
RECHTSANWALTSKANZLEI

JANINE HARDI

RA´in Janine Hardi Gotthelfstraße 36 81677 München

Per Email an

Exporo Hamburg Kattunbleiche GmbH

München, 19. November 2025

WKN: A2TSPQ, ISIN: DE000A2TSPQO

Anleihe zum Projekt "Apartments am Markt"

der Exporo Hamburg Kattunbleiche GmbH

Fragstellungen der Anleihegläubigervertreterin

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach meiner Wahl zur Anleihegläubigervertreterin im September 2025 konnte ich die vergangenen Wochen dazu nutzen, mir insbesondere ein umfassendes Bild von den offenen Fragestellungen der Anleihegläubiger machen.

Durch den Austausch mit dem zuständigen Assetmanager wurden bereits einige Fragen für mich eingeordnet.

Um gegenüber den Anleihegläubigern über meine Vorgehensweise, aber auch Ihre Positionierung zu den offenen Fragestellungen transparent zu sein, darf ich Ihnen die folgenden Fragen zur Verfügung stellen. Sie sind das Ergebnis der Sammlung der bei mir eingegangenen Fragen der Anleihegläubiger sowie meiner Erkenntnisse aus dem Studium der mir von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Dabei habe ich die offenen Punkte in zwei Bereiche unterteilt: I. Die Situation nach dem Ankauf sowie II. Die Situation vor dem Ankauf.

Diese Unterteilung soll den beiden Hauptaspekten gerecht werden, die es im Rahmen meiner Mandatierung zu klären gilt: Welche Strategie mit dem Objekt ist zukünftig die zielführende und gab es bereits vor Ankauf Anhaltspunkte dafür, dass sich das Projekt negativ entwickeln würde.

I. Situation NACH Ankauf

1. Verkaufsprozess:

Bitte legen Sie mir dar,

a. Wer diesen initiiert hat und aufgrund welcher Entscheidung?

=> Hintergrund der Frage: Warum nicht die Immobilie halten und zu einem späteren Zeitpunkt vermarkten?

b. Wie wurde der Vermarktungsprozess durchgeführt?

=> Hintergrund der Frage: Wie professionell wurde dieser durchgeführt/auf welcher Datenbasis/wie groß war der angesprochene Investorenkreis?

c. Warum haben die Kaufinteressenten ihre Angebote zurückgezogen?

=> Hintergrund der Frage: Kann man aus den genannten Gründen entnehmen, wo Schwachpunkte bei der Immobilie liegen und kann man diese ganz gezielt angehen, wenn ja, wie?

d. Wie steht es um die ESG- Konformität des Objekts? Ist es im derzeitigen ESG- Zustand überhaupt für einen Investor finanzierbar?

=> Hintergrund der Frage: Könnte man einige Boxen, die Investoren ticken müssen, selbst hinkommen und so die Vermarktungsfähigkeit erhöhen? Was würde dies kosten?

2. Kosten- und Ertragssituation:

a. Die Anleger fordern eine detaillierte Aufstellung zur Kosten- und Ertragssituation.

b. Mir ist auch ein Schwerpunkt auf Einsparungspotentiale wichtig. Stichwort: Wie kann die Immobilie „besser“ gemacht werden?

Hintergrund:

Der Assetmanager hatte mir in einem Videocall dargelegt, dass er aus Assetmanagementsicht wenig Chancen sehe, durch Einsparungen Werte zu heben.

Inwieweit gibt es aus Ihrer Sicht noch Möglichkeiten, den Assetmanager mit entsprechenden Maßnahmen zu beauftragen?

c. Sehen Sie Investitionsmöglichkeiten, die eine Aufwertung der Immobilie bewirken können? Mir fällt beispielsweise die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ein. Wie könnten solche Themen finanziert werden/können Sie Ihrer Auffassung nach nicht finanziert werden?

3. Halteszenario

Als Alternative zum Verkauf wird seitens eines Anleihegläubigers auch eine "Streckung notwendiger Investitionen und eine Restrukturierung der Kostensituation" gesehen.

Ein weiterer fragt, warum nicht seitens Exporo der Mehrwert, den ein Käufer beim Kauf dieser Immobilie sieht, gehoben werden kann (Hintergrund: Die Immobilie soll nach Ansicht des Anleihegläubigers an die Stadt/Land vermietet werden und erst danach vermarktet werden).

II. Situation VOR Ankauf

1. DEKRA- Gutachten

Seitens der Anleihegläubiger wird der Vorwurf erhoben, man habe bereits bei Ankauf gewusst, ein problembehaftetes Objekt anzukaufen. Klassischerweise dient zur Eruierung von Problemen mit einer Immobilie ein zugrundeliegendes Gutachten, das in diesem Fall von der DEKRA erstellt wurde.

Dieses Gutachten habe ich gesichtet und habe folgende Fragen hierzu:

a. CapEx

Welche der im Gutachten aufgeführten CapEx-Maßnahmen wurden vorgenommen und mit welchem Effekt?

b. Dach

Ein Anleger wirft Exporo vor, schon bei Ankauf Mängel am Dach gekannt zu haben. Im Gutachten und nach Aussage des Assetmanagers sei von derlei Mängel nichts bekannt. Haben Sie hier weitergehende Informationen?


2. Marktlage

Mit Blick auf die Marktlage vor Ankauf interessiert mich, zu welchen Preisen vergleichbare Alternativobjekte angekauft worden sind, vor allem auch von wem und wann.

Über Ihre Rückmeldung freue ich mich. Als Termin habe ich mir hierfür den 05.12.2025 vorgemerkt.

Sollten Sie zwischenzeitlich Fragen haben, kommen Sie bitte auf mich zu.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Janine Hardi', is shown within a light blue rectangular border.

Janine Hardi
Rechtsanwältin | München