. Sämtliche Nachrangdarlehen aus dem Funding und dem Nachrangdarlehensvertrag zwischen der Nachrangdarlehensnehmerin und der Hauptnachrangdarlehensgeberin stehen im gleichen Rang gemäß § 7 Abs (2). Der Ablauf der Frist für die Teilnahme am Funding ist am 18.07.2017 (im Folgenden „Funding-Frist“). Das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages im Zuge des Fundings endet mit Ablauf der Funding-Frist bzw. der nachstehend definierten aktualisierten Funding-Frist. Die Mindestdarlehenssumme pro Exporo-Nachrangdarlehensgeber soll i.d.R. 500 Euro nicht unterschreiten, im Übrigen sind die Betragsgrenzen des § 2a Abs. 3 des Vermögensanlagengesetzes einzuhalten. Nach Ablauf der Funding-Frist ist keine Teilnahme am Funding mehr möglich, es sei denn, der Kapitalbedarf in Höhe der Funding-Summe konnte bis zum Ablauf der Funding-Frist nicht gedeckt werden. Für diesen Fall behält sich die Nachrangdarlehensnehmerin ausdrücklich vor, das Funding im Rahmen weiterer Finanzierungsphasen, d.h. unter Zugrundelegung neuer, jeweils bei Ablauf der

vorangegangen mitgeteilten Funding-Fristen („Aktualisierte Funding-Frist“), so oft zu wiederholen, bis der Kapitalbedarf in Höhe der maximalen Funding-Summe (2.500.000 Euro, im Folgenden „maximale Funding-Summe“) im Zuge des Fundings gedeckt ist.

§ 2 Zahlungsabwicklung

- (1) Der Exporo-Nachrangdarlehensgeber zahlt den von ihm im Annahmeformular (Ziff. 4 der Angebotsunterlagen) angegebenen Nachrangdarlehensbetrag auf das dort angegebene von der Secupay AG („secupay“) geführte Treuhandkonto („Treuhandkonto“). Die GGV Grützmacher Gravert Viegner Partnerschaft mbB (vorstehend und im Folgenden „Treuänderin“) prüft die Auszahlungsvoraussetzungen gem. den Bestimmungen des Treuhandvertrages (§3 Abs. 2 des Treuhandvertrages, im Folgenden „Auszahlungsvoraussetzungen“). Erst wenn die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, erteilt die Treuänderin der Exporo AG die Freigabe zur Beauftragung der secupay zur Weiterleitung der Nachrangdarlehen an die Nachrangdarlehensnehmerin (im Folgenden „Weiterleitung“). Die Treuänderin hat dabei keinen mittelbaren und unmittelbaren Einfluss auf den Auszahlungszeitpunkt und darauf, ob die Exporo AG der secupay die vorgenannte Weiterleitung bereits vor Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen und/oder vor Freigabe bei der secupay in Auftrag gibt. Insoweit übernimmt die Treuänderin keine Haftung für Weisungen der Exporo AG an secupay. Weder gegenüber der Nachrangdarlehensnehmerin noch gegenüber den Exporo-Nachrangdarlehensgebern oder der Hauptnachrangdarlehensnehmerin.
- (2) Zahlungen, die secupay zugunsten des Exporo-Nachrangdarlehensgebers erhält, leitet sie an den Exporo-Nachrangdarlehensgeber weiter.
- (3) Sollte sich bis zur vollständigen Erfüllung der gesicherten Forderungen die beim Zahlungsdienstleister secupay angegebene Kontoverbindung des Exporo-Nachrangdarlehensgebers ändern, verpflichtet er sich, der secupay die abweichende neue Kontoverbindung unverzüglich mitzuteilen. Auszahlungsverzögerungen, die auf einer der secupay fehlerhaft oder nicht unverzüglich mitgeteilten Bankverbindung des Exporo-Nachrangdarlehensgebers beruhen, hat allein der Exporo-Nachrangdarlehensgeber zu vertreten.

§ 3 Nachrangdarlehenskonditionen

- (1) Der Exporo-Nachrangdarlehensgeber gewährt der Nachrangdarlehensnehmerin zu dem in § 1 Abs. 1 genannten Zweck ein nachrangiges Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gemäß § 7. Dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber ist bekannt, dass die Hauptnachrangdarlehensgeberin der Nachrangdarlehensnehmerin ebenso gem. §1 Abs. 2 Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gewährt.
- (2) Die Höhe des Nachrangdarlehens gibt der Exporo-Nachrangdarlehensgeber im Annahmeformular (Ziff. 4 der Angebotsunterlagen) an. Den Nachrangdarlehensbetrag hat er spätestens bis zum zehnten Tag nach Ablauf der Einzahlungsfrist (§ 10 Abs. 1 c) in voller Höhe auf das Treuhandkonto der secupay einzuzahlen und auf diesem zu belassen, sofern der Nachrangdarlehensvertrag nicht wirksam widerrufen wird. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Erfüllungswirkung im Hinblick auf den jeweiligen Exporo-Nachrangdarlehensgeber gegenüber der Nachrangdarlehensnehmerin dann eingetreten ist, wenn der Exporo-Nachrangdarlehensgeber das Nachrangdarlehen auf dem Treuhandkonto der secupay eingezahlt und nicht widerrufen hat.

§ 4 Rechte und Pflichten der Nachrangdarlehensnehmerin

- (1) Die Nachrangdarlehensnehmerin führt sämtliche ihrer Geschäfte eigenverantwortlich aus. Mit Rücksicht auf die Zweckbindung des Nachrangdarlehens hat sich die Nachrangdarlehensnehmerin jedoch verpflichtet, es während der Nachrangdarlehenslaufzeit zu unterlassen,
 - a) den Nachrangdarlehensbetrag zweckentfremdet zu verwenden, wobei branchenübliche Kosten im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes eine zulässige Verwendung darstellen;
 - b) eine Änderung ihres Unternehmensgegenstandes oder der Rechtsform herbeizuführen oder ihren Geschäftsbetrieb ganz oder teilweise einzustellen oder sich aufzulösen;
 - c) ihren Geschäftssitz ins Ausland zu verlegen.
- (2) Die Nachrangdarlehensnehmerin wird die Treuänderin und die secupay umgehend schriftlich darüber informieren, wenn sich ihre Anschrift und/oder ihr Sitz geändert hat/haben. Die Nachrangdarlehensnehmerin wird zudem der Treuänderin auf schriftliche Anfrage des Nachrangdarlehensgebers hin Auskunft über den aktuellen Stand des Projektes geben, insbesondere über den Verkaufsstand und den Baufortschritt. Zu diesem Zweck

kann sich der Exporo-Nachrangdarlehensgeber indirekt über die Exporo AG und/oder die Treuhänderin mit der Nachrangdarlehensnehmerin in Verbindung setzen.

§ 5 Vertragsdauer, Kündigung, Rückzahlung

- (1) Dieser Nachrangdarlehensvertrag hat eine reguläre Laufzeit bis zum 07.11.2019 (vorstehend und im Folgenden „Nachrangdarlehenslaufzeit“).
- (2) Das Recht der Parteien zur fristlos außerordentlichen Kündigung dieses Nachrangdarlehensvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund für den Exporo-Nachrangdarlehensgeber liegt insbesondere in Fällen des Verstoßes der Nachrangdarlehensnehmerin gegen die Pflichten des § 4 Abs. 1 vor. In diesem Falle der Kündigung hat die Nachrangdarlehensnehmerin das Nachrangdarlehen nebst vertraglicher Verzinsung (§ 6) entsprechend Abs. 3 an den Exporo-Nachrangdarlehensgeber zurückzuzahlen. Ein wichtiger Grund für die Nachrangdarlehensnehmerin liegt insbesondere vor, wenn der Exporo-Nachrangdarlehensgeber den von ihm im Annahmeformular angegebenen Nachrangdarlehensbetrag nicht fristgerecht auf das Treuhandkonto einahlt oder, im Fall der Erteilung einer Lastschrift, das Lastschriftverfahren nicht fristgerecht erfolgreich durchgeführt werden kann.
- (3) Bei Vertragsende hat die Nachrangdarlehensnehmerin, ohne dass es einer Kündigung bedarf, das vom Exporo-Nachrangdarlehensgeber gewährte Nachrangdarlehen in voller Höhe nebst der vereinbarten Verzinsung (§ 6) über die secupay an den Exporo-Nachrangdarlehensgeber zurückzuzahlen. Erfüllungswirkung tritt mit Zugang beim Exporo-Nachrangdarlehensgeber – ggf. anteilig – zunächst hinsichtlich der Hauptforderungen, dann hinsichtlich der vertraglich vereinbarten Verzinsung und im Verhältnis mehrerer Nachrangdarlehensgeber zueinander gleichrangig im Verhältnis der Höhe der zur Verfügung gestellten Nachrangdarlehensbeträge ein. Die Nachrangdarlehensnehmerin stellt sicher, dass die Weiterleitung der zurückgezählten Nachrangdarlehensbeträge und der vertraglich vereinbarten Verzinsung durch die secupay an die Exporo-Nachrangdarlehensgeber entsprechend erfolgt.
- (4) Die Nachrangdarlehensnehmerin kann den Nachrangdarlehensvertrag fristlos außerordentlich kündigen. Die Ausübung dieses Rechts steht im freien Ermessen der Nachrangdarlehensnehmerin. Für den Fall, dass dieser Nachrangdarlehensvertrag durch eine außerordentliche Kündigung der

Nachrangdarlehensnehmerin vorzeitig endet, hat die Nachrangdarlehensnehmerin dessen ungeachtet an den Exporo-Nachrangdarlehensgeber über die secupay die vertraglich geschuldete Verzinsung (§ 6) ab Gutschrift des Nachrangdarlehensbetrages auf dem Treuhandkonto der secupay in voller Höhe, also einschließlich jener Zinsen, die während der regulären Nachrangdarlehenslaufzeit angefallen wären, zu zahlen. Mit Erfüllung der Rückzahlungsverpflichtung endet dieser Nachrangdarlehensvertrag.

- (5) Die Nachrangdarlehensnehmerin verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass der Nachrangdarlehensbetrag vollständig und ohne weitere Kosten an die secupay zurückgewährt wird, wenn der Nachrangdarlehensvertrag aufgrund eines wirksamen Widerrufs oder des Eintritts einer auflösenden Bedingung nach §§ 10 Abs. 1 oder Abs. 2 aufgelöst wird.

§ 6 Verzinsung

- (1) Sobald der Nachrangdarlehensbetrag dem Treuhandkonto der secupay gutgeschrieben wurde, hat die Nachrangdarlehensnehmerin das Nachrangdarlehen zum Nominalbetrag, also 100 % des eingezahlten Kapitals, mit 5,5 % Zinsen p.a. unter taggenauer Berechnung der Zinsen anteilig auf das Jahr zu verzinsen, unabhängig vom tatsächlichen und/oder wirtschaftlichen Erfolg der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder des Projektes. § 7 bleibt unberührt.
- (2) Die angefallenen Zinsen sind nicht zum Jahresende zu begleichen, sondern erst mit der Rückzahlung des Nachrangdarlehens fällig und dann in einem Betrag über die secupay an den Exporo-Nachrangdarlehensgeber zu zahlen. Es gelten § 5 Abs. 3 Satz 2 und 3.

