

C[A]MPUS

part of Augsburg Offices

Anlage in Anteile eines geschlossenen Immobilienfonds

Marketingunterlage

IMMOBILIEN-INVESTMENT

Geschlossener inländischer Publikums-AIF HL Augsburg Office GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Januar 2022 | KVG: HANNOVER LEASING Investment GmbH

C[A]MPUS

part of Augsburg Offices

Rechtliche Hinweise:

Die in diesem Investmentmemorandum enthaltenen Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen kein Angebot und keine Anlageberatung sowie kein Verkaufsprospekt dar. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf Grundlage des Verkaufsprospekts inkl. dessen Anlagen (etwaige Nachträge, Aktualisierungen, Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, Nettoinventarwert und ggf. Jahresbericht) sowie der wesentlichen Anlegerinformationen getroffen werden. Diese sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals der Investmentgesellschaft kostenlos und in deutscher Sprache auf der Internetseite www.hannover-leasing.de erhältlich oder können bei HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach angefordert werden.

@Sikrad

ÜBERBLICK

Seite 4

DIE FONDSIMMOBILIE

Seite 8

DIE MIETER

Seite 14

STANDORT AUGSBURG

Seite 20

MARKTSITUATION

Seite 26

ESG

Seite 30

FONDSÜBERBLICK

Seite 40

RISIKOHINWEISE / DISCLAIMER

Seite 63

ÜBERBLICK



ÜBER- SICHT

Mit dem Neubau „Augsburg Offices“, der planmäßig im 4. Quartal 2021 fertiggestellt wird, entsteht ein Bürogebäude aus zwei miteinander verbundenen Punkthäusern und einem gesonderten L-förmigen Riegel nebst Tiefgarage. Die Liegenschaft beherbergt 4 bis 5 oberirdische sowie 2 unterirdische Geschosse (im 2. UG sind die Parkgruben der Duplexstellplätze). Die Immobilie verfügt auf Basis des aktuellsten Planaufmaßes über eine Büromietfläche (GIF) von rund 8.105 m², eine Terrassenmietfläche (GIF) von rund 354 m² und Lagerflächen (GIF) mit insgesamt rund 188 m².

Das Projekt weist aktuell (Prospektstand November 2021) eine Vorvermietungsquote von ca. 86,3% (Flächenbasis, d. h. exklusive Stellplätze) auf. Eine mögliche Vollvermietung wird seitens des Verkäufers bis zum 1. Quartal 2022 erwartet. Der Verkäufer gewährt eine Mietgarantie.

Die Immobilie mit Fassaden aus Aluminium-Fenster-Glas-Konstruktionen, repräsentativem Foyer und begehbarem begrünten Innenhof verfügt über eine moderne (technische) Gebäudeausstattung (u.a. Sonnenschutz, grundwassergeführte Wärmepumpen via „Contracting“, Betonkernaktivierung (Wärme/Kälte) und E-Ladestationen). Eine Zertifizierung nach LEED* Gold „core and shell“ wird angestrebt.

Quellen: brixx projektentwicklung, Savills

*Die Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ist ein System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen

NEUBAU
mit angestrebter
LEED*-Gold-Zertifizierung

—

**LANGFRISTIGE
VERMIETUNG**
an bonitätsstarke Mieter ohne
mieterseitiges Sonderkündigungsrecht

—

ESG PRODUKT
nach Art. 8
Offenlegungsverordnung

KENN- ZAHLEN

Hinweis:

Das Erreichen der Zielperformance und der Zielzahlen kann nicht garantiert werden; Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

* Der Begriff „Core“ bezeichnet eine Investment-Risikoklasse in der Immobilienwirtschaft.

** IRR (Internal Rate of Return, oder auch interner Zinsfuß) gibt die durchschnittliche mittlere Jahresrendite einer Kapitalanlage an.

46,31 MIO. EUR
Gesamt-
investitionskosten

**NEUBAU MIT
FERTIGSTELLUNG
Q4 2021**
Transaktionsprofil



**AUGSBURG,
BAYERN**
Objektstandort
Metropolregion München

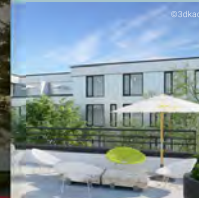
CORE*
Risikoprofil



BÜRO
Assetklasse

ca. 20,5 MIO. EUR FK
ca. 25,85 MIO. EUR EK

ca. 4,84%
Angestrebter Ziel IRR **



**GESCHLOSSENER
PUBLIKUMS-AIF**
Angestrebte Struktur

ca. 4,13% p.a.
Ziel Ausschüttung
vor Steuer



DIE FONDSIMMOBILIE



DAS OBJEKT

Der Kaufgegenstand (Volleigentum) ist das Bürogebäude „Augsburg Offices“, welches eine Tiefgarage mit insgesamt 131 Stellplätzen (zzgl. 4 TG-Besucherstellplätzen) sowie 10 Besucherstellplätzen im Außenbereich beinhaltet. Das Ensemble besteht aus zwei verbundenen Punkthäusern und einem L-förmigen Riegel. Die Gesamtmietfläche (MF/G gemäß der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung „GIF“) beträgt rund 8.647 m², verteilt über vier bis fünf oberirdische und zwei unterirdische Geschosse (im 2. UG sind lediglich die „Parkgruben“ der Duplexgaragen).

Das Projekt befindet sich seit Q2 2019 im Bau und wird planmäßig in Q4/2021 fertiggestellt.

Die Immobilie befindet sich unweit des Stadtzentrums (ca. 3,8 km) und somit in der Nähe zu vielfältigen Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten. Mit einer Arbeitslosenquote von 6,2% (2020) und einer Kaufkraftkennziffer von 95,5 (2020) liegt der Standort knapp über bzw. unter den bundesweiten Durchschnittswerten von 5,9% bzw. 100.

Der Standort ist gut an den privaten und öffentlichen Personennah- und Fernverkehr angebunden. Der Autobahnanschluss an die „A8“ ist ca. 10 Fahrminuten entfernt. Mit verschiedenen ÖPNV-Anbindungen (Tram und Bus) ist die Innenstadt ebenfalls in nur ca. 10 Fahrminuten zu erreichen.

