

Exporo emittiert tokenisierte Anleihe

Hamburger Fintech feiert Premiere mit EU-Wertpapierprospekt für Blockchain-Immobilienvermögen

In der Fintech-Branche war schon lange zu hören, dass Real Estate eine gute Anwendung für Blockchain-Geschäftsmodelle wäre. Exporo hat das nun in die Tat umgesetzt und erstmals in Europa eine tokenisierte Anleihe auf Immobilienvermögen emittiert. Das Projekt ist für Investoren bereits komplett umgesetzt.

Börsen-Zeitung, 18.7.2019
bg Frankfurt – Deutsche Fintechs nehmen derzeit eine Vorreiterrolle ein beim Aufbau von Geschäftsmodellen, die sich mit der Tokenisierung von bestehenden Assets beschäftigen. Die Plattform für digitale Immobilieninvestments Exporo hat nun erstmals die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Anteile an einer Hamburger Immobilie im Rahmen einer tokenbasierten Anleihe Investoren zugänglich gemacht werden. Die Emission werde von einem regulierten Wertpapierprospekt flankiert, so Exporo-AG-CEO Simon Brunke im Gespräch mit der Börsen-Zeitung. Dabei habe man „für diesen Prospekt aufgrund der Geschwindigkeit die CSSF, die Luxemburgische Aufsicht, gewählt und das dann bei der BaFin notifiziert. Das heißt, wir können diese Anleihe sofort europaweit anbieten.“

Knapp 3 Mill. Euro einer mit 6 Mill. Euro bewerteten Immobilie (Arztehaus) wurden emittiert. „Die Immobilie wird in der Regel mit 50 bis 60% Fremdkapital finanziert. Diese Bankfinanzierung hat dann immer zehn Jahre Laufzeit für 1,5 bis 1,9% Zinsen im ersten Rang.“ Im zweiten Rang steht dann der Exporo-Anleger, „in diesem Fall digital verbrieft über einen Token“.

Die Vorteile einer Blockchain-Infrastruktur liegen für Exporo in einer beschleunigten Prozesskette mit ge-

ringeren Kosten sowie in der Schaffung von geringeren Losgrößen, zu denen Privatanleger Immobilienanteile über einen Token zeichnen können: „Fractional ownership“ heißt das im Fachjargon der Kryptobranche. Damit verbessert sich dann die Liquidität im Sekundärmarkt – ein ganz großes Thema für Exporo. Für Brunke ist es ein Ziel, dass Immobilienanteile irgendwann wie Aktien gehandelt werden können mit Ermittlung eines Fair Value für den Token in Echtzeit.

Depotbanken rausgeschnitten

Brunke geht das Thema mit Schmackes an und verfolgt das Ziel nicht erst seit gestern – der Frust über das Tempo in Bank- und Wertpapierprozessen ist eine Triebfeder. „Es war schon seit Gründung 2014 unser Gedanke, Banken-Infrastruktur zu disruptieren, weil die häufig sehr behäbig ist. Der Prozess über Banken mit Depoteröffnung ist oftmals teuer und langsam.“ Es dauere bis zu zehn Banktage, bis eine Anleihe eingebucht und dann ausgezahlt sei. „Dadurch, dass wir die Schuldverschreibung als Wertpapier auf die Blockchain digitalisiert haben, machen wir uns von Dritten unabhängiger.“ Als Herr über den Prozess entstände nur ein Bruchteil der Kosten, die „Clearstream und Depotbanken sonst in Rechnung stellen“.

Diese Beschneidung der Wertschöpfungskette findet dank Blockchain statt – und das dürfte nur der Auftakt sein für eine größere Umwälzung, wenn alle Marktteilnehmer regulatorisch und technologisch so weit sind, dass sie tokenisierte Vermögenswerte auf dem Distributed Ledger in Eigenverwahrung nehmen.

Brunke kann sich vorstellen, dass

sich bei der Digitalisierung der weltweit größten Assetklasse alles tokenisieren lässt. Mittelfristig will Exporo probieren, alte Anleihen zu digitalisieren: „Die laufen ja noch neun bis zehn Jahre.“ Im Vordergrund steht aber, dass sich weitere Prospekte für neue Token-Projekte in der Pipeline befinden. Das Arztehaus-Projekt ist schon komplett finanziert: „Knapp 1 000 Anleger haben den Token gezeichnet.“

Was Brunke wichtig ist: „Die Schuldverschreibung ist für uns das beste Vehikel, denn es ist ein in Deutschland reguliertes Produkt. Das ist uns wichtig wegen des Verbraucherschutzes, außerdem hat die Aufsicht so die erforderliche Kontrolle – diese regulatorische Marktstellung habe ich nicht als §-34f-Vermittler, der bei der Handelskammer registriert ist.“

Für Exporo geht es jetzt in großen Schritten weiter. Mitte Juni wurde eine Finanzierungsrunde über 43 Mill. Euro abgeschlossen, mit dem globalen VC Partech im Lead. Geplant ist eine Ausdehnung mit Frankreich und den Niederlanden als ersten Zielländern. In Deutschland hat man bislang 197 Projekte finanziert und dabei 443 Mill. Euro an Kapital vermittelt. Das zurückgezahlte Kapital beziffert Exporo auf 151 Mill. Euro. Exporo ist damit unter den Investing-Plattformen Marktführer in Deutschland vor Adressen wie Zinsbaustein und Bergfürst, bei denen kürzlich die Commerzbank eingestiegen ist. Und mit dem Arztehaus-Projekt hat Exporo unter Beweis gestellt, dass die Nutzung der Blockchain die konzeptuelle Phase verlassen hat und in einer echten Anwendung Mehrwert bietet.