§ 7 Qualifizierter Rangrücktritt

- (1) Die Geltendmachung der Forderungen des Exporo-Nachrangdarlehensgebers aus oder im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag, insb. auf Tilgung und Zinsen, ist so lange und so weit ausgeschlossen, wie ihre Bezahlung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin herbeiführen würde.
- (2) Für den Fall der Liquidation der Nachrangdarlehensnehmerin oder des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin tritt der Exporo-Nachrangdarlehensgeber mit seinen sämtlichen Forderungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag, insb. auf Tilgung und

Zinsen, hinter die Forderungen aller jeweiligen übrigen Gläubiger der Nachrangdarlehensnehmerin im Rang zurück. Die Forderungen des Exporo-Nachrangdarlehensgebers werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit Forderungen anderer gleichrangiger Nachrangdarlehensgeber, insbesondere mit den Forderungen der Hauptnachrangdarlehensgeberin. Sämtliche Forderungen von Exporo-Nachrangdarlehensgebern gemäß diesem Nachrangdarlehensvertrag sowie weiteren im Zuge des Fundings abgeschlossenen Nachrangdarlehensverträgen zwischen der Nachrangdarlehensnehmerin und Exporo-Nachrangdarlehensgebern sowie dem Nachrangdarlehensvertrag der Nachrangdarlehensnehmerin mit der Hauptnachrangdarlehensgeberin mit der Nachrangdarlehensnehmerin hinsichtlich des Projektes sind untereinander gleichrangig.

- (3) Die Nachrangdarlehen können nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Nachrangdarlehensnehmerin übersteigenden freien Vermögen beglichen werden.
- (4) Die Regelungen in den vorstehenden Abs. 1 bis 3 erstrecken sich entsprechend auch auf die Nachrangsicherheiten (§ 8).
- (5) Die vorstehenden Regelungen dienen der Vermeidung der Qualifizierung des gewährten Nachrangdarlehens als Einlagen- bzw. Kreditgeschäft im Sinne des KWG. Sollte sich die Aufsichtspraxis zur Anerkennung der Formulierung, bei denen diese Qualifizierung ausgeschlossen ist, ändern oder die zuständige Finanzaufsichtsbehörde die vorstehenden Regelungen als nicht ausreichend erachten, ist der Exporo-Nachrangdarlehensgeber verpflichtet, einer der Aufsichtspraxis entsprechenden Modifizierung der qualifizierten Rangrücktrittsvereinbarung zuzustimmen, mit der verhindert wird, dass es sich um ein unbedingt rückzahlbares Darlehen handelt.

§ 8 Nachrangsicherheiten

- (1) Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger, auch bedingter oder befristeter Ansprüche von Exporo-Nachrangdarlehensgebern gegen die Nachrangdarlehensnehmerin aus und im Zusammenhang mit dem Funding, einschließlich der vertraglich vereinbarten Verzinsung sowie sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger, auch bedingter oder befristeter Ansprüche der Hauptnachrangdarlehensgeberin gegen die

Nachrangdarlehensnehmerin aus und im Zusammenhang mit dem zwischen der Nachrangdarlehensnehmerin und der Hauptnachrangdarlehensgeberin geschlossenen Nachrangdarlehensvertrag, einschließlich der dort vertraglich vereinbarten Verzinsung (im Folgenden „gesicherte Forderungen“),

- a. räumt Aloyse Wagner (im Folgenden „Bürge“) gemäß mit der Treuhänderin geschlossenen Bürgschaftsvertrag den Nachrangdarlehensgebern eine Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von 8.937.500 Euro im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter ein, wobei der Bürge seine Bürgschaftserklärung notariell beglaubigen lassen hat;
 - b. verpfändet die Porta Nova Participations SA ihre Kommanditanteile an der Nachrangdarlehensnehmerin zugunsten der Nachrangdarlehensgeber, diese vertreten durch den Treuhänder GGV Grützmaker Gravert Viegner Partnerschaft mbB; und
 - c. stellt WAPRIV SA eine Cost-Overrun Garantie in Höhe von mindestens 3.000.000 Euro (ggf. zu Gunsten der fremdfinanzierenden Bank) aus.
- (2) Der Verwertungsfall und die Sicherheitenfreigabe sind sämtlich in § 2 Abs (2) des Treuhandvertrages bestimmt.

§ 9 Kosten

Die secupay ist berechtigt, ihre Vergütung für die Zahlungsabwicklung vom Nachrangdarlehensbetrag vor dessen Weiterleitung an die Nachrangdarlehensnehmerin abzuziehen. Ihre Vergütung beträgt 0,60 % des vom Nachrangdarlehensgeber auf das Treuhandkonto einbezahlten Nachrangdarlehensbetrages. Dem Nachrangdarlehensgeber entstehen dadurch jedoch keine Kosten. Sein Verzinsungs- und Rückzahlungsanspruch bezieht sich jeweils auf den vollen Nominalbetrag des von ihm gewährten Nachrangdarlehens (§ 6 Abs. 1).

§ 10 Auflösende Bedingungen

- (1) Dieser Nachrangdarlehensvertrag wird auflösend bedingt geschlossen für folgende Fälle:
 - a) der Nachrangdarlehensnehmerin sind durch das Funding seitens der Exporo-Nachrangdarlehensgeber bereits Annahmen zugegangen, die sich zusammen auf einen Nachrangdarlehensbetrag in Höhe der maximalen Funding-Summe (2.500.000 Euro) belaufen; oder
 - b) der Exporo-Nachrangdarlehensgeber, der Verbraucher ist, hat den Treuhandvertrag mit der Treuhänderin wirksam widerrufen.

- (2) Für den Fall, dass (i) der Exporo-Nachrangdarlehensgeber nicht bis zum zehnten Tag nach Vertragsschluss den vereinbarten Nachrangdarlehensbetrag dem Treuhandkonto bei der secupay vollständig gutgeschrieben und dort belassen oder im Fall der Erteilung einer Lastschrift durch den Exporo-Nachrangdarlehensgeber, (ii) das Lastschriftverfahren mangels Deckung oder Widerruf durch den Exporo-Nachrangdarlehensgeber nicht fristgerecht erfolgreich durchgeführt werden konnte, kann der Nachrangdarlehensvertrag durch die Exporo AG, hierzu bevollmächtigt durch die Nachrangdarlehensnehmerin, aufgelöst werden.
- (3) Für den Fall, dass eine der auflösenden Bedingungen eingetreten ist, wird die Exporo AG, welche Bevollmächtigte der Nachrangdarlehensnehmerin ist, den Exporo-Nachrangdarlehensgeber hierüber unverzüglich informieren; soweit in diesen Fällen der Nachrangdarlehensbetrag dem Treuhandkonto bereits gutgeschrieben und auf diesem belassen wurde, wird die secupay dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber unverzüglich das Nachrangdarlehen in voller Höhe erstatten. Eine Verzinsung des Nachrangdarlehens findet in diesem Fall nicht statt.
- (4) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Nachrangdarlehensvertrag ist Teil der zum Projekt auf der Webseite der Exporo zur Verfügung gestellten Angebotsunterlagen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass außerhalb der Angebotsunterlagen keine Nebenabreden getroffen wurden. Änderungen, Ergänzungen und Zusätze dieses Nachrangdarlehensvertrags bedürfen der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Angebotsunterlagen.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Nachrangdarlehensvertrags unwirksam sein oder werden, berührt das die Wirksamkeit des Nachrangdarlehensvertrags im Übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt im Falle einer Vertragslücke. § 139 BGB gilt nicht.
- (3) Soweit der Exporo-Nachrangdarlehensgeber Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs, juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus diesem Nachrangdarlehensvertrag ergebenden Streitigkeiten der Sitz der Nachrangdarlehensnehmerin.

2. Treuhandvertrag

Angebot auf Abschluss eines Vertrages
über Treuhandtätigkeiten im Zusammenhang mit den
Nachrangdarlehen zur Immobilienfinanzierung
- im Folgenden „Treuhandvertrag“ genannt -

zwischen

geboren am

- im Folgenden „Exporo-Nachrangdarlehensgeber“ genannt -

und

GGV Grützmaker Gravert Viegeler Partnerschaft mbB,
Herrengaben 3, 20459 Hamburg

- Im Folgenden „Treuhanderin“ genannt -

sowie

Porta Nova GmbH & Co. KG, Herzogenbuscherstraße 10,
54292 Trier, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht
Wittlich unter HRA 40690, vertreten durch ihren persönlich
haftenden Gesellschafter Porta Nova Verwaltungsgesellschaft
mbH, diese wiederum vertreten durch ihren Geschäftsführer
Helmut Klein

- im Folgenden „Nachrangdarlehensnehmerin“ -

Präambel

Die Nachrangdarlehensnehmerin wird zweckgebundene
Nachrangdarlehen für das nachstehend definierte Projekt
erhalten. Eine Verwendung des Nachrangdarlehens für andere
Zwecke ist nicht zulässig.

Beschreibung des Projekts „Porta Nova“ (vorstehend und im
Folgenden „Projekt“): Die Nachrangdarlehensnehmerin ist
Eigentümerin des Grundstücks Zurmaier Straße 102-106,
54292 Trier, eingetragen im Grundbuch von Trier des
Amtsgerichts Trier, Blatt 24839, Flurstück 17/429-438, Flur 25
mit einer grundbuchamtlichen Größe von 24.532 m². Das
Grundstück war mit einer Kasernenanlage bebaut, die bis 2012
die Bundespolizei genutzt hat. Die Gebäude sind mittlerweile
abgerissen.

Ziel des Projekt ist es, auf dem Grundstück Wohngebäude, ein
Hotelgebäude sowie Gebäude mit Microapartments

entstehen zu lassen. Für das gesamte Areal des Projektes laufen
momentan Kaufvertragsverhandlungen mit zwei konkreten
Kaufinteressenten, die an dem Globalerwerb der entstehenden
Gebäude interessiert sind.

Das Projekt wird im Wesentlichen durch ein Konsortialdarlehen
der UniCredit Bank AG, handelnd durch die Hypovereinsbank,
(im Folgenden auch „Hauptdarlehensgeber“) finanziert (im
Folgenden „Senior Finanzierung“).

Die Nachrangdarlehensnehmerin möchte Mezzanine-Kapital in
Höhe von bis zu insgesamt 6.500.000 Euro (im Folgenden
„Gesamtnachrangdarlehensbetrag“ genannt) in Form von
nachrangigen Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
aufnehmen (im Folgenden sämtliche Nachrangdarlehensgeber
unter den nachrangigen Darlehen auch
„Nachrangdarlehensgeber“ genannt).

IWH Projektpartner UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (im
Folgenden „Hauptnachrangdarlehensgeberin“), stellt im
Rahmen der vorgenannten (Nachrang-) Finanzierung Darlehen
in Höhe von insgesamt 4.000.000 Euro zur Verfügung.

Weiterhin werden im Rahmen der vorgenannten (Nachrang-)
Finanzierung durch die Exporo AG, Hamburg, vermittelte
nachrangige Darlehensgeber (im Folgenden „Exporo-
Nachrangdarlehensgeber“) Nachrangdarlehen in Höhe von
insgesamt 2.450.000 bis 2.500.000 Euro (Funding-Summe) zur
Verfügung stellen.

§ 1 Bindung an den Nachrangdarlehensvertrag

Das Angebot der Treuhanderin zum Abschluss des
Treuhandvertrages ist jeweils an den Abschluss eines sich
ausdrücklich auf diesen Treuhandvertrag beziehenden
Nachrangdarlehensvertrages gekoppelt.

§ 2 Aufgaben der Treuhanderin

(1) Die Treuhanderin übernimmt für die
Nachrangdarlehensgeber, die der
Nachrangdarlehensnehmerin im Zusammenhang mit dem
Projekt Nachrangdarlehen zur Verfügung gestellt haben,
treuhänderisch das Halten und Verwalten der ihr für die
Nachrangdarlehensgeber unter den Nachrangdarlehen zur
Verfügung gestellten Nachranglichkeiten. Sie hat die
Nachranglichkeiten stets streng getrennt von ihrem
eigenen oder anderweitig treuhänderisch verwalteten
Vermögen zu halten. Sie ist in diesem Zusammenhang
beauftragt und, unter Befreiung der Beschränkungen des §

181 BGB, bevollmächtigt, alle damit verbundenen Maßnahmen durchzuführen und bei Eintreten eines Verwertungsfalles (gem. nachstehend Absatz 2) vorbehaltlich der Regelung in § 2 Abs. (4) die Verwertung der Nachranglichkeiten unter Beachtung der qualifizierten Nachrangabrede des Nachrangdarlehensvertrages gemäß nachstehend § 2 Abs. 3 durchzuführen. Soweit dies nicht untunlich ist, wird die Treuhänderin die Verwertung mit angemessener Frist androhen. Einen danach etwa vorhandenen Verwertungserlös hat die Treuhänderin, nach Begleichung von Kosten der Verwertung an die Nachrangdarlehensgeber im anteiligen Verhältnis der Höhe ihrer Beteiligung an dem für das Projekt von der Nachrangdarlehensnehmerin bei den Nachrangdarlehensgebern aufgenommenen Nachrangdarlehenskapital auszukehren.