**Peter-Dörfler-Straße 30-32,
Ohmstraße 8-8a,
86199 Augsburg**
Adresse

–
ca. 8.647 m² / ca. 4.983 m²
Mietfläche (GIF) / Grundstücksgröße
–
**145 (inkl. 14 Besucher)
Stellplätze**

24,00 x / 349.091,19 EUR

Ankaufsfaktor (Miete) /
Preis Investitionsmiete

–
86,3% (zzgl. Mietgarantie vom Verkäufer) /
ca. **10,3 Jahre**
Vermietungsstand / WAULT (Bestandsmieter)

–
ca. 46,31 Mio. EUR
Gesamtinvestitionskosten*

* Inklusiv 5,0% Agio



Grundriss Büro-Campus

[Neubau, Fertigstellung geplant in Q4 2021

[Ein Bürogebäude bestehend aus zwei miteinander verbundenen Punkthäusern und einem gesonderten L-förmigen Teil

[4 bis 5 oberirdische Geschosse sowie zwei unterirdische Geschosse

[Tiefgarage in den Untergeschossen (130 Pkw-Stellplätze), Besucherparkplätze im Außenbereich

[Flexible Raumaufteilung / Kleinteilige Nutzung ab rd. 160 m² möglich

[Die Gesamtbürofläche beträgt rd. 8.105 m², eine Terrassenmietfläche rd. 354 m² und zwei Einzelhandelsflächen mit rd. 188 m²

Hinweis: Immobilienspezifische Risiken, wie versteckte Baumängel und unbekanntes Altlasten, Standortentwicklung oder technischer Fortschritt können die Wertentwicklung der Fondsimmoblie u. a. negativ beeinflussen. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten können höher als prognostiziert sein.

Quelle[n]: brxw projektentwicklung GmbH, Savills (Stand 07/2021)



DAS OBJEKT

Mit dem Neubau „Campus Augsburg“, der planmäßig im 4. Quartal 2021 fertiggestellt wird, entsteht ein Bürogebäude aus zwei miteinander verbundenen Punkthäusern und einem gesonderten L-förmigen Riegel nebst Tiefgarage. Die Liegenschaft beherbergt 4 bis 5 oberirdische sowie 2 unterirdische Geschosse (im 2. UG sind die Parkgruben der Duplexstellplätze). Die Immobilie verfügt auf Basis des aktuellsten Planaufmaßes über eine Büromietfläche (GIF) von rund 8.105 m², eine Terrassenmietfläche (GIF) von rund 354 m² und Lagerflächen (GIF) mit insgesamt rund 188 m².

Das Projekt weist aktuell (Prospektstand November 2021) eine Vorvermietungsquote von ca. 86,3% (Flächenbasis, d.h. exklusive Stellplätze) auf. Eine mögliche Vollvermietung wird seitens des Verkäufers bis zum 1. Quartal 2022 erwartet. Der Verkäufer gewährt eine Mietgarantie.

Die Immobilie mit Fassaden aus Aluminium-Fenster-Glas-Konstruktionen, repräsentativem Foyer und begehbarem begrünten Innenhof verfügt über eine moderne (technische) Gebäudeausstattung (u.a. Sonnenschutz, grundwassergeführte Wärmepumpen (Contracting), Betonkernaktivierung (Wärme/Kälte) und E-Ladestationen). Eine Zertifizierung nach LEED Gold „core and shell“ wird angestrebt.

Quellen: brixx projektentwicklung GmbH, Savills (Stand 07/2021)



Der Mieter der Zahnarztpraxis zahlt aufgrund seiner Sonderwünsche beim Mieterausbau eine monatliche Investitionsmiete in Höhe von ca. 1.950,23 EUR bis zum Ende der Festlaufzeit. Insgesamt beläuft sich die zu entrichtende Investitionsmiete auf 351.041,42 EUR.

Besonderheiten



BMF und der Grote Hotelbetriebs GmbH werden jeweils eine einmalige Verlängerungsoption für weitere 5 Jahre nach Ablauf der Festlaufzeit gewährt. Dem Mieter brixx stehen zwei jeweils 3-jährige Verlängerungsoptionen, dem Mieter effution zwei 5-jährige Verlängerungsoptionen und den übrigen Mietern zwei jeweils 5-jährige Verlängerungsoptionen zu.

Verlängerungsoptionen

MULTI TENANT
Mieter (derzeit 10 Bestandsmieter)



01.09.2021 –
01.04.2022
Mietvertragsbeginn
(Übergabe gemäß
Mietvertrag)

ca. 1.658.307 EUR
Jahresnettokaltmiete
(Soll)



WELTBILD
Ankermieter
(ca. 42% der gesamten
Mietfläche)



7,5 – 15 Jahre /
10,2 Jahre
Festlaufzeiten / WAULT



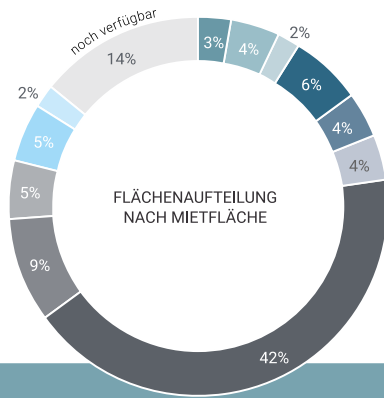
100% VPI p.a.
Indexierung
(jeweils zum 01.01.)



DIE MIETER



MIETER- LISTE



MIETER	BRANCHE	MIET- FLÄCHE BÜRO (m²)	FESTLAUFZEIT / VERLÄNGERUNGS- OPTIONEN	JNKM mtl. EUR/m² Büro	BONITÄTS- INDEX CREFO
● BMF	E-Commerce & Beratung (Automotive)	233,88	7,5 Jahre / 1 x 5 Jahre	15,00	216
● brixx projektentwicklung	Projektentwickler (Immobilien)	354,14	5,0 Jahre / 2 x 3 Jahre	13,50	206
● cituro	Online-Terminbuchungssystem (Software)	172,79	5,0 Jahre / 2 x 5 Jahre	15,00	(Privat- person)
● Grote Hotelbetriebs GmbH	Hotelbetreiber	505,96	10,0 Jahre/ 1 x 5 Jahre	14,30	292
● HEITEC AG	Automatisierung & IT (Systemhaus)	394,12	10,0 Jahre / 2 x 5 Jahre	13,50	186
● Move Forward Ergotherapie	Ergotherapie	350,28	15,0 Jahre / 2 x 5 Jahre	17,90	232
● Weltbild GmbH & Co. KG	Verlag, Versand und Buchhandel	3.266,90	10,0 Jahre / 2 x 5 Jahre	13,99	266
● Zahnarztpraxis	Zahnarzt	714,37	15,0 Jahre / 2 x 5 Jahre	17,80	219
● CF Group	Beteiligungen (Private Equity)	404,74	10,0 Jahre / 2 x 5 Jahre	15,00	297
● effution GmbH	Professionelle Kostenschätzung (IT)	404,36	10,0 Jahre / 2 x 5 Jahre	14,50	283
● GP JOULE	Projektentwicklung & Betriebsführung (erneuerbare Energien)	171,80	5,0 Jahre / 2 x 3 Jahre	15,00	277

[Der Vermietungsstand (Flächenbasis, d. h. exklusive Stellplätze) beträgt derzeit 86,3%.

