



EXPORO

EXPOSE STAND 05.04.2019

Büroimmobilie "Modern Office Munich", Wolfratshauer Straße 42, Pullach (bei München)



EXPORO
BESTAND

Quartalsweise
Auszahlungen

Beteiligung an der
Wertentwicklung der
Immobilie

Nachrangige Grund-
schuld

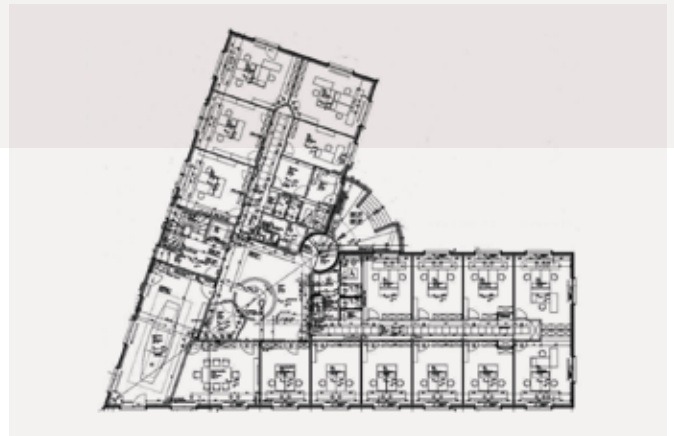
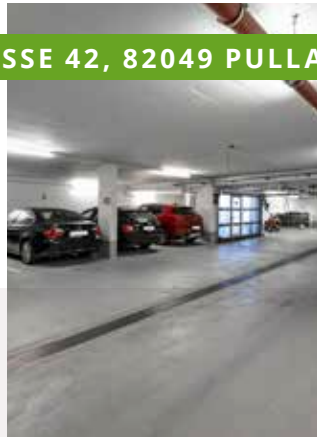
MODERN OFFICE MUNICH

PULLACH (BEI MÜNCHEN)

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Accontis Exporo Pullach I GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Accontis Exporo Pullach I GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Accontis Exporo Pullach I GmbH (www.exporo.de/ir-pullach-1) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

WOLFRATSHAUSER STRASSE 42, 82049 PULLACH (BEI MÜNCHEN)



Bilder: Innen- und Außenaufnahmen des Objekts; Grundriss Erdgeschoss.

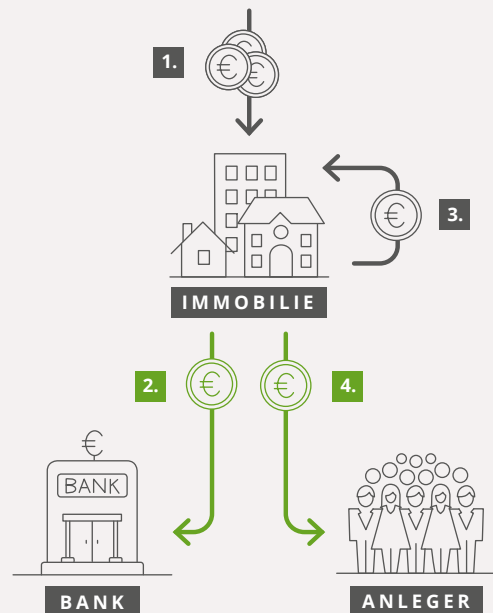
PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG* (KURZVERSION, 10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	CA./P.A.
1. NETTOMIETEINNAHMEN*	524.849 €
2. ZINSAUHLUNGEN	-78.304 €
3. MANAGEMENT + INSTANDHALTUNGSKOSTEN	- 121.375 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	325.170 €
2. TILGUNGSZAHLUNGEN	-55.847 €
4. AUSZAHLUNG	269.323 €

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

SO FUNKTIONIERT ´S

Aus den **laufenden Mieteinnahmen (1)** werden quartalsweise **variable Zinsen** an die Anleger ausbezahlt **(4)** und gleichzeitig das **Bank-Darlehen** getilgt **(2)** sowie die professionelle **Entwicklung und der Erhalt der Immobilie (3)** sichergestellt, um eine positive Wertentwicklung der Immobilie über 10 Jahre zu ermöglichen.



Vereinfachte Darstellung der Zahlungsströme und Konzeption. Der Anleger erwirbt eine Schuldverschreibung der immobilienhaltenden Gesellschaft. Aus der Schuldverschreibung erhält der Anleger eine variable Verzinsung.

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung. Vereinfachte Darstellung der prognostizierten Einnahmen und Ausgaben, bezogen auf die Durchschnittsmiete des 10-Jahre-Prognosezeitraumes.



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

MODERN OFFICE MUNICH

PULLACH (BEI MÜNCHEN)

- Auszahlungen alle 3 Monate
- Beteiligung an 80 % der möglichen Wertsteigerung der Immobilien
- Handelbar über Exporo Handelsplatz
- Mindestanlage 1.000 €

IN ZAHLEN

Erwartete
Auszahlungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. 5,1 %
P.A. ¹⁾

Erwartete
Auszahlungsrendite
(1. Jahr)

CA. 4,0 %
P.A. ¹⁾

Erwartete
Gesamtrendite ²⁾

CA. 5,7 %
P.A. ¹⁾

1. Zinstermin

ENDE JULI
2019

Laufzeit ³⁾

**JEDERZEIT
HANDELBAR**
(MAX. 10 JAHRE)

DIE BESONDERHEITEN

- Sehr gute Vermietungssituation: Voll vermietete Büroimmobilie mit langfristigem Mietvertrag (Bonitätsstarker Mieter, 10 Jahre Laufzeit zzgl. Verlängerungsoption)
- Idealer Unternehmensstandort: Sehr gut an München angebunden und attraktiver Gewerbesteuerhebesatz in Pullach.
- Hochwertiges Bürogebäude: Gute Gebäudequalität und ein effizienter Grundriss – Ideal für Vermietung und einen potenziellen Verkauf.
- Gute Nachbarschaft: Der Standort Pullach zählt zu den beliebtesten Vororten von München, mit Unternehmenssitzen von u.a. Sixt und Linde.