(2) Ein Verwertungsfall liegt vor, wenn alternativ:

- die Nachrangdarlehensnehmerin mit einer ihr gegenüber dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber obliegenden Zahlungsverpflichtung nach den Regelungen des zugrundeliegenden Nachrangdarlehensvertrages im Verzug ist;
- die Nachrangdarlehensnehmerin ihre Zahlungen eingestellt hat;
- die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin beantragt wurde;
- sonstige Informationen darauf hindeuten, dass die Erfüllung der Ansprüche der Nachrangdarlehensgeber im Sinne von § 490 BGB gefährdet sind.

Die Treuhänderin darf auf die Informationen, die sie von der Exporo AG und der Hauptnachrangdarlehensgeberin erhält, vertrauen und ist nicht verpflichtet, eigene Nachforschungen anzustellen.

(3) Liegt nach positiver Kenntnis der Treuhänderin ein Verwertungsfall vor, wird sie die ihr zur Verfügung gestellten Nachranglichkeiten in nachfolgender Reihenfolge und Weise - vorbehaltlich der Regelung in § 2 Abs. (4) - verwerten:

- Sie wird den Bürgen schriftlich unter Fristsetzung von 10 Bankarbeitstagen zur Zahlung aus der von ihm übernommenen Bürgschaft auffordern;

- zeitgleich wird sie gegenüber den Eigentümern der ihr verpfändeten Kommanditanteile eine etwa erteilte Ermächtigung zur Ausübung der eigenen Gesellschafterrechte und zum Einzug von Forderungen gegen die Gesellschaft widerrufen und die Gesellschaft über den Widerruf informieren;

- soweit keine Zahlung auf die Bürgschaft erfolgt, wird sie die Ansprüche aus der Bürgschaft mit Ablauf der gesetzten Frist klageweise verfolgen;

- sie wird die ihr zur Verfügung stehenden Pfandrechte an den Kommanditanteilen nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Nachrangdarlehensgeber verwerten.

(4) Der Treuhänder wird den Bürgen zur Zahlung auf ein durch den Treuhänder geführtes Treuhandkonto auffordern. Ferner wird er die verpfändeten Kontoguthaben auf den Bankkonten kündigen und die jeweilige Bank zur Auszahlung auf ein durch den Treuhänder geführtes Treuhandkonto auffordern. Eine Auskehrung des Bürgschaftsbetrages sowie der Bankguthaben erfolgt, sofern die Hauptnachrangdarlehensgeberin nach Eintritt eines Verwertungsfalles gemäß § 2 Abs. (2) eine Restrukturierung der Finanzierung des Projekts verhandelt, nicht vor Ablauf von 20 Bankarbeitstagen nach Beginn der Verwertung.

Eine Verwertung der Pfandrechte an den Gesellschaftsanteilen in Form einer Versteigerung erfolgt, sofern die Hauptnachrangdarlehensgeberin eine Restrukturierung der Finanzierung des Projekts verhandelt, ebenfalls nicht vor Ablauf von 20 Bankarbeitstagen nach Eintritt des Verwertungsfalles.

Die Restrukturierung muss die sofortige Ablösung der Exporo-Nachrangdarlehensgeber vorsehen. Die Hauptnachrangdarlehensgeberin hat die Aufnahme und die Durchführung der vorgenannten Verhandlungen zur Zufriedenheit des Treuhänders in angemessener Weise, insbesondere durch Vorlage einer Sanierungsvereinbarung mit den Banken unter der Senior-Finanzierung nachzuweisen.

(5) Die Nachrangdarlehensgeber sind gleichrangig (pari passu). Der Treuhänder verteilt daher Verwertungserlöse an die Nachrangdarlehensgeber pro rata im Verhältnis des Nominalbetrages eines jeweils durch einen Nachrangdarlehensgeber (einzelner Exporo-Nachrangdarlehensgeber oder die

Hauptnachrangdarlehensgeberin) gewährten
Nachrangdarlehens zum Gesamtnachrangdarlehensbetrag.

- (6) Die Treuhänderin ist zur Sicherheitenfreigabe nach den Regelungen der Nachrangdarlehensverträge verpflichtet.
- (7) Zum Zwecke der wirksamen Sicherheitenbestellung erkennt der Exporo-Nachrangdarlehensgeber hiermit gegenüber dem Treuhänder als eigenständigem Gläubiger gemäß 780, 781 BGB im Wege eines abstrakten Schuldversprechens eine unabhängige – dem in dem Nachrangdarlehensvertrag vereinbarten Nachrang unterliegende – Forderung des Treuhänders in Höhe der jeweils ausstehenden Beträge unter dem Nachrangdarlehen an (im Folgenden auch „Abstraktes Schuldversprechen“ genannt). Forderungen aus dem Abstrakten Schuldversprechen sind teilweise bzw. insgesamt fällig, wenn entsprechend die Besicherten Verbindlichkeiten teilweise bzw. insgesamt zur Zahlung fällig sind. Das abstrakte Schuldversprechen reduziert sich automatisch in der Höhe der Erfüllung bzw. Rückzahlung der alle gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten (bedingte und unbedingte), einschließlich der Ansprüche aus diesem abstrakten Schuldversprechen, Schadensersatzansprüche und Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung, die die Nachranggläubiger gegen den Exporo-Nachrangdarlehensgeber unter den Nachrangdarlehen haben. Das abstrakte Schuldversprechen endet ohne Kündigungserfordernis mit Erfüllung sämtlicher Verbindlichkeiten unter den Nachrangdarlehen. Entsprechend gelten die Verbindlichkeiten unter den Nachrangdarlehen in der Höhe als erfüllt, in der Zahlungen auf das Abstrakte Schuldversprechen geleistet werden.

§ 3 Beauftragung der Treuhänderin

- (1) Der Exporo-Nachrangdarlehensgeber beauftragt die Treuhänderin mit der Wahrnehmung der in § 2 beschriebenen Aufgaben.

Eine finanzwirtschaftliche oder rechtliche Prüfung oder Beratung ist ausdrücklich nicht beauftragt und wird seitens des Exporo-Nachrangdarlehensgebers auch nicht von der Treuhänderin erwartet. Soweit der Exporo-Nachrangdarlehensgeber nicht selbst die finanzwirtschaftlichen und rechtlichen Kenntnisse zum Abschluss der in diesen Angebotsunterlagen enthaltenen Verträgen bzw. zur Beurteilung der und Investition in die in diesen Angebotsunterlagen angebotenen Vermögensanlage hat, steht es im freien Ermessen des Exporo-Nachrangdarlehensgebers, auf eigene Kosten eine

solche fachliche Beratung vor verbindlicher Investition in die Vermögensanlage einzuholen.

- (2) Sofern die Nachrangdarlehensnehmerin ihren (Rück-) Zahlungs- und/oder Zinszahlungsverpflichtungen aus dem Nachrangdarlehensvertrag nicht nachkommt, stehen dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber gegenüber der Treuhänderin vorbehaltlich § 2 Abs. 2 keinerlei Ansprüche zu. Hiervon unberührt bleiben zwingende gesetzliche Ansprüche, die vertraglich nicht abdingbar sind.

§ 4 Verpflichtungen der Nachrangdarlehensnehmerin

- (1) Die Nachrangdarlehensnehmerin verpflichtet sich, jegliche erhebliche Abweichung vom planmäßigen Verlauf des Projektes, die Einfluss auf die erwarteten Erlöse oder die wirtschaftliche Fähigkeit der Nachrangdarlehensnehmerin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Nachrangdarlehen (gesicherte Forderungen) gegenüber den Nachrangdarlehensgebern haben könnte, unverzüglich nach Kenntnisnahme des jeweiligen Umstands, spätestens jedoch innerhalb von sieben Tagen, der Treuhänderin in Schriftform mitzuteilen – hierzu zählen auch, aber nicht ausschließlich, Baukostenüberschreitungen gegenüber der Kalkulation in Höhe von mindestens 10% sowie Verzögerungen im Bauablauf von mindestens zwei Monaten.
- (2) Die Nachrangdarlehensnehmerin verpflichtet sich, die Treuhänderin unverzüglich über jedes Ereignis zu informieren, das die Verwertung der Nachrangssicherheiten beeinträchtigen könnte, keine Handlungen vorzunehmen, die die Verwertbarkeit der Nachrangssicherheiten beeinträchtigen könnte (ausgenommen ist die Verfügung im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung für das Projekt, eingeschlossen Erfüllung Forderungen aus der gegebenenfalls abzuschließenden Bankfinanzierung (Gebühren, Zinsen und Tilgung)).

§ 5 Vertragsdauer; Kündigung

- (3) Der Treuhandvertrag endet, je nachdem, welche Bedingung früher eintritt, mit
- vollständiger Befriedigung der Ansprüche des Exporo-Nachrangdarlehensgebers durch die Auszahlung des ihm zustehenden Betrages; oder
 - der Rückzahlung der dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge im Falle des Eintritts einer auflösenden Bedingung aus dem Nachrangdarlehensvertrag; oder
 - einer wirksamen Kündigung des Nachrangdarlehensvertrages und Rückzahlung der

- dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge; oder
- d) dem wirksamen Widerruf des Nachrangdarlehensvertrages durch den Exporo-Nachrangdarlehensgeber und - soweit einschlägig - der Rückzahlung der dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge.
- (4) Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung dieses Treuhandvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (5) Das Angebot der Treuhänderin auf Abschluss des Treuhandvertrages ist jeweils an das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages gekoppelt und endet mit dem Ende des Angebots der Nachrangdarlehensnehmerin, d.h., auch wenn der Nachrangdarlehensnehmerin bereits Annahmen zugegangen sind, die sich zusammen auf einen Nachrangdarlehensbetrag in Höhe der Funding-Summe belaufen.

§ 6 Zahlungsabwicklung

- (1) Die Zahlungsabwicklung der Hauptnachrangdarlehensgeberin erfolgt hinsichtlich der Valutierung der Nachrangdarlehen, der vertragsgemäßen Tilgung sowie der Zinszahlungen jeweils entsprechend der individuellen Regelungen des einzelnen Nachrangdarlehensvertrages. Auf dem Treuhandkonto der Treuhänderin eingehende Verwertungserlöse werden – jeweils anteilig – unmittelbar an den berechtigten Hauptnachrangdarlehensgeber auf ein von diesem zu benennendes Konto ausgekehrt.
- (2) Die Zahlungsabwicklung im Rahmen der Valutierung der Nachrangdarlehen erfolgt für die Exporo-Darlehensgeber, wie im Nachrangdarlehensvertrag unter § 2 beschrieben:
- a. Die Treuhänderin bestätigt der Exporo die Freigabe der Nachrangdarlehen zur Auszahlung an die Nachrangdarlehensnehmerin, soweit
- innerhalb der Funding-Frist oder der aktualisierten Funding-Frist der Nachrangdarlehensvertrag und der Treuhandvertrag geschlossen und diese jeweils nicht innerhalb der Widerrufsfrist widerrufen wurden sowie der vereinbarte Nachrangdarlehensbetrag dem Treuhandkonto bei der secupay innerhalb der Einzahlungsfrist vollständig

gutgeschrieben und dort belassen wurde; und

- die Nachrangssicherheiten gemäß § 8 des Nachrangdarlehensvertrags der Treuhänderin vorliegen.
- b. Auf den endgültigen Zeitpunkt der Auszahlung an die Nachrangdarlehensnehmerin durch die secupay hat die Treuhänderin keinen mittelbaren oder unmittelbaren Einfluss.
- c. Im Rahmen einer Darlehensrückführung gelten § 5 Abs. 3 Satz 2 und 3 des Nachrangdarlehensvertrages.
- d. Soweit eine auflösende Bedingung im Sinne des § 10 Abs. 1 des Nachrangdarlehensvertrages eingetreten ist, wird die Treuhänderin die secupay unverzüglich damit beauftragen, den vollen Nachrangdarlehensbetrag unverzüglich an den Exporo-Nachrangdarlehensgeber zu erstatten. § 5 Abs. 3 Satz 2 und 3 des Nachrangdarlehensvertrages finden in diesem Fall keine Anwendung.