[Die mögliche Vollvermietung wird seitens des Verkäufers bis zum 1. Quartal 2022 erwartet.

[Der Verkäufer befindet sich aktuell in mehreren Mietvertragsverhandlungen mit Mietinteressenten.

[Der Verkäufer stellt eine Mietgarantie, die durch Kaufpreiseinbehalt gesichert ist.

Prospektstand November 2021



ANKER- MIETER

Die Marke „Weltbild“ ging aus dem 1948 von Josef Hall gegründeten katholischen Zeitschriftenverlag Winfried-Werk GmbH hervor. Die sinkende Resonanz für katholische Erbauungsschriften führte 1987 zu einer völligen Umorientierung und zur „Weltbild Verlag GmbH“. 2001 entstand daraus die Verlagsgruppe Weltbild.

Sie gehörte zu 100% der römisch-katholischen Kirche in Deutschland und zählte im Filial- und Online-Buchhandel zu den Marktführern in Deutschland.

Zum 01.07.2014 übernahm das Finanzunternehmen „Droege International Group“ 60% der Geschäftsanteile, 40% hielt noch der Insolvenzverwalter im Auftrag der Gläubiger. Im Zuge dessen wurde der Geschäftsbetrieb der alten Verlagsgruppe Weltbild GmbH auf die am 07.08.2014 gegründete „Weltbild Retail GmbH & Co. KG“, später „Weltbild GmbH & Co. KG“, übertragen. 2017 übernahm Droege auch die verbleibenden Anteile.

Die „Droege Group“ (1988 gegründet) ist ein unabhängiges Investment- und Beratungshaus, welches zu 100% in Familienbesitz ist. Herr Walter Droege gehört mit einem geschätzten Vermögen von EUR 4,1 Mrd. zu den 100 wohlhabendsten Deutschen.

Transformationsstrategie für die „Weltbild D2C Group“: Restrukturierung zum gesunden Unternehmenskern, Stärkung der Dachmarke Weltbild sowie Marken-Töchter, Ausbau von Weltbild mit sortiments- und zielgruppenspezifischer Aufladung zu einem Multikanal-Marktplatz, echte Verzahnung von Online, Direktmarketing, Stationärhandel und „Social Media“ zu einer Multichannel-Anstoßkette, klarer Kurs auf Digitalisierung im Multi-Kanal, Weiterentwicklung der Zielgruppe im Bestands- und Neukundenbereich, kundenzentrisch ausgerichtete, effiziente Prozesse und Services.

Die einzige Kommanditistin und Anteilseignerin ist die Weltbild D2C GmbH. Diese wiederum ist eine 100%-ige Tochter der Droege Group.

Weitere Marken/Firmen der Weltbild D2C Group: buecherde, Jokers, Kidoh, booklooker, avus, tausendkind, Orbisana, teNeues und Gärtner Pötschke.

Unternehmensname	Weltbild GmbH & Co. KG
Gründung	2014
Sitz	Augsburg, DE
Sektor/Branche (GICS)	Consumer Discretionary
Branche/Subbranche (GICS)	Internet & Direct Marketing Retail
Gesellschaftsform	GmbH & Co. KG
Anzahl Mitarbeiter (2021)*	ca. 250
Bereinigtes Eigenkapital (2019)*	ca. 2,22 Mio. EUR
Umsatz (2020)*	ca. 283,3 Mio. EUR
Jahresüberschuss (2019)*	ca. 11,14 Mio. EUR

Quelle: GICS 2021

* Konzern Weltbild D2C Group GmbH
Verlustvortrag in Höhe von ca. EUR 62,5 Mio. berücksichtigt

STANDORT AUGSBURG



MAKRO- STANDORT

Neben dem verarbeitenden Gewerbe sind die Branchen zugehörig Gesundheit und Sozialwesen sowie höhere, unternehmensnahe Dienstleistungen wichtige Arbeitgeber in Augsburg.

Die Wirtschaftssektoren sind u.a. Automobil- und Zulieferindustrie, IT, Maschinen- und Anlagenbau sowie die Technische Universität.

Größte private Arbeitgeber der Stadt sind u.a. MAN, Kuka, EADS, Patrizia und Weltbild (Ankermieter des Objekts).



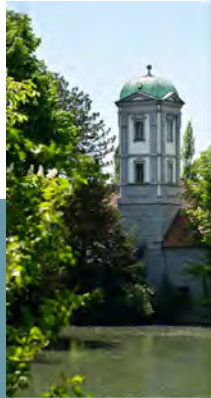
6,2 %
Arbeitslosenquote
(Stand 09/2021)

Quelle: RWIS, Stand Oktober 2021

EINE DER
ÄLTESTEN
STÄDTE
Deutschlands



UNESCO
Weltkulturerbe



UNIVERSITÄTS-
STANDORT
mit mehr als
26.000 Studierenden
(Stand 2019)



22.881 / 96,0
Kaufkraft pro Kopf /
Kaufkraftkennziffer

DRITTGRÖSSTE
STADT BAYERNS
nach München
und Nürnberg

ca. 300.000
Einwohner
(Stand: 05/2020)



ca. 146.000
Sozialversicherungs-
pflichtige Beschäftigte



MIKRO-LAGE

Die Liegenschaft im Teilmarkt Göggingen befindet sich wenige Minuten von der Innenstadt entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte (u.a. Basic Biomarkt, Netto, Aldi und Lidl) und Drogerien (u.a. dm, Müller und Rossmann) sowie unterschiedliche Gastronomiebetriebe sind fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