DIE IMMOBILIEN

- Das Objekt verfügt über 2.342 m² Mietfläche, davon entfallen ca. 2.178 m² auf modern und hochwertig ausgestattete Büroflächen in gutem Ausbaustandard.
- Mit dem bonitätsstarken Mieter, der das Objekt komplett angemietet hat, besteht ein 10-Jahres-Vertrag mit zusätzlichen Verlängerungsoptionen um 2 x 5 Jahre.
- Der Grundriss der Immobilie ermöglicht Zellen-, Kombibüros sowie Open-Space-Layouts und kommt damit den aktuellen Erfordernissen an eine Büroimmobilie nach.
- Das 3-geschossige Objekt ist voll unterkellert, verfügt über einen Personenaufzug und eine eigene Tiefgarage mit 38 Stellplätzen.

DIE LAGE

- Lage im gepflegten Pullach südlich von München in der Nähe des Gewerbegebiets Höllriegelskreuth.
- Deutlich günstigerer Gewerbesteuerhebesatz (260 %) im Vergleich zur München (490 %).
- Nur 11 km bis zum Hbf München über die direkte Anbindung an die Bundesstraße B11.
- S-Bahn-Station Pullach ist nur 1 km vom Objekt entfernt.

1) Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

2) Die erwartete Gesamtrendite berücksichtigt sowohl die variablen Zinszahlungen als auch die Beteiligung des Anlegers am Verkaufserlös der Immobilie.

3) Die Anleihe ist bei Kaufinteresse eines Dritten jederzeit über den Exporo Handelsplatz handelbar. Sollten Sie die Anleihe nicht vor Ablauf veräußern, beträgt die Laufzeit 10 Jahre.

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

DIE IMMOBILIE

MODERN OFFICE MUNICH

WOLFRATSHAUSER STRASSE 42

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das 2010 in Massivbauweise errichtete Bürogebäude ist in V-Form (zwei Flügel) erstellt und besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Objekt ist vollständig unterkellert, verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 2.342 m² und bietet eine eigene Tiefgarage mit 38 Stellplätzen und weiteren 25 Außenstellplätzen. Im EG, 1. OG sowie DG ist jeweils eine Aufteilung in zwei separate Einheiten möglich. Beide Gebäudeflügel verfügen über einen Mittelflur über den die Büroräume zu erreichen sind. Aufgrund des Achsrasters von rd. 4,25 m sind Zellen-, Kombibüros sowie Open-Space-Layouts möglich. Der gute Ausbaustandard erfüllt alle Anforderungen an ein modernes Büro.

MIETER UND BESONDERHEITEN

Das Objekt ist vollständig und mit einem langjährigen Generalmietvertrag (min. 10 Jahre) vermietet an die Hannover Leasing GmbH & Co. KG mit Sitz in Pullach. Das Unternehmen gehört zur Corestate Group, welches ein Vermögen von ca. 25 Mrd. € verwaltet und an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert ist. Seit mehr als 35 Jahren ist Hannover Leasing einer der führenden Anbieter von Immobilieninvestments in Deutschland. Insgesamt haben über 70.000 private und institutionelle Anleger rund 10,3 Milliarden Euro Eigenkapital in Fonds der Unternehmensgruppe investiert.

Ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität von Investitionen in Gewerbeimmobilien ist ein langfristiger, bestehender Mietvertrag. Aufgrund des Mietverhältnisses bis mindestens ins Jahr 2029 (zzgl. zwei Verlängerungsoptionen um jeweils 5 Jahre) ist auch bei einem möglichen Weiterverkauf der Immobilie nach 5 Jahren ein längerfristiges Mietverhältnis gesichert. Zudem handelt es sich bei dem Mieter um ein Unternehmen mit langjähriger



Foto: Vogelperspektive des Objekts.

ZAHLEN UND DATEN AUF EINEN BLICK

NUTZUNG (BÜRO)	CA. 92 %
NUTZUNG (LAGER, ARCHIV)	CA. 1 %
BAUJAHR	2010
EINHEITEN (BÜRO)	1
EINHEITEN (STELLPLÄTZE)	63
MIETFLÄCHE (BÜRO)	CA. 2.178 M ²
MIETFLÄCHE (LAGER, ARCHIV)	CA. 165 M ²
GESAMTMIETFLÄCHE	2.342 M ²
IMMOBILIENWERT LT. BILANZ*	9.403.000 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN**	484.332 €
GEWERBEMIETE PRO M ²	17,00 €
NETTOKAUFPREISFAKTOR	19,4
VERKEHRSWERT LT. GUTACHTEN	9.400.000 €

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

* Immobilienwert laut Bilanz des erworbenen Unternehmens.

** Für das erste volle Jahr

Erfahrung als Anbieter für Immobilien Investments sowie als Asset Manager und ist sehr stark in Pullach verwurzelt.