- (3) Der Exporo-Nachrangdarlehensgeber ist sich darüber im Klaren, dass – bei für ihn bestimmten Zahlungen – alle Nachrangdarlehensgeber untereinander gleichrangig – ggf. anteilig – jeweils im Verhältnis der Höhe ihrer gewährten Nachrangdarlehen befriedigt werden.

§ 7 Haftung der Treuhänderin

- (1) Die Haftung der Treuhänderin und ihrer Erfüllungsgehilfen ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.
- (2) Soweit ein gegen die Treuhänderin gerichteter Schadenersatzanspruch kraft Gesetzes nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegt, verjährt er a) in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist, und der Exporo-Nachrangdarlehensgeber von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste, b) ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in fünf Jahren von seiner Entstehung an und c) ohne Rücksicht auf seine Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder

dem sonstigen den Schaden auslösenden Ereignis an. Maßgeblich ist die früher endende Frist.

internationalen Rechtes oder einer anderen Rechtsordnung führen würden.

- (3) Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden
- a. aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder
 - b. aus der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Verpflichtung, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf); in diesem Fall ist die Haftung des Treuhänders jedoch auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt.

§ 8 Kosten

Die Vergütung der Treuhänderin wird auf Grundlage einer separat abgeschlossenen Vergütungsvereinbarung durch die Darlehensnehmerin gezahlt. Dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber entstehen dadurch keine Kosten, sein Verzinsungs- und Rückzahlungsanspruch bezieht sich auf den vollen Nominalbetrag des von ihm gewährten Nachrangdarlehens.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Es wurden zu diesem Vertrag keine Nebenabreden getroffen. Änderungen, Ergänzungen und Zusätze dieses Treuhandvertrags bedürfen der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Treuhandvertrag.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrags unwirksam sein oder werden, berührt das die Wirksamkeit des Treuhandvertrags im Übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt im Falle einer Vertragslücke. § 139 BGB findet keine Anwendung.
- (3) Soweit der Exporo-Nachrangdarlehensgeber Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs, juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Streitigkeiten der Sitz des Treuhänders.
- (4) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss etwaiger Normen, die zur Anwendung

3. Risikohinweise

1. Allgemeine Risiken

Das Nachrangdarlehen hat den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, die mit einem Totalverlustrisiko bis hin zur persönlichen Insolvenz verbunden ist. Der Exporo-Nachrangdarlehensgeber trägt das alleinige unternehmerische Risiko seines Investments, insbesondere im Hinblick auf seine damit verbundenen persönlichen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele. Das Nachrangdarlehen eignet sich nur für solche Investoren, die auf den von ihnen investierten Nachrangdarlehensbetrag über die Nachrangdarlehenslaufzeit nicht angewiesen sind und den Verlust ihres eingesetzten Kapitals und das Ausbleiben einer Verzinsung in Kauf nehmen können. Ferner ist die Vermögensanlage nur an solche Exporo-Nachrangdarlehensgeber gerichtet, die über ausreichend Erfahrung und Kenntnisse verfügen, um das von ihnen mit der Investition in die Vermögensanlage eingegangene Risiko verstehen und ihre Investmententscheidung eigenverantwortlich treffen zu können oder sich hierzu haben fachlich beraten lassen. Die eigene Kenntnis und/oder fachliche Beratung sollte sich dabei insbesondere auch auf die in den Angebotsunterlagen genannten Vertragsunterlagen und Sicherheiten beziehen, die keiner rechtlichen Prüfung zugunsten der Exporo-Nachrangdarlehensgeber unterzogen werden, insbesondere nicht von der Treuhänderin.

Die Konzeption des Nachrangdarlehens (inkl. des zugrunde liegenden Projektes) beruht auf aktuellen Annahmen und Umständen und beinhaltet in die Zukunft gerichtete Annahmen bzw. Prognosen. Es besteht das Risiko, dass die Prognosen nicht eintreffen, insb. weil sich die wirtschaftlichen oder – insb. durch Auslegung, Änderung der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis – die rechtlichen, steuerlichen oder regulatorischen Rahmenbedingungen, auf denen die Konzeption des Nachrangdarlehens (inkl. des zugrunde liegenden Projektes) beruht, nachteilig verändern, und dass entsprechend Anpassungen, Reaktionen oder Gegenmaßnahmen erforderlich werden, die im Ergebnis zu einem – gegenüber dem vertraglich vereinbarten – reduzierten Kapitaldienst oder einem teilweisen oder vollständigen Ausfall des Kapitaldiensts gegenüber den Nachrangdarlehensgebern führen.

Es besteht das Risiko, dass ein oder mehrere der in das Nachrangdarlehen (inkl. des zugrunde liegenden Projektes) eingebundenen relevanten Vertragspartner, einschließlich Sicherungsgeber, Hauptnachrangdarlehensgeberin und Treuhänderin, ausfallen (z.B.: aufgrund Insolvenz) oder sich

nicht vertragsgemäß verhalten und dass entsprechend Anpassungen, Reaktionen oder Gegenmaßnahmen erforderlich werden oder nicht (rechtzeitig oder wirksam) ergriffen werden können; im Fall der Insolvenz der secupay besteht das Risiko, dass deren Gläubiger auf die von ihr zugunsten der Nachrangdarlehensgeber gehaltenen Sicherheiten zugreifen. Im Ergebnis können diese Risiken zu einem – gegenüber dem vertraglich vereinbarten – reduzierten Kapitaldienst gegenüber den Nachrangdarlehensgebern (gemeinsam sämtliche Exporo-Nachrangdarlehensgeber und die Hauptnachrangdarlehensgeberin) führen, oder zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall des Kapitaldiensts gegenüber den Nachrangdarlehensgebern.

Die aufgezeigten Risiken können einzeln wie auch kumuliert auftreten und sich entsprechend unterschiedlich stark bis hin zum aufgezeigten Totalverlustrisiko bzw. nachstehend erläuterten Maximalrisiko auswirken. Ferner können sich aus der individuellen Situation des jeweiligen Exporo-Nachrangdarlehensgebers weitere Risiken ergeben, die vorliegend nicht dargestellt sind.

Maximalrisiko: Hat der Exporo-Nachrangdarlehensgeber sein Nachrangdarlehen selbst fremdfinanziert, besteht für ihn über das Risiko des Totalverlusts seines eingesetzten Kapitals hinaus das Risiko, dass er dem Fremdkapitalgeber gegenüber mit seinem Privatvermögen – bis hin zur Privatinsolvenz – haftet. Zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Exporo-Nachrangdarlehensgebers bis hin zur Privatinsolvenz kann es auch in anderen Fällen kommen, so etwa dann, wenn der Exporo-Nachrangdarlehensgeber zur Bedienung anderer Verbindlichkeiten (z.B. Steuern) auf die Rückführung, gegebenenfalls einschließlich Verzinsung, seines Nachrangdarlehens angewiesen ist, die Rückführung bzw. Verzinsung aber ausbleibt.

2. Nachrangdarlehensrisiko

Der Exporo-Nachrangdarlehensgeber gewährt ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Daher besteht für ihn das Risiko, im Fall der Insolvenz oder der Liquidation der Nachrangdarlehensnehmerin erst nach allen anderen Gläubigern der Nachrangdarlehensnehmerin, die vorrangig zu befriedigen sind, mit den eigenen Forderungen teilweise oder ganz auszufallen (Totalverlustrisiko), sowie außerhalb einer Insolvenz mit der Geltendmachung seiner Forderungen – auch im Wege der Aufrechnung – so lange und so weit ausgeschlossen zu sein, wie die Rückzahlung einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens herbeiführt. Dies gilt auch im Hinblick auf die Sicherheitenbestellung – und zwar

aller (Nachrang-)Sicherheiten - , da sich der qualifizierte Rangrücktritt auch auf diese erstreckt; insofern gelten die vor- und nachstehend aufgezeigten Risiken im Hinblick auf die Sicherheiten entsprechend. Das Nachrangdarlehen hat damit den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, sodass das Risiko des Exporo-Nachrangdarlehensgebers über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko eines normalen Fremdkapitalgebers hinausgeht.

Nachschusspflichten bestehen für die Nachrangdarlehensgeber nicht. Für den Fall, dass Forderungen der Nachrangdarlehensgebers - gegebenenfalls im Wege der Aufrechnung - erfüllt wurden, obgleich diese aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts oder insolvenzrechtlicher Vorschriften nicht hätten erfüllt werden dürfen, besteht jedoch das Risiko, dass diese Zahlungen vom Exporo-Nachrangdarlehensgeber zurückgezahlt werden müssen.

Sollte der Exporo-Nachrangdarlehensgeber sein über das Nachrangdarlehen investiertes Geld unplanmäßig vorzeitig zurück benötigen, besteht für ihn - nach Ablauf der Widerrufsfrist - aufgrund der langen Nachrangdarlehenslaufzeit und der fehlenden ordentlichen Kündbarkeit das (Liquiditäts-)Risiko, dass er die benötigte Liquidität - außer im Fall eines außerordentlichen Kündigungsrechts oder sonstiger außerordentlicher Auflösungsgründe - generell oder durch den Verkauf der Forderungen aus dem Nachrangdarlehen oder eine anderweitige Verwertung des Nachrangdarlehens nicht, nicht im erforderlichen Umfang oder nicht rechtzeitig erhält, da es einen entsprechenden liquiden Markt für den Handel mit den Nachrangdarlehen nicht gibt.

Aufgrund der Endfälligkeit der Zinsen und Tilgung besteht für den Exporo-Nachrangdarlehensgeber das Risiko, dass er trotz etwaiger Leistungsfähigkeit der Nachrangdarlehensnehmerin während der Nachrangdarlehenslaufzeit bei einer Leistungsunfähigkeit der Nachrangdarlehensnehmerin am Ende der Nachrangdarlehenslaufzeit mit seinen Forderungen ausfällt.

Indem die Nachrangdarlehensnehmerin die Aufnahme des Nachrangdarlehenskapitals über die Webseite <https://www.exporo.de> anbietet, macht sie von den Erleichterungen für Schwarmfinanzierungen Gebrauch, insbesondere indem sie keinen Verkaufsprospekt gem. VermAnlG veröffentlichen muss. Es besteht daher das Risiko, dass der Exporo-Nachrangdarlehensgeber auf der Webseite nicht so vollständige, umfangreiche und detaillierte

Informationen zur Vermögensanlage (Nachrangdarlehen) erhält, wie wenn ein Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellt werden würde bzw. müsste.

3. Projektrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Nachrangdarlehensnehmerin das für das Projekt eingeplante Nachrangdarlehenskapital - gegebenenfalls nach von Exporo-Nachrangdarlehensgebern wirksam ausgeübten Widerrufen, außerordentlichen Kündigungsrechten oder sonstigen außerordentlichen Vertragsauflösungsrechten - nicht oder nicht rechtzeitig in der erforderlichen Höhe einwirbt. Soweit in diesem Fall die Frist zur Einwerbung des noch erforderlichen geplanten Nachrangdarlehenskapitals verlängert wird oder kein Nachrangdarlehenskapital mehr eingeworben wird, besteht das Risiko, dass die Nachrangdarlehensnehmerin zeitlich befristet oder endgültig unplanmäßig mehr vorrangiges Fremdkapital, gegebenenfalls zu schlechteren Konditionen, aufnehmen muss, was das nachgenannte Fremdkapitalrisiko der Nachrangdarlehensnehmerin erhöht, oder keine weitere Finanzierung, auch keine Eigenkapital- oder Nachrangfinanzierung, erhält oder nicht rechtzeitig erhält und insofern einem Insolvenzrisiko ausgesetzt ist.