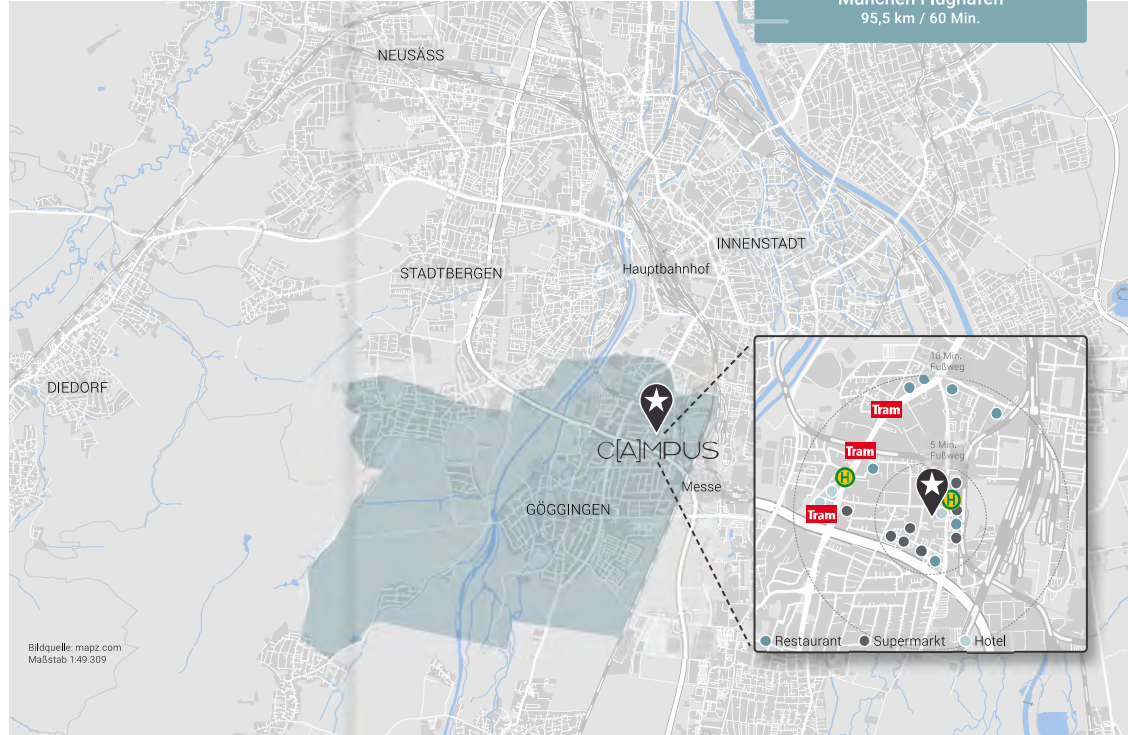
Direkte Nachbarn der Liegenschaft sind ein Boarding House („Arthotel ANA Living“) und ein Businesshotel („Super 8 by Wyndham Augsburg“). Beide Hotels werden von der „GS Star“-Gruppe, einer europäischen Hospitality-Marke der „Gorgeous Smiling“-Hotelgruppe, betrieben.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch produzierendes Gewerbe, ein Autohaus der Marke „Audi“ und eine sukzessiv steigende Anzahl von Büroobjekten, die mehr und mehr das Erscheinungsbild dieses Standorts prägen, dominiert.

Direkt an der Eichleitnerstraße/Ecke Peter-Dörfler-Straße hält die Buslinie 35. Über die Gögginger Straße, Haltestelle „Bergstraße“, verbindet die Trambahnlinie 1 das Quartier mit dem Zentrum.

Messe, Universität und Hochschule sowie das Technologiezentrum und der Innovationspark sind in kurzer Zeit über die B300 erreichbar. Auch die Autobahn A8 im Norden, die Augsburg mit München, Ulm und Stuttgart verbindet, ist über die B300 direkt erreichbar. Die südlich an die B300 anschließende B17 führt zur A96 (Memmingen, Lindau) und bis in die Ammergauer Alpen.

Quellen: RIWIS, Savills, Stand Oktober 2021



Ca.-Angaben, Fahrtzeit mit dem Auto

Augsburg Hauptbahnhof

3,2 km / 9 Min.

–
Rathaus

3,2 km / 10 Min.

–
Augsburg Messe

2,3 km / 5 Min.

–
München Zentrum

87,7 km / 63 Min.

–
München Flughafen

95,5 km / 60 Min.

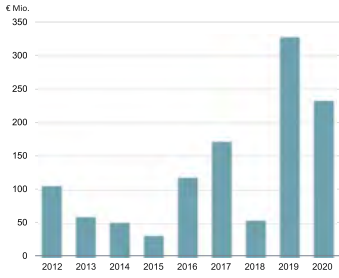
Bildquelle: mapz.com
Maßstab 1:49.309

MARKTSITUATION

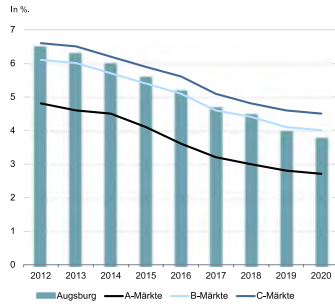


INVESTMENTMARKT AUGSBURG

TRANSAKTIONSVOLUMEN



SPITZENRENDITEN



* Definition A-Märkte laut Bulwiengesa: Immobilienstandorte, die national und international von großer Bedeutung sind. Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart.

Definition B-Märkte laut Bulwiengesa: Großstädte mit 250.000 bis 650.000 Einwohnern, denen eine nationale und regionale Bedeutung zukommt. Z. B. Augsburg, Freiburg, Kiel, Bremen und Bonn.

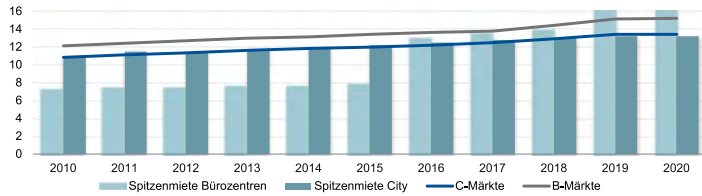
Definition C-Märkte laut Bulwiengesa: Standorte mit regionaler, eingeschränkter nationaler Bedeutung, die eine wichtige Ausstrahlung auf die Umgebung aufweisen. Z. B. Aachen, Erfurt, Mainz, Saarbrücken.

Quellen: RIWIS, RCA, Stand Oktober 2021

Wie andere B- und C- Standorte* ist der Augsburger Investmentmarkt deutlich liquider und damit auch transparenter geworden

Die Spitzen-Netto-Anfangsrenditen sind in Augsburg, wie in nahezu allen deutschen Märkte, deutlich gefallen. Es besteht allerdings weiterhin ein Rendite-Spread von 110 Basispunkten zu A-Märkten*. Gleichzeitig liegt Augsburg 20 Basispunkte unter dem Durchschnitt der B-Märkte und 70 Basispunkte unter dem C-Markt-Durchschnitt

ENTWICKLUNG SPITZENMIETE (EUR/m² mtl.)



BÜROMARKT AUGSBURG

GÖGGINGEN

Der Teilmarkt Göggingen liegt süd-westlich der Augsburger Innenstadt zwischen den Bürozentren Sheridan Park und Sigma Park. Göggingen gehört zu den attraktivsten Wohngebieten in Augsburg.

Da in der Augsburger Innenstadt kaum Flächen für Projektentwicklungen zur Verfügung stehen, sind die Bürozentren die dynamischsten Teilmärkte. Der Großteil des Büroflächenbestands ist älter als 20 Jahre. Neuere Projekte sind vorwiegend außerhalb des Stadtkerns zu finden – insbesondere im Innovationspark und im Sheridan Park.