Eine weitere Besonderheit stellt die Grundrissstruktur des Objekts dar: Einerseits kann das aktuell auf einen Mieter ausgerichtete Gebäude problemlos auch auf zwei Mieter umgenutzt werden, andererseits besteht die Möglichkeit, die Büroflächen flexibel auf unterschiedliche Einzelgrößen umzugestalten. Immer stärker nachgefragte Formen wie Open-Space-Areas, Kombi- oder Zellenbüros lassen sich einrichten, wodurch das Objekt für die Zukunft ideal gewappnet ist.

DIE IMMOBILIE

PROFESSIONELLE PRÜFUNG

DURCH EXTERNE SPEZIALISTEN

Die Immobilie wurde von den Exporo Immobilienexperten und externen Fachleuten vor Ort eingehend begutachtet. Dabei wurden auf der einen Seite die technischen Gegebenheiten des Objekts analysiert und auf der anderen Seite der Verkehrswert der Immobilie festgestellt.

TECHNISCHES GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Gebäudezustands wurde ein unabhängiger Gutachter damit beauftragt, das Objekt einer Technischen Prüfung zu unterziehen. Es stellt ein modernes und in seiner Nutzung und Aufteilung flexibles Bürogebäude dar, welches den baulichen, technischen und nachhaltigen Anforderungen seiner Entstehungszeit entspricht.

Das Gebäude wurde durch das Deutsche Private Institut für Nachhaltige Immobilienwirtschaft GmbH & Co. KG im Bestand auditiert und erhielt am 07.08.2016 eine BREEAM Zertifizierung mit der Auszeichnung für das

ZENTRALE AUSSAGEN DES TECHNISCHEN GUTACHTENS

"Die gute Lage, bezogen auf die Büronutzung und die Einbindung des Gebäudes in das Ortsbild, lassen keinen Zweifel am weiterhin guten Vermietungspotential der Flächen."

"Der Ausbaustandard des Gebäudes, mit der zentralen Zugangssituation und dem großzügigen Eingangsbereich, sowie die flexible Grundrissgestaltung ist für viele potentielle Mieter ansprechend und wird somit auch in Zukunft eine sehr gute Vermietbarkeit bewirken."



Foto: Haupteingang des Objekts.

Gebäude 4 Sterne, Gesamterfüllungsgrad 62,60 % - und somit sehr gut. Dies zeigt ebenfalls die Nachhaltigkeit des Gebäudes auf, das eine BREEAM Re-Zertifizierung Ende 2018 bestätigt hat.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Im Zuge des Ankaufs wurde für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie ein unabhängiger Gutachter beauftragt. Der Gutachter hat die Immobilie vor Ort besichtigt und den Büroimmobilienmarkt in München untersucht, um nach bestem Gewissen den tatsächlichen Wert der Immobilie zu ermitteln.

Für die Wertermittlung sind besonders die aktuelle Miet-situation und die gemäß den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Liegenschaftszinssätze maßgeblich.

Der Gutachter bewertet die Situation auf dem Münchener Gewerbeimmobilienmarkt aufgrund jüngerer Rekordergebnisse bei getätigten Investitionen wie folgt: "Das erneut gute Ergebnis unterstreicht die hohe Nachfrage seitens nationaler und internationaler Investoren nach Anlagemöglichkeiten in Immobilien in der Bayerischen Landeshauptstadt."

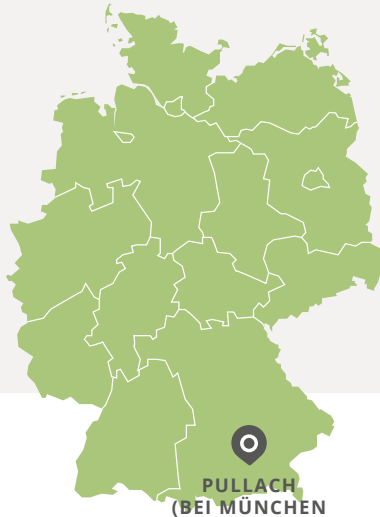
Der Gutachter kommt über das Ertragswertverfahren zu dem Ergebnis, dass der Verkehrswert der Immobilie bei 9,4 Mio. € liegt.

LAGEBESCHREIBUNG

DIE REGION MÜNCHEN

PROSPERIERT IN JEDLICHER HINSICHT

Pullach i. Isartal befindet sich im Landkreis München und grenzt unmittelbar an die bayerische Landeshauptstadt München an. Die Stadt erstreckt sich auf einer Länge von etwa 5 Kilometern am westlichen Hochufer der Isar, südlich von München. Pullach wird durch die direkte Nähe und den direkten Markteinfluss von München dominiert. Die Landeshauptstadt ist eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik Deutschland und eine der prosperierendsten Städte Europas.

**MAKROSTANDORT**

Rund 6 % aller Büroimmobilien in Deutschland befinden sich in München. Nur Berlin kann mit einem ähnlich großen Bestand aufwarten. München gilt als eine der lebenswertesten Städte weltweit und die Kaufkraft zählt zu den höchsten der Bundesrepublik. Außerdem verfügt München über eine hervorragende Infrastruktur, die zunehmend ausgebaut wird. Ob mit Bahn oder Auto: Dank der guten Verbindungen ist München aus allen Himmelsrichtungen schnell erreicht. Acht Autobahnen führen in die Landeshauptstadt, die außerdem über den zweitgrößten Flughafen Deutschlands verfügt. Das Passagieraufkommen liegt bei über 41 Millionen Personen pro Jahr.