Die Nachrangdarlehensnehmerin finanziert das Projekt außer über die Nachrangdarlehen zu einem überwiegenden Teil über vorrangiges und besichertes Fremdkapital, ohne das die Finanzierung des Projektes nicht möglich wäre. Es besteht das Risiko, dass der Fremdkapitalgeber das Fremdkapital vorzeitig abzieht und die Nachrangdarlehensnehmerin eine Ersatzfinanzierung nur zu ungünstigeren Konditionen erhält, so dass sie nicht in der Lage ist, den Kapitaldienst gegenüber den Nachrangdarlehensgebern vertragsgemäß zu erfüllen, oder keine Ersatzfinanzierung erhält mit dem daraus folgenden Risiko der Insolvenz der Nachrangdarlehensnehmerin. Es besteht das Risiko, dass die Nachrangdarlehensnehmerin den Kapitaldienst gegenüber den in das Projekt eingebundenen vorrangigen Fremdkapitalgebern nicht vertragsgemäß erfüllen kann, die Fremdkapitalgeber sodann die ihnen von der Nachrangdarlehensnehmerin gewährten Sicherheiten, insbesondere die Immobilie des Projektes, verwerten oder - mangels Besicherung - einen Vollstreckungstitel erstreiten und die Insolvenz der Nachrangdarlehensnehmerin herbeiführen, und dass die Nachrangdarlehensgeber dann die von ihnen gewährten Nachrangdarlehen und/oder die ihnen vertraglich zugesagten Zinsen nicht oder nicht in der vorgesehenen Höhe (zurück) erhalten. Es besteht ferner das Risiko, dass der Fremdkapitalgeber trotz Bedienung des Kapitaldienstes eine Nachbesicherung oder vorzeitige Teiltilgung verlangen oder

vorzeitig kündigen kann, insb. wenn sich die Risikolage für ihn, z.B. aufgrund eines gesunkenen Wertes der Sicherheit, nachteilig verändert, und er die Sicherheiten verwertet, wenn die Nachbesicherung oder Teiltilgung nicht erfüllt werden kann. Es besteht das Risiko, dass der Fremdkapitalgeber zur einseitigen Konditionen Anpassung berechtigt ist, so dass die Nachrangdarlehensnehmerin nicht in der Lage ist, den Kapitaldienst gegenüber dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber vollständig zu bedienen. Das vorstehend beschriebene Fremdkapitalrisiko ist umso höher, je mehr vorrangiges besichertes Fremdkapital die Nachrangdarlehensnehmerin aufnimmt.

Es besteht das Risiko, dass sich das von der Nachrangdarlehensnehmerin geplante Projekt (insb. aufgrund sich realisierender Projektrisiken, z.B. Planungs- oder Materialfehler, Altlasten, Bauverzögerungen oder -unterbrechungen, gestiegener Projektkosten, Ausfall bzw. Schlecht- oder Nichtleistung von Projektpartnern, Nichtbestehen oder Uneinbringlichkeit von Gewährleistungsansprüchen, (nachträglicher) behördlicher Auflagen, Streiks oder sonstiger höherer Gewalt, Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, des Mikro- oder Makrostandortes oder der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen) nicht, nicht in der geplanten Zeit oder nicht mit der geplanten Wirtschaftlichkeit bzw. mit den zugrunde gelegten Annahmen realisieren lässt oder nur zu einem geringeren Preis, nur teilweise oder gar nicht verkaufen lässt, sodass sie den mit den Nachrangdarlehensgebern vereinbarten Zins und/oder das Nachrangdarlehen, insb. auch mangels sonstigen Geschäfts, nicht, nicht gemäß der zeitlichen Planung oder nicht vollständig (zurück)zahlen kann. Bisherige Entwicklungen (Markt, Unternehmen etc.) sind insofern keine Garantie, Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

Es besteht das Risiko, dass der Versicherungsschutz der Nachrangdarlehensnehmerin, insb. bezüglich des Projektes, nicht wirksam geschlossen wurde, etwaige sich realisierende Risiken nicht oder nicht mehr abdeckt, der Versicherungsschutz unplanmäßig vorzeitig endet oder von der Versicherungsgeberin nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erfüllt wird oder nur nach Durchführung ggf. langwieriger und kostenintensiver Gerichts- oder Schiedsverfahren erfüllt oder ggf. nur teilweise erfüllt wird, so dass der Kapitaldienst gegenüber dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber nicht oder nicht vollständig erfüllt werden kann.

4. Plattform

Anbieter und Emittent im Hinblick auf das vom Exporo-Nachrangdarlehensgeber gewährte Nachrangdarlehen für das Projekt ist die Nachrangdarlehensnehmerin, die zugleich Trägerin des Projektes ist. Die Exporo AG erhält von der Nachrangdarlehensnehmerin die Informationen zum Projekt, die sie für die Nachrangdarlehensnehmerin auf der Plattform einstellt. Die Exporo AG nimmt weder eine Prüfung der Bonität der Nachrangdarlehensnehmerin, noch eine Prüfung der von der Nachrangdarlehensnehmerin eingereichten und auf der Webseite veröffentlichten Informationen über das Projekt vor auf Richtigkeit und Vollständigkeit, auch keiner rechtlichen Prüfung, noch gibt sie diese Information im eigenen Namen ab, noch verbindet sie mit dieser eine eigene Beratung, insbesondere keine Anlageberatung oder rechtliche Beratung. Die Exporo AG wird insofern lediglich als Vermittler des Angebots der Nachrangdarlehensnehmerin tätig und erlaubt der Nachrangdarlehensnehmerin lediglich die Nutzung der Webseite <https://www.exporo.de> als Plattform zur Einwerbung von Nachrangdarlehenskapital im eigenen Namen und auf eigene Rechnung der Nachrangdarlehensnehmerin. Es besteht daher das Risiko, dass die auf der Plattform eingestellten Informationen zum Projekt nicht alle entscheidungswesentlichen Aspekte abbilden oder nicht zutreffen.

5. Marktrisiken

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich bei einer negativen Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abschwächend auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien, die Verkaufs- und Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des Objektes auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbaren Marktmieten sowie die Verkaufs- und Verwertungserlöse für das Objekt absinken.

Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Objektes negativ beeinflussen.

Die Erstellung und Nutzung der Immobilien erfolgt im Rahmen entsprechender behördlicher Genehmigungen. Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen können Auflagen beinhalten, die die Nutzung des Grundstücks und des Gebäudes und damit die Vermietbarkeit einschränken können. Bei dem Objekt sind bautechnische und baurechtliche Einschränkungen

vorhanden, die andere Nutzungen als aktuell genehmigt nur teilweise möglich machen und damit die Drittverwendungsfähigkeit einschränken.

6. Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken sind dadurch gekennzeichnet, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommt. Zu diesen Risiken gehören:

6.1. Mieterausfallrisiken

Mieterausfallrisiken bestehen darin, dass der Mieter einer Mietfläche seinen vereinbarten Mietzahlungen ganz oder teilweise nicht mehr nachkommt. Die negativen Folgen hieraus können sein:

- Leerstand der Mietfläche ohne Mieteinnahmen
- Zusätzliche Neuvermietungskosten (Umbaukosten, Maklergebühren etc.)
- Schlechter konditionierte Anschlussmietverträge
- Verbleiben der Betriebskosten beim Vermieter
- Forderungsausfälle

6.2. Dienstleisterausfallrisiken

Dienstleisterausfallrisiken bestehen darin, dass Vertragspartner, mit denen ein Dienstleistungsvertrag abgeschlossen wurde, ausfallen. Hierdurch können gegebenenfalls Vorauszahlungen verloren gehen oder erhebliche Mehraufwendungen entstehen, da neu abzuschließende Verträge gegebenenfalls zu schlechteren Konditionen vereinbart werden müssen als ursprünglich geplant. Neben dem Ausfall eines Dienstleisters kann es auch zu einer schlechten bzw. mangelhaften Leistung eines Dienstleisters kommen.

7. Liquiditätsrisiken

Risiken, die zu einer Situation führen, in welcher die Nachrangdarlehensnehmerin nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel (z. B. Bankguthaben) zur Verfügung stehen, um seine fälligen Verpflichtungen zu erfüllen, sind Liquiditätsrisiken. Alle in diesem Risikohinweis beschriebenen Risiken können eine negative Rückwirkung auf die Liquiditätsausstattung der Nachrangdarlehensnehmerin entfalten, weil ihr Eintritt regelmäßig zu geringeren Einnahmen und/oder zu höheren Ausgaben führen kann und dadurch die Liquiditätssituation der Nachrangdarlehensnehmerin belastet wird. Wenn sich solche Risiken in einem Umfang oder in Kombination realisieren, gerät die Nachrangdarlehensnehmerin in eine existenzbedrohende

Situation. Damit begründen Liquiditätsrisiken stets eine Insolvenzgefahr und damit das Risiko eines Totalverlustes der ausgereichten Nachrangdarlehen.

Zu diesen Liquiditätsrisiken gehört insbesondere das Zahlungsunfähigkeitsrisiko.

Zahlungsunfähigkeitsrisiken bestehen darin, dass die Nachrangdarlehensnehmerin nicht mehr in der Lage ist, seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber fremden Dritten aufgrund fehlender liquider Mittel nachzukommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bedarfsfall keine zusätzliche Finanzierung am Markt gefunden werden kann und es dadurch zu einer Insolvenz der Nachrangdarlehensnehmerin kommt.

8. Operationelle Risiken

Unter operationellen Risiken werden sämtliche betriebliche Risiken verstanden, die der Nachrangdarlehensnehmerin entstehen können. Operationelle Risiken stellen im Allgemeinen Risiken dar, die mit der Gefahr von Verlusten verbunden sind, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Prozessen, Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Zu diesen Risiken gehören die Betriebsrisiken.

Betriebsrisiken bestehen darin, dass mit dem Betreiben einer Immobilie Risiken verbunden sind, die ursächlich in der Immobilie selber liegen und weder etwas mit Marktrisiken (Preisentwicklungen), Adressenausfallrisiken oder Liquiditätsrisiken zu tun haben. Hierzu gehören vor allem:

Physische Risiken bestehen darin, dass eine Immobilie bzw. einzelne Komponenten, aus denen eine Immobilie besteht, dem Risiko unterliegen, nicht diejenige Leistung zu erbringen, die prognostiziert bzw. erwartet wurde.

Instandhaltungsrisiken bestehen darin, dass es trotz Prüfung und ordnungsgemäßer Planung zu außerplanmäßigen Instandhaltungskosten kommen kann. Exemplarisch seien folgende Komponentengenannt:

- Dach & Fach
- Fassade
- Technik (z. B. Heizung, Lüftung)

9. Managementrisiken

Managementrisiken bezeichnen die Gefahr von Fehlentscheidungen durch das Management der Nachrangdarlehensnehmerin. Fehlentscheidungen können

hierbei von unterschiedlicher Natur sein. Ein Wechsel bzw. Ausscheiden von Geschäftsführern können mit erheblichen negativen Folgen für die Entwicklung der Nachrangdarlehensnehmerin verbunden sein.

10. Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Bei Risiken aus Rechtsstreitigkeiten handelt es sich um Risiken, die durch Klagen gegen die Nachrangdarlehensnehmerin erhoben werden, oder die Nachrangdarlehensnehmerin zur Durchsetzung eigener Ansprüche gegen Dritte erheben muss. Daraus resultierende geringere Einnahmen oder höhere Ausgaben können das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin zusätzlich belasten.