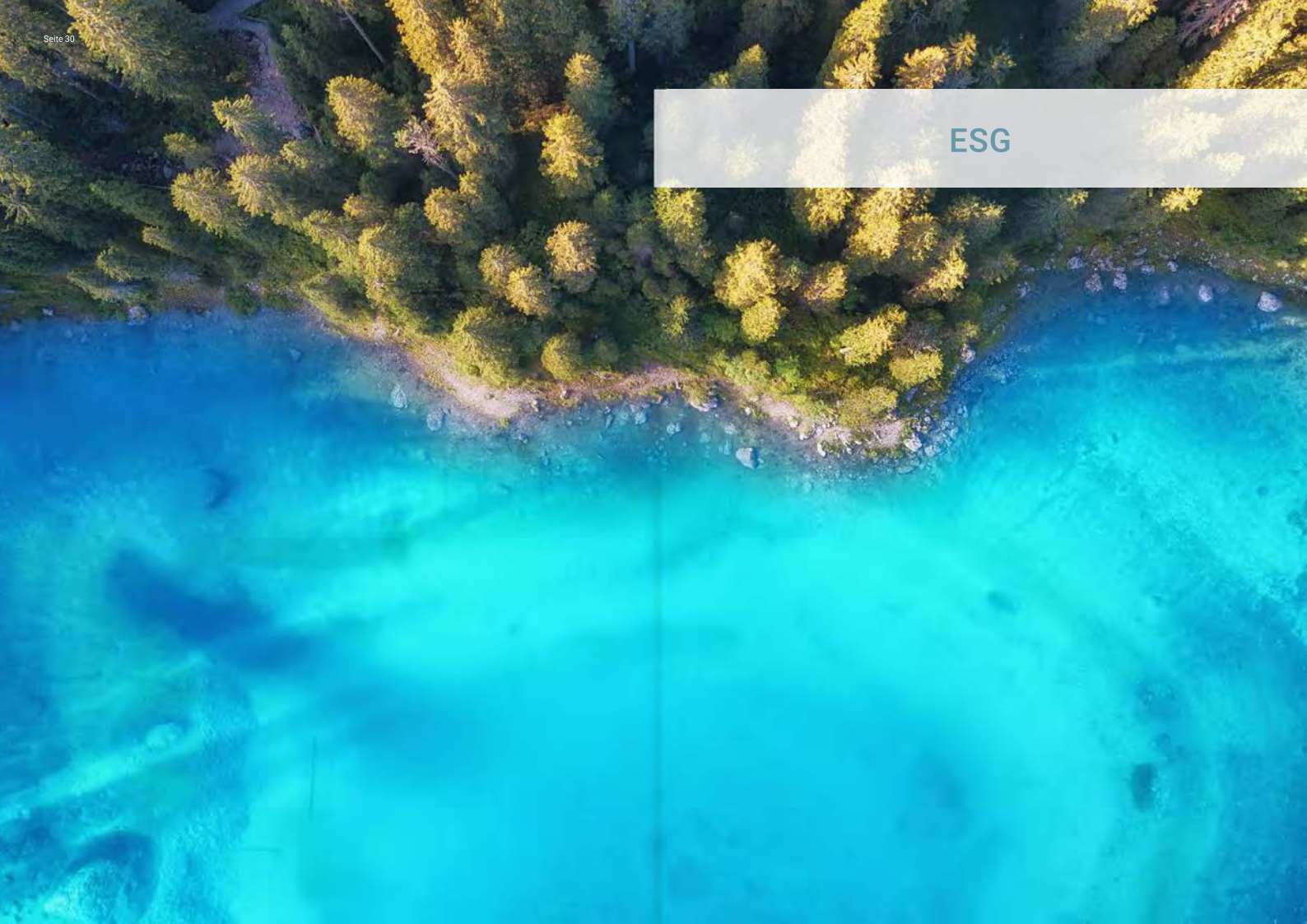
In dem Teilmarkt finden sich neben einer Reihe kleinerer Unternehmen auch einige größere Unternehmen im Bereich Industrie und Produktion (Amann & Söhne, Hosokawa Alpine, Renk).

In den vergangenen 10 Jahren sind die Mieten in Augsburg in allen Teilmärkten gestiegen. In den modernen Bürozentren außerhalb der Stadt dabei mehr als im City-Bereich. Spitzenmieten in „Bürozentren“ liegen derzeit bei ca. 16 EUR/m² monatlich und damit über dem Durchschnitt der Spitzenmiete der C- & B-Märkte.

Im Branchenranking bezogen auf den Flächenumsatz waren IT und Beratungsunternehmen auch 2020 am stärksten vertreten, jedoch nimmt die Nachfrage der öffentlichen Hand zu. Im Jahr 2020 wurden insgesamt rund 22.000 m² Bürofläche fertiggestellt mit einer Belegungsquote von über 80%.



ESG



ESG PRINZIPIEN CORESTATE

UMWELT

Investition / Entwicklung effizienter Gebäude
–
ESG-Faktoren Teil des Asset Managements
–
Verbesserung des Umwelteinflusses

Unterzeichnerin der



Ziele angelehnt an



Mitglied von
INREV



SOZIALES

2020: Gründung der CORESTATE-Stiftung zur Förderung sozialer Projekte
–
Stärkung der Diversität
–
Miteinbeziehung gesellschaftlicher Herausforderungen in die Produktentwicklung
–
Zusammenarbeit mit Mietern für eine stetige Verbesserung der bereitgestellten Räume

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Compliance- / Governance-Schulungen
–
Einhaltung Standards, Transparenz und Mitbestimmungsrechte von Investoren (INREV)
–
Durchführung monatlicher ESG-Komitees einschließlich Vorstand & Fachabteilungen

Informationen zu Nachhaltigkeitsaspekten gemäß VO (EU) 2019/2088 sind unter [corestate-capital.com/de/esg-reports/](https://www.corestate-capital.com/de/esg-reports/) abrufbar

Bei der Entscheidung über eine Anlage in den Fonds sollten alle Anlageziele des Fonds, wie im Verkaufsprospekt beschrieben, berücksichtigt werden.



ANALYSE DEKARBONISIERUNGS-/ ENDENERGIEEFFIZIENZPFAD

ZUSAMMENFASSUNG

Im Folgenden wird die Gebäudeenergieeffizienzanalyse zur Bewertung der Erreichung des Endenergieeffizienzzielpfades sowie die damit verbundenen Emissionen zur Bewertung der Erreichung des Dekarbonisierungspfad hinsichtlich der Klimaneutralität für das Objekt „Augsburg Offices“ beschrieben. Die Analyse zeigt das „Stranded-Asset“-Risiko¹ und, daraus abgeleitet, etwaige notwendige Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung oder Emissionsreduktion des Objektes zur Erreichung der europäischen Klimaziele auf.