Foto: Frauenkirche und Neues Rathaus München; travelview, Shutterstock.

**MÜNCHEN**

Einwohner (Region München)
2.879.107 (2016)

Kaufkraft (LK München, 2018)
31.687 €

Büroflächenbestand
22,55 MIO. M²
(6 % VON GANZ DEUTSCHLAND)

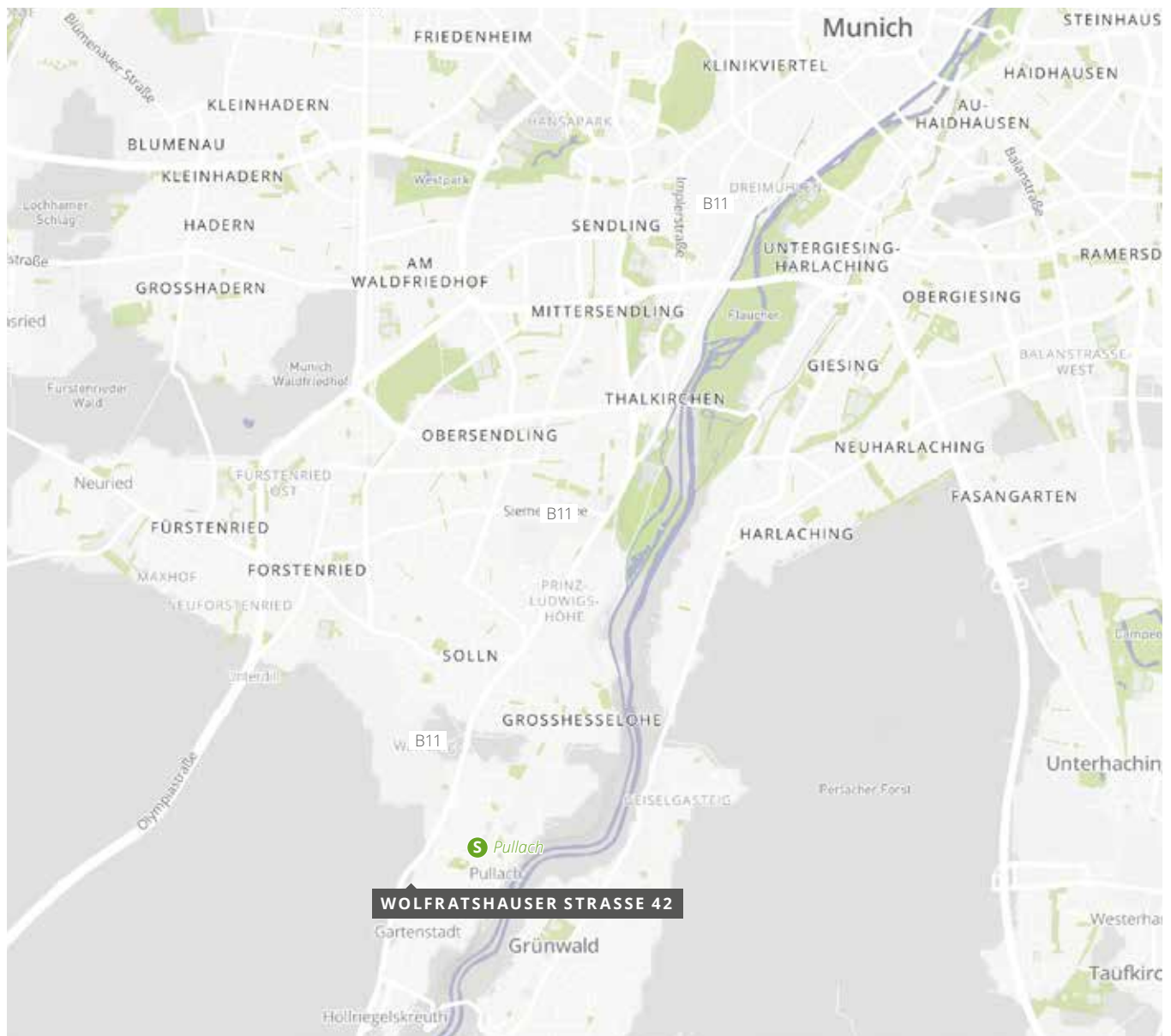
Leerstand Büroflächen
2018: 1,8 %
2013: 6,1 %

Arbeitslosenquote
3,6 %
(DEUTSCHLAND: 5,3%)

Wirtschaftsschwerpunkte
BIOTECHNOLOGIE,
MEDIEN, IKT

Infrastruktur
A 8, A 9, A 92, A 94, A 95,
A 96, ICE, INT. FLUGHAFEN

Quellen: Büro- und Investmentmarkt München, Colliers, 2017/18; arbeitsagentur.de; münchen.de; gfk.com



Lage des Bestandsobjekts von "Modern Office Munich" nahe der Isar südlich von München.

MIKROSTANDORT

Pullach i. Isartal zählt zum Landkreis München, der die dritthöchste Kaufkraft aller deutschen Landkreise aufweist. Die Nähe zu München ist ihr größter Vorteil, der Landkreis zählt auch zu den am stärksten wachsenden überhaupt.

Das Objekt des Investmentangebots "Modern Office Munich" befindet sich im westlichen Ortsteil von Pullach, direkt an der B11, die eine unmittelbare Verbindung in die Münchener Innenstadt gewährleistet. Im direkten Umfeld bestehen überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Objekte. Lediglich das nördlich angrenzende Objekt wird ebenfalls als Bürogebäude genutzt.