11. Sonstige Risiken

11.1. Politische Risiken

Das Risiko besteht darin, dass sich die gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen verändern. Das kann negative Folgen für die Nachrangdarlehensnehmerin und seine Nachrangdarlehensgeber haben. Zu den politischen Risiken gehört insbesondere das Risiko, dass sich die Steuergesetzgebung zum Nachteil eines Investments verändern kann.

11.2. Rechtliche Risiken

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil der Nachrangdarlehensnehmerin auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage/den Nachrangdarlehen oder ihre Werthaltigkeit vermindern. Sollten auf internationaler (insbesondere europäischer) und nationaler Ebene umfangreiche und einschneidende zusätzliche Regulierungen und Beschränkungen, für Aktivitäten auf den Finanzmärkten, insbesondere für bestimmte Geldanlageprodukte eingeführt werden, können Nachteile für den Exporo-Nachrangdarlehensgeber nicht ausgeschlossen werden.

In den letzten Jahren hat ein stetiger Wandel bei der rechtlichen Beurteilung einzelner Rechtsfragen im Zusammenhang mit Geld- und Kapitalanlagen stattgefunden. Betroffene Einzelfragen sind beispielsweise Fragen des Fernabsatzes von Geldanlagen, Inhalte von Widerrufsbelehrungen, etc. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass wesentliche Parameter der Prognose zu Lasten der Nachrangdarlehensgeber/Anleger nicht gehalten werden können.

Soweit die Treuhänderin oder secupay zugunsten der Nachrangdarlehensgeber Sicherheiten erhält, verwaltet und/oder verwertet, führt sie keine rechtliche Prüfung derselben zugunsten der Exporo-Nachrangdarlehensgeber durch.. Es wird daher jedem Exporo-Nachrangdarlehensgeber empfohlen, auf eigene Kosten fachliche rechtliche Beratung hinzuzuziehen, um Risiken der Sicherheiten hinsichtlich Bestand, Reichweite oder Durchsetzbarkeit zutreffend zu beurteilen. Es wird davon ausgegangen, dass die Tätigkeit der Treuhänderin und der secupay rein wirtschaftlicher Natur ist; sollte diese als Rechtsdienstleistung einzustufen sein, besteht das Risiko der Unwirksamkeit der von ihr eingegangenen Verträge.

11.3. Risiken aus Interessenkonflikten

Es kann bei der Nachrangdarlehensnehmerin zu Interessenkonflikten kommen. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass er im Einzelfall im Interesse seines Gesellschafters oder Gesellschaften der Gruppe oder sonstiger Dritter handelt.

11.4. Allgemeines steuerliches Risiko

Das dem vorliegenden Angebot zugrundeliegende steuerliche Konzept basiert auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlage geltenden Rechtslage, den bekannten und einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung veröffentlicht hat, sowie der entsprechenden Fachliteratur. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrundeliegende Rechtslage und/oder die Verwaltungsauffassung während der Laufzeit des Darlehens ändern wird und dies erhebliche Änderungen in der Besteuerung des Exporo-Nachrangdarlehensgebers/Anlegers zur Folge hat. Solche Änderungen können daher negative Auswirkungen auf den im Rahmen dieses Angebots angestrebten wirtschaftlichen Erfolg nach Steuern haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung für den Exporo-Nachrangdarlehensgeber/Anleger führen. Steuernachzahlungen wären dann gegebenenfalls mit 6 Prozent p. a. zu verzinsen (§ 233a in Verbindung mit § 238 AO). Das Angebot ist auf in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen konzipiert, die aus dem Privatvermögen heraus investieren und das Nachrangdarlehen nicht selbst noch fremdfinanzieren. Bei Investition in Nachrangdarlehen aus dem Betriebsvermögen des Exporo-Nachrangdarlehensgebers/Anlegers und bei einer anderen steuerlichen Ansässigkeit als ausschließlich in Deutschland trägt der Exporo-Nachrangdarlehensgeber/Anleger ggf. zusätzliche steuerliche Risiken, die hier nicht dargestellt sind.

Der Exporo-Nachrangdarlehensgeber/Anleger sollte vor der Vergabe eines Nachrangdarlehens die gesamten Angebotsunterlagen sorgfältig prüfen. Vor der Vergabe eines Nachrangdarlehens sollte der Exporo-Nachrangdarlehensgeber/Anleger stets einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Das Risiko der steuerlichen Konzeption, d. h. die Anerkennung durch die Finanzverwaltung auf Basis des derzeit bekannten Steuerrechts, sowie das Risiko von Änderungen des Steuerrechts bzw. dessen Auslegung trägt vollständig und allein der Exporo-Nachrangdarlehensgeber/Anleger. Für den Eintritt der steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele eines Nachrangdarlehensgebers/Anlegers wird keine Haftung übernommen.

11.5. Katastrophenrisiken

Auch bei der Vergabe von nachrangigen Immobiliendarlehen ist nicht auszuschließen, dass die finanzierten Immobilien untergehen bzw. es zu starken Beschädigungen kommt, die einem Untergang der Immobilie gleichkommen. Das Risiko besteht darin, dass es zu extremen Situationen beispielsweise durch Terrorangriffe, Kriege oder Naturkatastrophen kommen

kann. In diesem Zusammenhang ist nicht sichergestellt, dass etwaig bestehende Versicherungen (z. B. gegen Terror besteht kein Versicherungsschutz) den entstandenen Schaden ganz oder teilweise erstatten.

Daneben kann es aufgrund äußerer bzw. nicht absehbarer Faktoren zu einer wirtschaftlichen Wertlosigkeit der durch das Nachrangdarlehen mitfinanzierten Immobilien kommen. Die Realisierung nur eines der vorgenannten Risiken würde sich gravierend auf das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin auswirken und das prognostizierte Ergebnis zu großen Teilen verringern.

4. Annahmeformular

Hinweise: Der unter Ziff. 1. aufgeführte Nachrangdarlehensvertrag ist ein verbindliches Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin an Sie als registriertem Nutzer der Plattform www.exporo.de auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages in Höhe des von Ihnen als Exporo-Nachrangdarlehensgeber anzugebenden Nachrangdarlehensbetrages. Der unter Ziff. 2. aufgeführte Treuhandvertrag ist ein verbindliches Angebot der Treuhänderin an Sie auf Abschluss eines Treuhandvertrages zu Ihrem Nachrangdarlehensvertrag.

Ihre nachfolgenden persönlichen Daten in diesem Annahmeformular sind aus Ihren vorangegangenen Registrierungseingaben übernommen. Bitte prüfen Sie die Richtigkeit der Daten bzw. korrigieren Sie diese gegebenenfalls und schließen die Transaktion bei Richtigkeit aller Daten durch Anklicken des Investitions-Buttons „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ in Schritt (5) ab. Durch Anklicken des Investitions-Buttons nehmen Sie die Vertragsangebote an. Ihre Annahme wird an die Vertragspartner weitergeleitet. Mit Zugang Ihrer Annahme bei dem jeweiligen Vertragspartner ist der jeweilige Vertragsschluss erfolgt. Der erfolgte Zugang Ihrer Annahme wird Ihnen per E-Mail unter Beifügung des geschlossenen Vertrages bestätigt. Eine Speicherung des Vertrages beim Unternehmer erfolgt nicht. Sie können jedoch die Angebotsunterlagen nach dem Investitionsvorgang speichern und ausdrucken. Die für den Vertragsschluss zur Verfügung stehende Sprache ist stets Deutsch.

Folgende Informationen werden im Rahmen des Online-Investitions-Prozess (fünf Schritte) abgefragt oder bestätigt:

Schritt (1): Angaben zum Exporo-Nachrangdarlehensgeber

Vorname :

Name :

Wohnanschrift :

geboren am :

Email-Adresse :

Wichtiger Hinweis: Mit der Angabe der vorstehenden Email-Adresse erklärt sich der Exporo-Nachrangdarlehensgeber damit einverstanden, über diese Email-Adresse wichtige Korrespondenz im Zusammenhang mit den Angebotsunterlagen, insb. dem Nachrangdarlehensvertrag, zu erhalten, insb. auch die Mitteilung über den Zugang seiner Annahme, d.h. über den Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Im eigenen Interesse wird der Exporo-Nachrangdarlehensgeber sein zu vorstehender Email-Adresse gehörendes Email-Account regelmäßig darauf überprüfen, ob er wichtige Korrespondenz im Zusammenhang mit den Angebotsunterlagen, insb. dem Nachrangdarlehensvertrag, erhalten hat.

Schritt (2): Betrag des Nachrangdarlehens

Der Exporo-Nachrangdarlehensgeber verpflichtet sich, folgenden Nachrangdarlehensbetrag der Nachrangdarlehensnehmerin gemäß den Konditionen des Nachrangdarlehensvertrages und der übrigen Angebotsunterlagen zu gewähren

Bitte geben Sie hier den Betrag an,
den Sie als Nachrangdarlehen
gewähren wollen : EUR

Schritt (3): Fälligkeit des Nachrangdarlehens

☐ Lastschriftauftrag erteilt (angekreuzt, wenn Sie einen Lastschriftauftrag erteilt haben)

Soweit Sie keinen Lastschriftauftrag erteilt haben, ist der nachgenannte Nachrangdarlehensbetrag innerhalb der Einzahlungsfrist (gem. §10 Abs. 1 c des Nachrangdarlehensvertrages) auf das nachstehend genannte Treuhandkonto der secupay AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, zu zahlen. Der Vertragsschluss wird dem Exporo-Nachrangdarlehensgeber über seine vorstehend von ihm angegebene Email-Adresse unverzüglich nach Zugang seiner Annahme mitgeteilt (das folgende Konto vorstehend und im Folgenden „Treuhandkonto“):

Kreditinstitut : Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN : DE29300500007060509952
BIC : WELADEDXXX
Kontoinhaber : secupay AG
Verwendungszweck : <<individuell generierter Verwendungszweck>>

Schritt (4): Vermögensanlagen-Informationsblatt und Bestätigung der Eingaben

Zur Bestätigung der Kenntnisnahme des gesetzlichen Warnhinweis im Vermögensanlagen-Informationsblatt und der Korrektheit der angegebenen persönlichen Daten, geben Sie bitte im Folgenden Ihren vollständigen Vor- und Zunamen, das heutige Datum und den Ort ein:

Eingabefeld :
(Vorname Nachname Datum Ort)

Schritt (5): Vornahme der Investition

Wenn Sie den in Schritt (2) genannten Nachrangdarlehensbetrag gem. den Konditionen dieser Angebotsunterlagen investieren wollen, klicken Sie bitte auf das nachstehende Feld „Jetzt zahlungspflichtig investieren“. **Mit dem Anklicken nehmen Sie rechtsverbindlich das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages unter Ziff. 1 und das Angebot der Treuhänderin auf Abschluss des Treuhandvertrages unter Ziff. 2. dieser Angebotsunterlagen an.** Bitte lesen Sie vor dem Anklicken die Verträge und Dokumente (Angebotsunterlagen, Verbraucherinformationen, Gesetzliche Pflichtangaben bei der Finanzvermittlung und AGB) gründlich und laden diese herunter:

„Jetzt zahlungspflichtig investieren“

5. Widerrufsrecht

5.1 Widerrufsrecht Nachrangdarlehensvertrag

Als Anleger eines Vertrages über eine Vermögensanlage im Sinne der §§ 2a bis 2c

Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) steht Ihnen folgendes gesetzliches Widerrufsrecht nach § 2d

VermAnlG zu:

Widerrufsrecht

Sie sind als Anleger an Ihre Willenserklärung, die auf den Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn Sie sie fristgerecht in Textform widerrufen haben. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Anbieter. Aus der Erklärung muss Ihr Entschluss zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss.

Ihren Widerruf richten Sie bitte an:

Porta Nova GmbH & Co. KG

Herzogenbuscherstraße 10, 54292 Trier

Fax: +49 6332 913765-29

Email: info@impasio.de

Ist der Beginn der Widerrufsfrist streitig, so trifft die Beweislast den Emittenten. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate nach dem Vertragsschluss.