Das Objekt ist ein Bürogebäude und besteht aus drei Gebäudeteilen und berücksichtigt die Energiebezugsfläche. Für alle Gebäudeteile liegen aktuelle Bedarfsausweise vor, die den Energiebedarf nach DIN 18599 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Gebäudezonen angeben. Die bereitgestellten Bedarfsausweise berücksichtigen den Endenergiebedarf der Heizung, bestehend aus einer Grundwasser-Wärmepumpe mit der Verwendung von Erdgas zur Lastspitzenabdeckung. Diese Angaben werden durch den Endenergiebedarf für Beleuchtung und Kühlung sowie die Lüftung der Allgemeinflächen ergänzt. Der Nutzerstrombedarf für Warmwasser, Lüftung und Arbeitsmittel wurde entsprechend den Teilenergiekennwerten von Nichtwohngebäuden³⁾ als durchschnittlich geschätzt.



1 Szenarien für die Dekarbonisierung des deutschen Strommix von Fraunhofer Institut und Öko-Institut
 2 Studien von E.ON zu CO₂-Preisentwicklungsszenarien
 3 Teilenergiekennwerte von Nichtwohngebäuden von IWU
 4 „Stranded Assets“ gemäß CREM sind Immobilien, die künftige Emissions- und Energieeffizienzstandards und Markterwartungen nicht erfüllen werden und zunehmend dem Risiko des vorzeitigen wirtschaftlichen Verfalls ausgesetzt sein könnten

Da das Gebäude über Erdgas (Lastspitzenabdeckung) und dem Strom-Mix (Wärmepumpe) als Energieträger mit Wärme versorgt wird, wurde als Alternative ein Bezug von Ökostrom für die Wärmepumpe und den Gemeinschaftsstrom geprüft. Aufgrund der energieeffizienten Grundwasser-Wärmepumpe, besteht für dieses Objekt aus Endenergieeffizienzperspektive ohne Maßnahmen bis 2033 kein „Stranded Asset“ Risiko⁴.

Auf Grund der guten Energieeffizienz der Wärmepumpe und des geringen Kühl- und Heizwärmebedarfs besteht aus CO₂-Perspektive ohne Maßnahmen bis 2042 kein „Stranded Asset“ Risiko⁴. Unter der Annahme, dass für den Strombedarf der Wärmepumpe sowie des Gemeinschaftsstrom Ökostrom bezogen wird besteht für dieses Objekt sogar bis 2045 aus CO₂-Perspektive kein „Stranded Asset“-Risiko⁴. Aus Sicht der CO₂-Emissionen liegt das Objekt damit nie mehr als fünf Jahre über dem EU-Dekarbonisierungspfad von 1,5°.

Die folgenden Basisinformationen wurden für die Analyse verwendet:

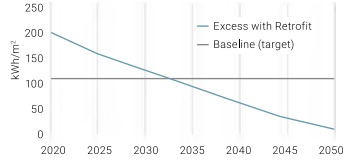
INFORMATIONEN ZUM GEBÄUDE

Gebäudetyp	Büronutzung
Bezugsfläche	7.743 m ²
Strombedarf (Schätzung)	529 MWhel
Wärmebedarf (Bedarf)	139 MWhth + 152 MWhel
Preis Strom	221,00 EUR / MWhel
Preis Erdgas	51,03 EUR / MWhth

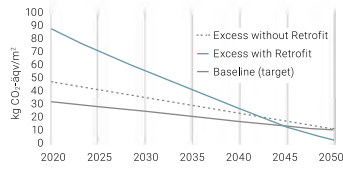
SZENARIEN

Klimaszenario	1,5°C
Szenario Dekarbonisierung Strommix	KSZ-KS 80 1
Szenario CO ₂ -Preisentwicklung	COP-2.2
Preissteigerung Energiekosten	5,00%
Diskontierungssatz	3,00%

ENDENERGIEEFFIZIENZPFAD



DEKARBONISIERUNGSPFAD



ERGÄNZENDE MASSNAHMEN

**WECHSEL AUF
ÖKOSTROM
2021,
Anteil Ökostrom 39%**

SZENARIOANALYSE

Prüfung der Kompatibilität mit den Pariser 1,5°C-Klimazielen im „Business-as-Usual“-Fall

ERLÄUTERUNG

Im „Business-as-Usual“-Szenario wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Maßnahmen ergriffen werden.

In dem aktuellen Zustand besteht für das Gebäude aus Sicht der Endenergieeffizienz ohne Maßnahmen bis 2033 kein „Stranded-Asset“-Risiko⁴, da es davor unterhalb des wissenschaftlich kalkulierten 1,5°-Zielpfades liegt. Der Endenergieverbrauch bezieht sich auf Kühlen, Wärme und Gemeinschaftsstrom sowie den Nutzerstrom, der nur bedingt vom Eigentümer beeinflusst werden kann.

Aus Sicht der Emissionen im Betrieb besteht bis 2042 kein „Stranded-Asset“-Risiko⁴, da die Emissionen davor unterhalb des wissenschaftlich kalkulierten 1,5°-Zielpfades liegen.

SZENARIOANALYSE

Prüfung der Kompatibilität mit den Pariser 1,5°C-Klimazielen unter Berücksichtigung von Ökostrom

ERLÄUTERUNG

Im Maßnahmen-Szenario wird das Objekt unter Berücksichtigung der Möglichkeit untersucht, den Strombedarf für die Wärmepumpe und den Gemeinschaftsstrom (Annahme: 39%) mit Ökostrom zu decken.

Da eine Verbesserung des Emissionsfaktors bei Ökostrom keinen Einfluss auf den Endenergiebedarf hat, bleibt das Gebäude aus Sicht der Endenergieeffizienz unverändert.

Aus Sicht der Emissionen im Betrieb besteht sogar bis 2045 kein „Stranded-Asset“-Risiko⁴ und es liegt bis ins Jahr 2050 zu keinem Zeitpunkt eine negative Abweichung von mehr als fünf Jahren vom EU-Dekarbonisierungspfad von 1,5° vor.

Im Zeitraum von 30 Jahren (bis 2050) besteht damit die Möglichkeit bis zu 2.000 t-CO₂ einzusparen.

ANALYSE PHYSISCHE KLIMARISIKEN

ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der Offenlegungsverpflichtungen wird im Folgenden eine Analyse der physischen Klimarisiken auf das Projekt ELS 9 Büro in Augsburg dargestellt. Die Analyse umfasst typische Naturgefahren, die durch den Klimawandel verstärkt auftreten können.