Die S-Bahn-Haltestelle „Pullach“ mit Anbindung an das Münchener S-Bahn-Netz (Linie S7/S20) ist rd. 1,1 km entfernt. Über die S-Bahn-Haltestelle erreicht man den Hauptbahnhof München in rd. 20 Minuten sowie die Münchener Innenstadt (Marienplatz) in rd. 24 Minuten Fahrtzeit. Der Flughafen München ist nach einmaligem Umsteigen in rd. 65 Minuten erreichbar.

Quelle: Verkehrswertgutachten

IMMOBILIENMARKT

SPITZENREITER BEI BÜROIMMOBILIEN

HOHE MIETEN, GRÖSSTE FLÄCHENUMSÄTZE UND EXTREM NIEDRIGER LEERSTAND

IMMOBILIENMARKT MÜNCHEN

In Deutschland führen Büroimmobilien mit einem Anteil von rd. 44 % (Anteil am bundesweiten Transaktionsvolumen) die Liste der unterschiedlichen Asset-Klassen an. Damit werden deutlich mehr Büroimmobilien als Wohnimmobilien gehandelt und auch im Jahresvergleich nimmt der Anteil an verkauften Büroimmobilien zu (H1/2017 nur rd. 39 %).

Ein hohes Umsatzvolumen und steigende Mieten prägen den Büroimmobilienmarkt in München. Im Jahr 2018 verzeichnete die Landeshauptstadt einen Flächenumsatz in Höhe von 979.300 m² - das zweitbeste Jahr der vergangenen zehn Jahre. Das erneut gute Ergebnis unterstreicht die hohe Nachfrage seitens nationaler und internationaler Investoren nach Anlagemöglichkeiten in Immobilien in der bayerischen Landeshauptstadt. Vor allem die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft sowie die politische Stabilität wird von Investoren als schwankungssicher geschätzt. München mit zahlreichen DAX-Konzernen und der breit aufgestellten Wirtschaft sorgen für zusätzliche Kaufanreize.

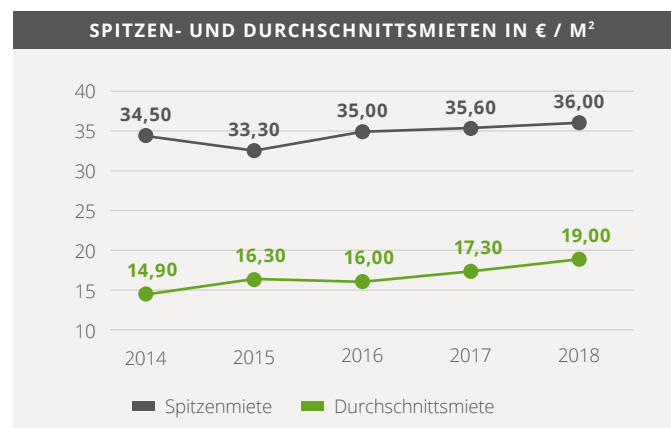
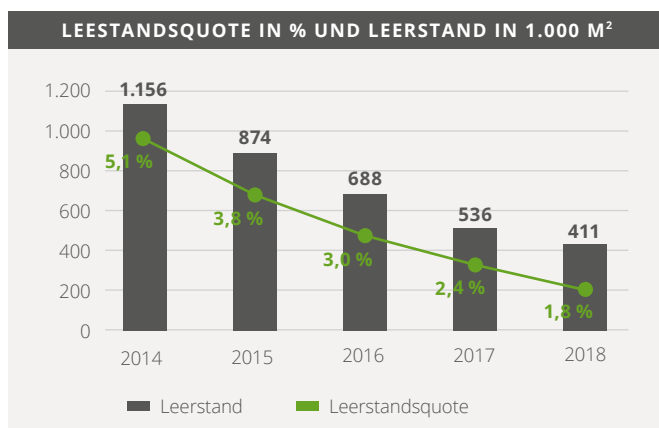
Eine der größten Herausforderungen ist allerdings der extrem geringe Leerstand, der 2018 einen neuen Tiefpunkt mit einer Leerstandsquote von nur 1,8 % erreicht hat. Die Analysten von Colliers stellen im "Marktbericht

MARKTDATEN MÜNCHEN

BÜROFLÄCHENBESTAND	22,55 MIO M ²
BÜROFLÄCHENUMSATZ	979.300 M ²
NACHHALTIG ERZIELTE SPITZENMIETE	36,00 € / M ²
PROGNOSE BIS ENDE 2019	↑
DURCHSCHNITTMIETE	19,00 € / M ²
PROGNOSE BIS ENDE 2019	↑
BÜROFLÄCHENLEERSTAND	410.600 M ²
LEERSTANDSQUOTE (BÜRO)	1,8 %
VERÄNDERUNG GGÜ. VORJAHR	-60 BP*
PROGNOSE BIS ENDE 2019	↓

* Basispunkte

München 2018/19" daher fest: "Insbesondere Unternehmen mit größerem Flächenbedarf müssen sich in der aktuellen Situation bereits weit vor dem gewünschten Bezugszeitpunkt mit der Büroflächensuche auseinandersetzen." Auch das Umland kann bei einer niedrigen Quote von 3,2 % mittlerweile in Teilen als Vermietermarkt gelten. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Marktgebiet hat sich 2018 weiter auf ca. 19,00 € / m² erhöht, während die Spitzenmiete auf 36,00 € / m² leicht zunahm.