Im Fall des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Anlagebetrags hat der Emittent die vereinbarte Gegenleistung gegenüber dem Anleger zu erbringen.

Von den vorstehenden Vorschriften darf nicht zum Nachteil des Anlegers abgewichen werden.

Ende der Widerrufsbelehrung

Hinweis: Emittentin und Anbieterin im Sinne der vorgenannten Widerrufsbelehrung ist die darin genannte Projektentwicklungsgesellschaft Porta Nova GmbH & Co. KG.

5.2 Widerrufsrecht Treuhandvertrag

Vertragspartnern, die Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind und für die der Vertragsschluss einen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag im Sinne des § 312b Abs. 1 BGB oder einen Fernabsatzvertrag im Sinne des § 312c Abs. 1 BGB über Finanzdienstleistungen darstellt, steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu. Für diese Fälle sieht das Gesetz – bei Verwendung des in der Anlage 3 zu Art. 246b § 2 Abs. 3 EGBGB abgedruckten Musters – folgende Widerrufsbelehrung vor:

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:

GGV Grützmaker Gravert Viegener Partnerschaft mbB
Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater
Herrengraben 3, 20459 Hamburg
Fax +49 40 - 36 96 33 -33
Email: pinkernell@gg-v.de

Widerrufsfolgen

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

Besondere Hinweise

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

Ende der Widerrufsbelehrung

Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

1. Porta Nova GmbH & Co. KG

- a) **Identität**
Porta Nova GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Amtsgericht Wittlich unter HRA 40690.
- b) **Anschrift**
Herzogenbuscherstraße 10, 54292 Trier
- c) **Vertretung**
Vertreten durch ihren persönlich haftender Gesellschafter Porta Nova Verwaltungsgesellschaft mbH.
- d) **Hauptgeschäftstätigkeit, zuständige Aufsichtsbehörde**
Die Haupttätigkeit der Porta Nova GmbH & Co. KG besteht in Vermögensverwaltung, Erwerb und Entwicklung von Immobilien. Im Hinblick auf das Projekt „PORTA NOVA“ (gemäß der Definition in §1 Abs. 1 des zugrunde liegenden Nachrangdarlehensvertrages – im Folgenden „Projekt“) ist sie zudem Emittentin (Nachrangdarlehensnehmerin) und Anbieterin des Nachrangdarlehens, mit dem das Projekt mitfinanziert werden soll. Zuständige Aufsichtsbehörde ist: Ordnungsamt der Stadt Trier, Wasserweg 7-9, 54292 Trier.

2. GGV Grützmaker Gravert Viegner Partnerschaft mbB

- a) **Identität**
GGV Grützmaker Gravert Viegner Partnerschaft mbB, eingetragen im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts Frankfurt unter der Registernummer PR 1508.
- b) **Anschrift**
Herrengaben 3, 20459 Hamburg
- c) **Vertretung**
Vertreten durch jeden Partner einzeln
- d) **Hauptgeschäftstätigkeit, zuständige Aufsichtsbehörde**
Die Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhänderin sind die für Rechtsanwälte- und Steuerberater gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten, insbesondere die Beratung und Wahrung fremder Interessen in rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Angelegenheiten. Dazu gehört auch die Übernahme von Treuhandtätigkeiten, sowie alle damit zusammenhängenden Aktivitäten. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Hanseatische Rechtsanwaltskammer, Hamburg, Bleichenbrücke 9, 20354 Hamburg. Berufliche Haftpflichtversicherung ist für (deutsche) Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Steuerberater und Notare der Partnerschaft die Liberty Mutual Insurance Europe Ltd, (Direktion für Deutschland), Im Mediapark 8, 50670 Köln.

Im Hinblick auf das Projekt agiert die GGV Grützmaker Gravert Viegner Partnerschaft mbB als Treuhänderin für die Nachrangdarlehensgeber für die Nachrangdarlehensgeber, bei der Weiterleitung der Nachrangdarlehensgelder an die Nachrangdarlehensnehmerin und bei der Weiterleitung von Geldern an die Nachrangdarlehensgeber insbesondere über die secupay AG.

3. secupay AG

- a) **Identität**
secupay AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter der Registernummer HRB 27612.
- b) **Anschrift**

Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz.

- c) **Vertretung**
Vertreten durch ihren Vorstand Hans-Peter Weber, Katja Hartmann, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz.
- d) **Eigenschaft des Tätigwerdens gegenüber dem Verbraucher**
Die secupay AG richtet ein Treuhandkonto ein, auf dem sie die Nachrangdarlehensbeträge der Nachrangdarlehensgeber, die in das Projekt der Nachrangdarlehensnehmerin (Ziff. 1) investieren wollen, entgegen nimmt, und die sie an die Nachrangdarlehensnehmerin weiterleitet, nachdem die Treuhänderin im Nachrangdarlehensvertrag definierte Auszahlungsvoraussetzungen geprüft hat. Darüber hinaus nimmt die secupay AG Zins- und Tilgungszahlungen auf die Nachrangdarlehen entgegen und leitet diese an die berechtigten Nachrangdarlehensgeber weiter. Die secupay AG ist bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als Zahlungsinstitut unter der Nummer 126737 registriert und unterliegt der Aufsicht der BaFin.

4. Exporo AG

- a) **Identität**
Exporo AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Registernummer HRB 134393.
- b) **Anschrift**
Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg.
- c) **Vertretung**
Exporo AG wird vertreten durch ihren Vorstand Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen, Tim Bütecke, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg.
- d) **Eigenschaft des Tätigwerdens gegenüber dem Verbraucher**
Die Exporo AG stellt die Internetplattform <https://www.exporo.de> zur Verfügung, auf der die Nachrangdarlehensnehmerin (Ziff. 1.) ihr Projekt zur Einwerbung von Nachrangdarlehenskapital einstellen kann und auf der sich interessierte Anleger registrieren lassen können, um bei Interesse über die vorgenannte Webseite einen Nachrangdarlehensvertrag mit der Nachrangdarlehensnehmerin zum Zwecke der Gewährung eines Nachrangdarlehens für das Projekt zu schließen sowie einen darauf bezogenen Treuhandvertrag mit der Treuhänderin (Ziff. 2.). Zuständige Aufsichtsbehörden sind das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Klosterwall 2, 20095 Hamburg und die Handelskammer Hamburg, Adolphsplatz 1, 20457 Hamburg.

5. Darlehensvertrag über ein nachrangiges Darlehen

- a) **Wesentliche Merkmale, Zustandekommen**
- aa) **Kapitalüberlassung**
Auf der Grundlage des Nachrangdarlehensvertrages überlässt der Nachrangdarlehensgeber (Sie, der Verbraucher) der Nachrangdarlehensnehmerin (der Porta Nova GmbH & Co. KG, der Unternehmerin) den Nachrangdarlehensbetrag.
- bb) **Rückzahlungsverpflichtung, Verzinsung**
Am Ende der Laufzeit ist der Nachrangdarlehensbetrag zzgl. Zinsen in Höhe von 5,50 % pro Jahr unter taggenauer Berechnung durch die Nachrangdarlehensnehmerin über die secupay AG an den Nachrangdarlehensgeber zurückzuzahlen, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Zinsen berechnen sich ab dem Zeitpunkt der Gutschrift des Nachrangdarlehensbetrages auf dem Treuhandkonto der secupay AG.

- cc) **Qualifizierter Rangrücktritt**
Der Nachrangdarlehensvertrag enthält eine qualifizierte Rangrücktrittsvereinbarung. Danach ist die Geltendmachung der Forderungen des Nachrangdarlehensgebers aus dem Nachrangdarlehensvertrag (insb. auf Tilgung und Zinsen) so lange und so weit ausgeschlossen, wie ihre Bezahlung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin herbeiführen würde.
Für den Fall der Liquidation der Nachrangdarlehensnehmerin oder des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin tritt der Nachrangdarlehensgeber mit seinen sämtlichen Forderungen aus oder im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag, insb. auf Tilgung und Zinsen, hinter die Forderungen aller jeweiligen übrigen Gläubiger der Nachrangdarlehensnehmerin im Rang zurück (qualifizierter Rangrücktritt).
Durch den qualifizierten Rangrücktritt erhält das Nachrangdarlehen eine eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion. Der Nachrangdarlehensgeber wird ausdrücklich auf das bestehende Totalverlustrisiko hingewiesen.
- dd) **Zustandekommen des Vertrags**
Der Vertragsschluss erfolgt über die Webseite <https://www.exporo.de>. Die Nachrangdarlehensnehmerin bietet Dritten, die sich ordnungsgemäß auf der Webseite <https://www.exporo.de> registriert haben („Nachrangdarlehensgeber“), rechtlich bindend den Abschluss eines Vertrages über ein Nachrangdarlehen an. Der Nachrangdarlehensgeber nimmt das Vertragsangebot durch Klicken der Annahmefunktion „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ und Abschluss der Transaktion durch Angabe des Datums und seines Vornamens und Namens im Annahmeformular an. Die Abgabe der Vertragsangebote der Nachrangdarlehensnehmerin und die Vertragsannahme durch den Nachrangdarlehensgeber erfolgen in Textform, d.h. zur Wirksamkeit des Vertragsschlusses bedarf es keiner Unterschrift.
- b) **Mindestlaufzeit des Nachrangdarlehensvertrages**
Der Nachrangdarlehensvertrag hat ab Vertragsschluss eine reguläre Laufzeit bis zum 07.11.2019 (nachfolgend „reguläre Laufzeit“). Eine (automatische) Verlängerung der Laufzeit ist nicht vorgesehen. Der Nachrangdarlehensvertrag ist auflösend bedingt auf die folgenden Ereignisse: Das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages endet, wenn ihr bereits Annahmen in Höhe der Funding-Summe von EUR 2.500.000 zugegangen sind; der Nachrangdarlehensgeber hat den Treuhandvertrag widerrufen; die Gesellschafter der Nachrangdarlehensnehmerin haben die Nachrangdarlehenssicherheiten (§ 8 des Nachrangdarlehensvertrages) bei Vertragsschluss nicht bestellt.
- c) **Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung**
Die Zahlungsabwicklung erfolgt nicht direkt zwischen den Parteien, sondern über die Zahlungsdienstleisterin secupay AG. Der Nachrangdarlehensbetrag ist auf das Treuhandkonto der secupay AG einzuzahlen. Eine Verzinsung findet in diesem Fall nicht statt. Die Erfüllung der Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und die Zinszahlung sind oben unter Ziff. 5 a) bb) dargestellt.
- d) **Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern**

Der Nachrangdarlehensgeber hat den von ihm angegebenen Nachrangdarlehensbetrag (Gesamtpreis) gemäß den Angebotsunterlagen zu zahlen. Ein Agio wird nicht erhoben. Die Nachrangdarlehensnehmerin trägt die Kosten der Zahlungsabwicklung (einmalig 0,60 % brutto des auf das Treuhandkonto der secupay AG einbezahlten und dort belassenen Nachrangdarlehensbetrages), die Treuhandkosten (einmalig 1,00 % brutto des auf das Treuhandkonto der secupay AG einbezahlten und dort belassenen Nachrangdarlehensbetrages) sowie die Vermittlungskosten, Kundenservice und Marketing mit insgesamt bis zu ca. 4,5 % p.a. bezogen auf das Gesamtnachrangdarlehenskapital und eine Kostenpauschale für die Erstellung der Verträge in Höhe von 0 €, sowie eine Kostenpauschale für die Erstellung der Marketingunterlagen in Höhe von 0 €. Der Anspruch auf die vertragsgemäße Verzinsung des gesamten gewährten Nachrangdarlehensbetrages und der Anspruch auf Rückzahlung des vollen gewährten Nachrangdarlehensbetrages bleiben von den vorgenannten, von der Nachrangdarlehensnehmerin zu tragenden Kosten, unberührt.
Die Nachrangdarlehensnehmerin führt keine Steuern für den Nachrangdarlehensgeber ab.