In die Analyse wurden sowohl unmittelbare Beschädigungen des Gebäudes (z.B. durch Überflutungen), als auch mittelbare Beschädigungen (z.B. durch geringere Standortattraktivität aufgrund der Lage in urbanen Hitzeinseln) einbezogen.

Unmittelbare Beschädigungen können durch die Gebäudeversicherung abgedeckt sein. Die Analyse umfasst keine Prüfung des Versicherungsschutzes oder möglicher Einflüsse des Klimawandels auf potentielle Steigerung der Versicherungsprämie.

Das Klimarisiko wird durch drei Faktoren berechnet, analog zu einer häufig verwendeten Beziehung im Versicherungswesen: Erwartete Kosten (CVaR) = Vulnerability (Kostenfunktion) * Hazard (Extremwetter) * Exposure (Gebäude). Der Climate Value at Risk (CVaR) schätzt die kumulierten Schäden über den Betrachtungszeitraum ab.

Das Objekt ist insgesamt nur geringen physischen Klimarisiken ausgesetzt. Verglichen mit einem Benchmark Portfolio liegen die meisten untersuchten Risiken im durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Bereich. Es wird lediglich ein leicht höheres Risiko für die Ausbildung städtischer Hitzeinseln um das Gebäude festgestellt. Das zweitstärkste Risiko besteht mit Starkniederschlägen.

Das höchste Klimarisiko ist die Gefahr von andauernden Hitzewellen. Im Vergleich zum Jahr 2020 mit etwa 7 Hitzetagen pro Jahr ist davon auszugehen, dass sich diese Zahl bis ins Jahr 2050 mit etwa 14 Hitzetagen sukzessive verdoppelt. Dies kann sich aus Nutzerperspektive nachteilig auf die Standortattraktivität auswirken. Mit den bereits im Projekt geplanten Maßnahmen wird diesem Risiko entgegengewirkt.

Die folgenden Klimaprojektionen wurden für die Analyse verwendet:

[CORDEX Regional Climate Model surface wind projections 2016 – 2050

[CORDEX Regional Climate Model precipitation projections 2016 – 2050

[Aqueduct flood hazard maps up to 2050

[Copernicus Urban Temperature data up to 2050

[SRTM bias-corrected digital elevation model

Unter Annahme der weiteren Gültigkeit aktueller globaler Klimaschutzmaßnahmen, wurde der Szenariopfad RCP 8.5 (Representative Concentration Pathway) entsprechend eines "Business as Usual" Klimawandels verwendet. Klimabezogene Risiken wurden unter der Annahme simuliert, dass keine privaten oder kommunalen Maßnahmen zur Verbesserung der Resilienz des Gebäudes getroffen werden.

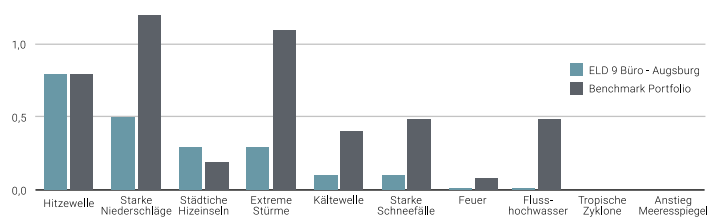
Die Analyse beinhaltet weiterhin eine Überprüfung der Aktivität „Neubau Immobilien“ im Rahmen der EU Taxonomie.

Referenzen und Definitionen:

EU Taxonomy Climate Delegated Act gemäß Version C(2021) 2800 final vom 04.06.2021, inklusive ANNEX 1 und ANNEX 2 Hitzetage bezüglich der Definition im verwendeten Datensatz RCP entsprechend der IPCCs Definition



PHYSICAL CLIMATE VALUE AT RISK IN % OF GROSS ASSET VALUE



SZENARIOANALYSE

Physische Klimarisiken

ERLÄUTERUNG

Das höchste Klimarisiko ist die Gefahr von andauernden Hitzewellen. Im Vergleich zum Jahr 2020 mit etwa 7 Hitzetagen pro Jahr ist davon auszugehen, dass sich diese Zahl bis ins Jahr 2050 mit etwa 14 Hitzetagen sukzessive verdoppelt. Dies kann sich aus Nutzerperspektive nachteilig auf die Standortattraktivität auswirken. Zusammen mit dem erhöhten Risikos zur Ausbildung städtischer Hitzeinseln um das Objekt ist zu empfehlen, entsprechende Anpassungsmaßnahmen zu treffen:

- [Ausreichende Klimatisierung der Innenbereiche
- [Begrünung der Außenbereiche oder der Fassade
- [Beschattung der Außenbereiche

Mit den folgenden bereits im Projekt geplanten Maßnahmen wird diesem Risiko entgegengewirkt:

- [Die Decken der Regel-Büroflächen sind mit einer Betonteilaktivierung für Kühl- und Heizzwecke ausgestattet mit einer Leistung von ca. 30 W/m².
- [Ergänzend zur Betonteilaktivierung verfügen die drei Gebäude über eine Vorrichtung zur Kühlung. Für jeden Mietbereich besteht die Möglichkeit für einen hydraulisch getrennten Anschluss an das Kühlnetz, wodurch je Quadratmeter Bürofläche weitere ca. 50 W/m² zur Verfügung stehen.
- [Die Ost-, Süd- und Westfassade erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz (Seilgeführte LM-Lamellenraffstores).
- [Die Dächer der drei Gebäude haben eine extensive Dachbegrünung. Ebenfalls ist der Innenhofbereich be- und umgrünt.

ARTIKEL 8 PRODUKT

CAMPUS AUGSBURG ERFÜLLT DIE ESG MERKMALE

Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, in Einklang mit den Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung, insbesondere nach Maßgabe des Art. 8 Abs. 1 Offenlegungs-Verordnung, im Rahmen der getroffenen Investitionsentscheidung grundsätzlich auch die sog. ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Governance) zu berücksichtigen und durch die Verfolgung einer definierten ESG-Strategie das von der Europäischen Union definierte Umweltziel des Klimaschutzes durch einen positiven Beitrag zu unterstützen. Wesentlicher Bestandteil der ESG-Strategie des AIF ist die Durchführung einer standardisierten ESG Due Diligence.

Die Gesellschaft hat das Anlageobjekt im Ankaufsprozess anhand von festgelegten und definierten Kriterien ausgewählt und wird diese auch während der Haltedauer kontinuierlich bewerten.

Bei der Entscheidung über eine Anlage in den Fonds sollten alle Anlageziele des Fonds, wie im Verkaufsprospekt beschrieben, berücksichtigt werden.