Quelle: Colliers Marktbericht München 2018/2019



Bilder: Seitenansicht Büroimmobilie "Modern Office Munich" in Pullach (oben) und zugehörige Tiefgaragenzufahrt (unten).

ALLE INFORMATIONEN

ZU IHREM INVESTMENT

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

Insgesamt werden für Modern Office Munich Investitionen von ca. 10.450.000 € getätigt. Dabei werden ca. 5.200.000 € über ein Bankdarlehen und ca. 5.250.000 € über die Exporo Anleger finanziert. Die genaue Zusammensetzung der Investitionen können Sie folgender Tabelle entnehmen:



Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG UND WERTSTEIGERUNG

Auf Grundlage einer Laufzeit von 10 Jahren sind sämtliche Kosten, die für den Kauf, die Emission und die Bewirtschaftung anfallen, berechnet worden. Diese Kennzahlen sind nach bestem Wissen und Gewissen kalkuliert und beinhalten bereits Puffer für Instandhaltungskosten und nicht umlagefähige Kosten.

Die Nettomieteinnahmen werden im Laufe der 10 Jahre durch professionelles Management im marktüblichen Rahmen erhöht.



Fotos: Innenaufnahmen des Objekts, Treppenhaus und Aufzug.

PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG* (10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN	
NETTOMIETEINAHMEN*	524.849 €
MANAGEMENT	-88.526 €
Davon Steuerberater, Rechtsberater, Rechnungslegung	-16.598 €
Davon Bewerter	-8.363 €
Davon Asset Management	-31.491 €
Davon Fondsmanagement	-20.994 €
Davon Sicherheitentreuhänder	-4.373 €
Davon Zahlstelle KAS Bank	-1.500 €
Davon Kosten Anlegerbetreuung (laufend)	-5.207 €
ZINSAHLUNGEN	-78.304 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (lt. Plan)	-32.849 €
ERGEBNIS DER IMMOBILIE	325.170 €
KAPITALRENDITE (Ergebnis der Immobilie / Anleihenvolumen)	6,2 %
TILGUNGSAHLUNGEN	-55.847 €
AUSZAHLUNG	269.323 €
AUSZAHLUNGSRENDITE (Auszahlung / Anleihenvolumen)	5,1 %

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 2,0 % p.a. - Verkaufsfaktor: 18,5)*

NACH 10 JAHREN	
WERT DER IMMOBILIE	10.933.469 €
ERWARTETE GESAMTRENDITE** (Laufende Auszahlung & Verkaufserlös)	5,7 %

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

** Die erwartete Gesamtrendite berücksichtigt sowohl die variablen Zinszahlungen als auch die Beteiligung des Anlegers am Verkaufserlös der Immobilie.

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

SICHERHEITEN

ABSICHERUNG FÜR IHR INVESTMENT

NACHRANGIGE GRUNDSCHULD

Mit der Grundschuld wird das Recht eines Besitzers von Grundstücken oder grundstücksähnlichem Eigentum (Immobilien) bezeichnet, die die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages zu fordern. Die Exporo-Anleger werden bei 'Exporo Bestand' über eine nachrangige Grundschuld abgesichert.

Die Gesellschaft 'Accontis Exporo Pullach I GmbH' ist als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Die Anleger werden zusätzlich im zweiten Rang, nach der finanzierenden Bank, über die Eintragung des Treuhänders in das Grundbuch abgesichert.

TREUHÄNDER

Im Sinne der Anleger wurde ein zusätzlicher Sicherheitstreuhänder freiwillig durch den Emittenten, die Accontis Exporo Pullach I GmbH, in die Anleihe in die Anleihe eingebunden, um die Grundschuld für die Anleger des Immobilieninvestments "Modern Office Munich" zu halten. Mit der HcmS hat Exporo bereits zahlreiche Immobilienfinanzierungen auf diese Weise zusätzlich besichert.

Durch das Halten der Grundschuld durch den externen Sicherheitstreuhänder stünde diese Sicherheit auch im Insolvenzfall den Anlegern zur Verfügung.



Foto: ganchaonan, Shutterstock

Foto: wanpatsorn, Shutterstock



HANDELBARKEIT

DER EXPORO HANDELSPLATZ

HOHE NACHFRAGE & GERINGE GEBÜHREN

Die Laufzeit der Anleihe ist auf 10 Jahre angelegt. Falls Sie jedoch vor Ablauf der 10 Jahre Ihr Investment veräußern möchten, haben Sie über den Exporo-Handelsplatz jederzeit die Möglichkeit dazu. Sie können auf dem Handelsplatz Ihre Anleihe zu dem von Ihnen festgelegten Wert einstellen und interessierte Anleger können Ihnen die gewünschte Anzahl an Anteilen abkaufen.

Für die Vermittlung und rechtssichere Abwicklung der Transaktion über den Exporo-Handelsplatz wird eine geringe Gebühr (30 €/0,5 % ab 6.000 € Investmenthöhe) fällig. Bei allen bis hier erfolgten Verkäufen über den Handelsplatz wurde allerdings eine Rendite erzielt, die diese Gebühr mindestens aufgefangen hat. Nach den Erfahrungswerten des ersten halben Jahres mit

dem Exporo-Handelsplatz sind bereits eine Vielzahl an Handelstätigkeiten zu angemessenen Preisen erfolgreich durchgeführt worden. Hierbei sind Anteilswerte mit Aufschlägen von bis zu 15 Prozent durch die Anleger erfolgreich vermittelt worden.