- e) **Gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie Hinweis auf mögliche weitere Steuern**
Als weitere Kosten hat der Anleger eigene Kosten für seine Nutzung von Internet, Porti, Telefon etc. zu tragen. Ferner trägt der Anleger die etwaigen Kosten der Überweisung seines Nachrangdarlehensbetrags.
Er trägt etwaige Kontoführungsgebühren für sein Konto bei seiner Hausbank.
Kapitalerträge sind steuerpflichtig.
- f) **Hinweis auf spezielle Risiken**
Das angebotene Nachrangdarlehen ist mit speziellen Risiken behaftet. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Auf die Risikohinweise in Ziff. 3 der Angebotsunterlagen wird verwiesen.
- g) **Vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen**
Der Nachrangdarlehensvertrag ist nicht ordentlich kündbar. Das Recht beider Parteien zur fristlosen außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Die Nachrangdarlehensnehmerin kann den Nachrangdarlehensvertrag insbesondere außerordentlich kündigen und den Nachrangdarlehensbetrag nebst der für die „reguläre Laufzeit“ vertragsgemäß geschuldete Verzinsung an den Nachrangdarlehensgeber über die secupay AG zurückzahlen, soweit das Projekt bereits vor Ende der Vertragslaufzeit fertiggestellt und/oder veräußert wurde. Soweit der gewährte Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb der Einzahlungsfrist auf dem Treuhandkonto der secupay AG gutgeschrieben und auf diesem belassen wurde, ist die Nachrangdarlehensnehmerin berechtigt, den Nachrangdarlehensvertrag fristlos außerordentlich zu kündigen. Vertragsstrafen bestehen nicht.
- h) **Widerrufsrecht**
Gegenüber der Porta Nova GmbH & Co. KG als Nachrangdarlehensnehmerin steht Nachrangdarlehensgebern das Widerrufsrecht gemäß Ziff. 5.1 der Angebotsunterlagen zu.
- i) **Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen: Funding-Frist**
Der Nachrangdarlehensvertrag kann nur bis zum Ablauf der im Nachrangdarlehensvertrag unter §1 Abs. 2 Satz 2 des Nachrangdarlehensvertrages bezeichneten

Finanzierungsphase (Funding-Frist: 18.07.2017) abgeschlossen werden. Mit Ablauf der Funding-Frist endet das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages. Falls der Kapitalbedarf mit Ablauf der Funding-Frist noch nicht gedeckt sein sollte, behält sich die Nachrangdarlehensnehmerin vor, die Funding-Frist bis zur Deckung des Kapitalbedarfs zu verlängern (Aktualisierte Funding-Frist). Das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages endet mit Zugang von Annahmen in Höhe der Funding-Summe von EUR 2.500.000 (siehe auch oben Ziff. 5 b Verbraucherinformationen).

j) **Recht, das vor Abschluss des Vertrags zugrunde gelegt wird**
Vor Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages findet auf die Rechtsbeziehungen zum Interessenten / potentiellen Anleger (Nachrangdarlehensgeber) das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

k) **Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht**
Der Nachrangdarlehensvertrag erklärt das Recht der Bundesrepublik Deutschland für anwendbar. Für Verbraucher besteht im Nachrangdarlehensvertrag keine Regelung zum Gerichtsstand.

l) **Sprache**
Die Vertragsbedingungen sowie diese Verbraucherinformationen werden dem Anleger (Nachrangdarlehensgeber) ausschließlich in deutscher Sprache mitgeteilt. Die Kommunikation zwischen der Nachrangdarlehensnehmerin und dem Anleger (Nachrangdarlehensgeber) erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

m) **Außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist**
Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches im Zusammenhang mit dem Fernabsatz von Finanzdienstleistungen einschließlich in diesem Zusammenhang gegebenenfalls vorliegender Verbraucherdarlehen oder Zahlungsdienste können Anleger, unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Verfahrensordnung der Schlichtungsstelle ist bei der Deutschen Bundesbank erhältlich. Die Adresse lautet: Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 111232, 60047 Frankfurt am Main. Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat.

n) **Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen**
Garantiefonds und andere Entschädigungsregelungen, die weder unter die Richtlinie 94/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 1994 über Einlagensicherungssysteme noch unter die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 03.03.1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger fallen, bestehen nicht.

6. Treuhandvertrag

a) **Wesentliche Merkmale, Zustandekommen**

aa)

Zahlungsabwicklung

Die Treuhänderin übernimmt treuhänderisch die Prüfung der Auszahlungsvoraussetzung für die vereinbarten Zahlungen, die die Parteien des Nachrangdarlehensvertrages einander schulden. Mit dem Treuhandvertrag wird die Treuhänderin vom Nachrangdarlehensgeber (von Ihnen, dem Verbraucher) damit beauftragt, alle Zahlungen - unter Zwischenschaltung der Zahlungsdienstleisterin secupay AG - des Nachrangdarlehensgebers an die Nachrangdarlehensnehmerin oder der Nachrangdarlehensnehmerin an den Nachrangdarlehensgeber im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag zu koordinieren sowie bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen (gem. des Treuhandvertrages) an den jeweiligen Anspruchsberechtigten weiterleiten zu lassen, und ferner, bei Nicht(rück)zahlung von Zins und Tilgung durch die Nachrangdarlehensnehmerin bestellte Nachrangssicherheiten ggf. zugunsten der Nachrangdarlehensgeber zu verwerten sowie Zustimmung zu weiteren Finanzierungsmaßnahmen oder Abtretungen von Verkaufserlösen durch die Nachrangdarlehensnehmerin zu geben, wenn im Interesse des Nachrangdarlehensgebers erforderlich.

bb)

Zustandekommen des Vertrags

Der Vertragsschluss erfolgt über die Webseite <https://www.exporo.de>. Die Treuhänderin bietet Dritten, die sich ordnungsgemäß auf der Webseite <https://www.exporo.de> registriert haben („Nachrangdarlehensgeber“), rechtlich bindend den Abschluss eines Treuhandvertrages an. Der Nachrangdarlehensgeber nimmt das Vertragsangebot durch Klicken der Annahmefunktion „Jetzt investieren!“ und Abschluss der Transaktion durch Angabe des Datums und seines Vornamens und Namens im Annahmeformular an. Die Abgabe der Vertragsangebote der Treuhänderin und die Vertragsannahme durch den Nachrangdarlehensgeber erfolgen in Textform, d.h. zur Wirksamkeit des Vertragsschlusses bedarf es keiner Unterschrift.

b)

Mindestlaufzeit des Treuhandvertrages

Dieser Treuhandvertrag endet - je nachdem, welche Bedingung früher eintritt - mit

aa)

vollständiger Befriedigung der Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers durch die Auszahlung des ihm zustehenden Betrages; oder

bb)

der Rückzahlung der dem Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge im Falle des Eintritts einer auflösenden Bedingung nach § 10 des Nachrangdarlehensvertrages; oder

cc)

einer wirksamen Kündigung des Nachrangdarlehensvertrages und Rückzahlung der dem Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge; oder

dd)

dem wirksamen Widerruf des Nachrangdarlehensvertrages durch den Nachrangdarlehensgeber und - soweit einschlägig - der Rückzahlung der dem Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge.

c)

Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung

Sämtliche Zahlungen zwischen der Treuhänderin und dem Nachrangdarlehensgeber werden unter Zwischenschaltung des Zahlungsdienstleisters secupay AG abgewickelt. Die Einzahlung des Nachrangdarlehensgebers erfolgt zunächst auf ein offenes Treuhandkonto der secupay („Treuhandkonto“). Die secupay wird den Nachrangdarlehensbetrag an die

Nachrangdarlehensnehmerin weiterleiten, wenn die Treuhänderin die Auszahlungsvoraussetzungen geprüft und bestätigt hat.

Rückzahlung: Die secupay hat von der Nachrangdarlehensnehmerin erhaltene Zahlungen, die für den Nachrangdarlehensgeber bestimmt sind, auf ihrem Treuhandkonto entgegen zu nehmen und an den Nachrangdarlehensgeber weiterzuleiten.

d) **Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern**

Die anfallenden Treuhandkosten betragen einmalig 1,00 % brutto des auf das Treuhandkonto der secupay einbezahlten und dort belassenen Nachrangdarlehensbetrages. Diese Kosten werden durch die Nachrangdarlehensnehmerin übernommen. Der Anspruch auf die vertragsgemäße Verzinsung des gesamten gewährten Nachrangdarlehensbetrages und der Anspruch auf Rückzahlung des vollen gewährten Nachrangdarlehensbetrages bleiben von Kosten, einschließlich der Treuhandkosten, die die Nachrangdarlehensnehmerin im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehen trägt, unberührt. Die Treuhänderin führt keine Steuern für den Nachrangdarlehensgeber ab.

e) **Gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie Hinweis auf mögliche weitere Steuern**

Als weitere Kosten hat der Nachrangdarlehensgeber eigene Kosten für seine Nutzung von Internet, Porti, Telefon etc. zu tragen. Ferner trägt der Nachrangdarlehensgeber die etwaigen Kosten der Überweisung seines Nachrangdarlehensbetrags. Er trägt etwaige Kontoführungsgebühren für sein Konto bei seiner Hausbank. Kapitalerträge sind steuerpflichtig.

f) **Hinweis auf spezielle Risiken**

Dieser Treuhandvertrag steht in Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag. Das angebotene Nachrangdarlehen ist mit speziellen Risiken behaftet. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Auf die Risikohinweise in Ziff. 3 der Angebotsunterlagen wird verwiesen.

g) **Vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen**

Der Treuhandvertrag ist nicht ordentlich kündbar. Das Recht beider Parteien zur fristlosen außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Vertragsstrafen bestehen nicht.

h) **Widerrufsrecht**

Gegenüber der Treuhänderin steht Nachrangdarlehensgebern, die Verbraucher sind, das in Ziff. 5.2 der Angebotsunterlagen genannte gesetzliche Widerrufsrecht unter den dortigen Voraussetzungen zu.

i) **Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, Funding-Frist**

Das Angebot der Treuhänderin ist an das jeweilige Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages gekoppelt. Das Angebot der Treuhänderin auf Abschluss des Treuhandvertrages endet mit dem Ende des Angebots der Nachrangdarlehensnehmerin, d.h. mit Ablauf der unter §1 des Nachrangdarlehensvertrages bezeichneten Funding-Frist bzw. aktualisierten Funding-Frist bzw. wenn das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin wegen Erreichen der Funding-Summe gem. §1 des Nachrangdarlehensvertrages endet.

j) **Recht, das vor Abschluss des Vertrags zugrunde gelegt wird**
Vor Abschluss eines Treuhandvertrags findet auf die Rechtsbeziehungen zum Interessenten/potentiellen

Vertragspartner das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

k) **Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht**

Der Treuhandvertrag erklärt das Recht der Bundesrepublik Deutschland für anwendbar. Für Verbraucher besteht im Treuhandvertrag keine Regelung zum Gerichtsstand.

l) **Sprache**

Die Vertragsbedingungen sowie diese Verbraucherinformationen werden dem Nachrangdarlehensgeber ausschließlich in deutscher Sprache mitgeteilt. Die Kommunikation zwischen der Treuhänderin und dem Nachrangdarlehensgeber erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

m) **Außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches im Zusammenhang mit dem Fernabsatz von Finanzdienstleistungen einschließlich in diesem Zusammenhang gegebenenfalls vorliegender Verbraucherdarlehen oder Zahlungsdienste können Anleger unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Verfahrensordnung der Schlichtungsstelle ist bei der Deutschen Bundesbank erhältlich. Die Adresse lautet: Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 111232, 60047 Frankfurt a.M. Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat.

n) **Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen**

Garantiefonds und andere Entschädigungsregelungen, die nicht unter die Richtlinie 94/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 1994 über Einlagensicherungssysteme und die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 03.03.1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger fallen, bestehen nicht.

Stand: 11. Mai 2017