In Zukunft planen wir eine Erweiterung der einzelnen Funktionen des Exporo-Handelsplatzes, sodass wir unter anderem ermöglichen, Transaktionen schneller und effizienter zu gestalten. Angedacht ist unter anderem, Vorschlagswerte für Nennbeträge in Relation zur künftigen Renditeerwartung aufzunehmen um eine hohe Streuung zwischen Angebotspreisen zu vermeiden und eine realistische Preiseinschätzung für die Anleger zu ermöglichen.





MIT DEM IMMOBILIENINVESTMENT

MODERN OFFICE MUNICH

WIE EIN EIGENTÜMER INVESTIEREN

Mit dem Immobilieninvestment Modern Office Munich haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in eine hochwertige Büroimmobilie in der Nähe von München und partizipieren - wie ein Eigentümer - an regelmäßigen Auszahlungen auf Ihr Konto, die von den Mieterlösen der Immobilie abhängig sind.

CHANCEN

- + Quartalsweise variable Auszahlungen und attraktive Renditeaussicht von durchschnittlich ca. 5,1 % pro Jahr.*
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilien.
- + Erwartete Gesamtrendite durch variable Auszahlungen und Verkaufsgewinnbeteiligung i.H.v. ca. 5,7 % pro Jahr.*
- + Hohe Transparenz über Finanzkennzahlen sowie einmalige und laufende Kosten.
- + Treuhänder hält nachrangige Sicherheiten für die Anleger.
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibung), die handelbar ist.

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

RISIKEN

- Kosten (z. B. Instandhaltung) können sich negativ auf die Renditeausschüttungen auswirken.
- Über die zukünftige Wertentwicklung gibt es keine gesicherten Prognosen. Hier können nur Schätzungen abgegeben werden.
- Eintritt der Prognosen ist abhängig von ausreichenden Mieteinnahmen und der Wertentwicklung der Immobilie.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.
- Trotz des Einsatzes von Treuhänder und nachrangigen Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden.
- Verkauf der einzelnen Anleihen nur bei Kaufinteresse eines Dritten möglich.

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

DIE BETEILIGTEN

BEIM IMMOBILIENINVESTMENT „MODERN OFFICE MUNICH“

EXPORO UND PARTNERGESELLSCHAFTEN

**ACCONTIS EXPORO
PULLACH I GMBH**
(Eigentümer und
Anleihen-Emittent)

**GESCHÄFTSFÜHRER: PATRICK HARTMANN (EXPORO) UND
PAUL MIKI WALCH (ACCONTIS)**

Die Accontis Exporo Pullach I GmbH ist eine gemeinsame Tochtergesellschaft der Exporo AG und der Accontis Finanzanlagen GmbH und dient allein dem Zweck des An- und Verkaufs des Bestandsobjekts des Immobilieninvestments "Modern Office Munich".

**HANNOVER LEASING
GMBH & CO. KG**
(Asset Management)

GESCHÄFTSFÜHRER: MARCUS MENNE UND MARKUS MÜLLER

Die HANNOVER LEASING GMBH & CO. KG ist verantwortlich für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Bestandsobjekts des Immobilieninvestments "Modern Office Munich".



**EXPORO
INVESTMENT GMBH**
(KWG 32 Finanz-
dienstleistungsinstitut)

**GESCHÄFTSFÜHRER: DR. KNUT RIESMEIER
PROKURIST: PATRICK HARTMANN**

Die Exporo Investment GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und als Finanzdienstleistungsinstitut nach §32 KWG durch die BaFin reguliert. Im Rahmen ihrer Lizenz als Abschlussvermittler nimmt sie die Rolle des Vermittlers der Anleihe auch bei dem Projekt „Modern Office Munich“ ein.

EXTERNE BETEILIGTE

HMCS TREUHAND

Die Accontis Exporo Pullach I GmbH hat mit der HmcS Treuhand einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen. Sie sichert die Eintragung der Grundschuld für die Anleihegläubiger, hält die Grundschulden im Namen der Anleihegläubiger.

BAADER BANK

Die Baader Bank AG ist eine der führenden Investmentbanken im deutschsprachigen Raum. Sie ist eine familiengeführte Vollbank, die im Zuge des Investments in das Projekt "Modern Office Munich" als Depot Bank dient. Die Exporo Anleger beauftragen dazu die Exporo Investment GmbH mit der Eröffnung und Einlieferung der Anleihen.

MEHR INFORMATIONEN ZUM ASSET-MANAGER

HANNOVER LEASING GMBH & CO KG

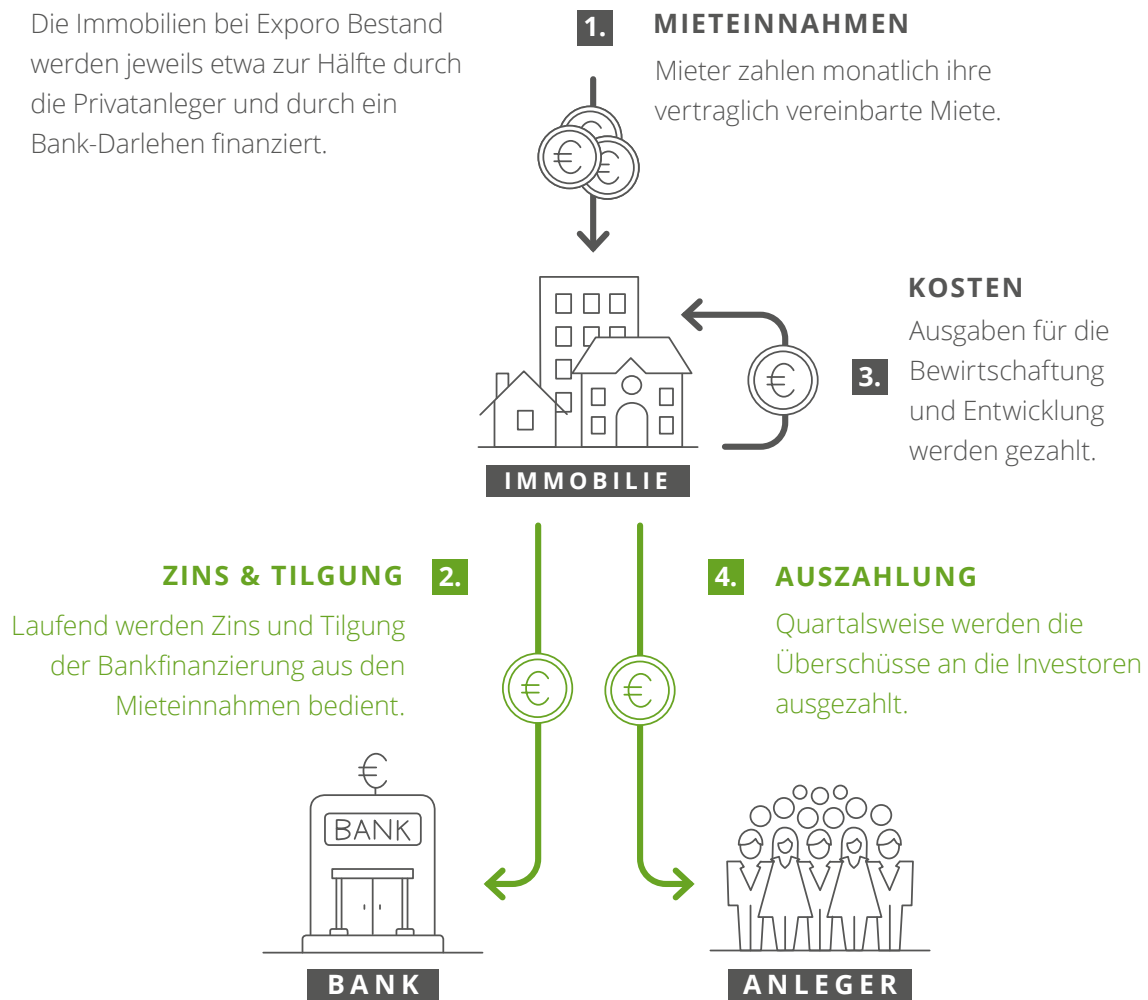
Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG wurde 1981 gegründet und besteht seit 1996 in ihrer heutigen Struktur. Größter Gesellschafter mit 94,9 Prozent ist seit Juli 2017 die CORESTATE Capital Holding S.A., ein vollintegrierter Immobilien-Investmentmanager und Co-Investor. Die bis zu diesem Zeitpunkt größte Gesellschafterin, die Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba), ist als Minderheitsgesellschafter weiter mit 5,1 Prozent an der Hannover Leasing Gruppe beteiligt. HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG verwaltet die mehr als 200 geschlossenen Beteiligungen und Publikumsfonds, die vor dem Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) im Juli 2013 konzipiert und platziert worden sind und ist für deren Asset-Management verantwortlich. Geschäftsführer der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG sind Marcus Menne und Markus Müller.

MODERN OFFICE MUNICH

STRUKTUR DES INVESTMENTS

SO FUNKTIONIERT DAS INVESTIEREN WIE EIN EIGENTÜMER

Die Immobilien bei Exporo Bestand werden jeweils etwa zur Hälfte durch die Privatanleger und durch ein Bank-Darlehen finanziert.



Vereinfachte Darstellung der Zahlungsströme und Konzeption. Der Anleger erwirbt eine Schuldverschreibung der immobilienhaltenden Gesellschaft. Aus der Schuldverschreibung erhält der Anleger eine variable Verzinsung.

Exporo Bestand bietet neben den Erlösen aus vermieteten Bestandsimmobilien zwei ganz neue Vorteile gegenüber klassischem Immobilieneigentum:

- 1.** Als Anleger in ein Exporo Bestandsobjekt haben Sie **keinen Aufwand**, Sie müssen sich nicht um die Weiterentwicklung, Vermietung und Instandhaltung kümmern.
- 2.** Sie sind grundsätzlich nicht an die Immobilie gebunden, jederzeit können Sie auf dem Exporo-Handelsplatz Ihre **Anteile wieder veräußern**. Damit wird die Renditeimmobilie erstmals zu einem liquiden und einfach handelbaren Investment.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

ACCONTIS EXPORO PULLACH I GMBH

Wolfratshauer Str. 49 | 82049 Pullach i. Isartal

VERTRETEN DURCH

Patrick Hartmann & Paul Miki Walch

Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der Anleihe der Accontis Exporo Pullach I GmbH noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Accontis Exporo Pullach I GmbH dar. Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Accontis Exporo Pullach I GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Accontis Exporo Pullach I GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Accontis Exporo Pullach I GmbH (www.exporo.de/ir-pullach1) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.