- Mobilitätsinfrastruktur
- E-Ladestationen
- Stellplätze für Fahrräder
- Barrierefreier Toilettenraum
- Vorhandene Sonderparkplätze

Vorhandensein von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes

- Anmietbarer Multifunktionsraum
- Innenhöfe, (Dach-Terrassen und/oder Balkone/ Loggien
- Grünflächen/ Parkanlage auf Grundstück (Bänke, Tische, Stühle, Liegen)



Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern



Vorhandensein von Einrichtungen zur Optimierung der Energieeffizienz

Einklang mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG)

ÖPNV-Anbindung



Vorhandene oder (bei Neubauten innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung) angestrebte Zertifizierung/ Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, ECORE, GRESB oder vergleichbar



FONDSÜBERBLICK



INVESTITIONSPLAN- PROGNOSE

Investmentgesellschaft	HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
WKN / ISIN	A3C7TU / DE000A3C7TU2
AIF-Kapitalverwaltungs-gesellschaft (KVG)	HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in Pullach i. Isartal Die KVG unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Sie übernimmt die Anlage und Verwaltung des Vermögens für den AIF. Der KVG obliegt insofern insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie die Übernahme administrativer Tätigkeiten.
Anlageziel	Das Anlageziel der Investmentgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.
Anlagestrategie	Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »Augsburg Offices« in 86199 Augsburg, Peter-Dörfler-Straße 30-32, Ohmstraße 8-8a (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt wird von einer Objektgesellschaft erworben, wobei die Investmentgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft mehrheitlich erwerben wird. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.
Mindestzeichnung	10.000 Euro pro Anleger zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Höhere Beteiligungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
Risikomischung	Risikogemischt
Anschaffungskosten der Immobilie	rd. 40.110.755 Euro
Wert lt. Gutachten	rd. 42.000.000 Euro (Gutachten vom 13.07.2021)
Ankaufsrendite /-faktor	4,17 % / 24,0 vor Steuer
Gesamtinvestitionskosten	rd. 43.505.394 Euro (inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.227.500 Euro)
Eigenkapital	rd. 24.551.100 Euro (davon Gründungsgesellschafter 1.100 Euro)
Emissionskapital	rd. 24.550.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.227.500 Euro)
Langfristiges Fremdkapital	rd. 20.500.000 Euro Finanzierende Bank: Stadtparkasse Augsburg, Laufzeit: bis 30.01.2032, Zinssatz 0,95 % p. a. fest bis 30.01.2032, Tilgung: 0,75 % p.a. ab dem 30.01.2024
Kalkulierter Verkaufsfaktor	23
Prognosezeitraum / geplante Laufzeit ¹⁾	rd. 10 Jahre (endet voraussichtlich mit Ablauf des 31.12.2032)
Verwahrstelle	State Street Bank International GmbH mit Sitz in München

Hinweis: Es besteht das Risiko einer Rückabwicklung der Investmentgesellschaft, sofern das Kommanditkapital nicht platziert werden kann und der Platzierungsgarant seiner Verpflichtung aus der Platzierungsgarantie nicht nachkommt. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

KOSTEN

EINMALIGE KOSTEN VOR DER ANLAGE

Ausgabeaufschlag ¹⁾	bis zu 5,00 % der Kommanditeinlage
Initialkosten ²⁾	einmalig bis zu 9,54 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag)
Laufende Kosten	
Gesamtkostenquote ³⁾	bis zu 1,24 % p. a. des Nettoinventarwertes
Vergütung bei Veräußerung der Immobilien ⁴⁾	einmalig 0,60 % des Verkaufspreises / Immobilienwertes
Erfolgsabhängige Vergütung ⁵⁾	20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen

1 Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Auf die Erhebung des Ausgabeaufschlags kann im Einzelfall vollständig oder zum Teil verzichtet werden. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie bei Ihrem Vermittler erfragen.

2 Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag der Kosten, der von dem AIF einmalig während der Platzierungsphase für Platzierungsgarantie, Marketing, Konzeption, Eigen- und Fremdkapitalvermittlung, Einrichtung Verwahrstelle und Vertrieb sowie sonstige Kosten zu leisten ist (Initialkosten). Die Initialkosten verstehen sich inklusive Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

3 Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Kosten gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Hierzu gehören u. a. die laufende Vergütung für die KVG und die Verwahrstelle, den geschäftsführenden Kommanditisten, den Treuhänder, die Haftungs- sowie die Geschäftsführungsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters sowie Kosten für Bewertung und Erstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Die Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden hierbei nicht berücksichtigt. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht des AIF für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten. Da die Veröffentlichung dieser wesentlichen Anlegerinformationen mit Start der Platzierungsphase des AIF erfolgt, kann die Ausweisung der laufenden Kosten lediglich basierend auf einer Schätzung der wirtschaftlichen Daten der Fondsgesellschaft erfolgen. Die laufenden Kosten verstehen sich inklusive Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

4 Die KVG erhält für die Veräußerung des Anlageobjekts eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,60 % des Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von 0,60 % des zugrunde liegenden Immobilienwerts inklusive Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe. Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des zugrunde liegenden Immobilienwerts in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

5 Die KVG erhält von der Gesellschaft zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird und die Anleger darüber hinaus Auszahlungen erhalten haben, die für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 5,06 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlage zeit(anteilig)) entsprechen.

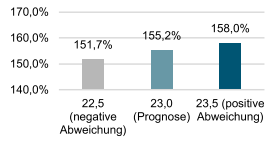
Hinweis: Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist ausschließlich den Anlagebedingungen sowie dem Kapitel 6 »Kosten« des Verkaufsprospekts zu entnehmen. Einzelfallbedingt können dem Anleger eigene Kosten aus Anlass seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb, Übertragung oder Veräußerung des Anteils oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

AUSZAHLUNG VOR STEUERN

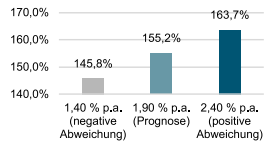
PROGNOSE

Laufende Auszahlung ¹⁾	ø 4,13 % p. a.
Schlusszahlung ²⁾	rd. 110,15 % (2032)
Gesamtauszahlung ³⁾	rd. 155,2 %
Inflationsannahme	1,90 % p. a. (durchschnittlich)
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Erbschafts- und Schenkungsteuerlicher Wert	rd. 66,24 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag (zum 31.12.2022)

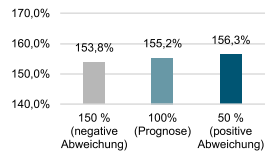
Abweichender Verkaufsfaktor



Abweichende Inflationsrate



Instandhaltung und Instandsetzung

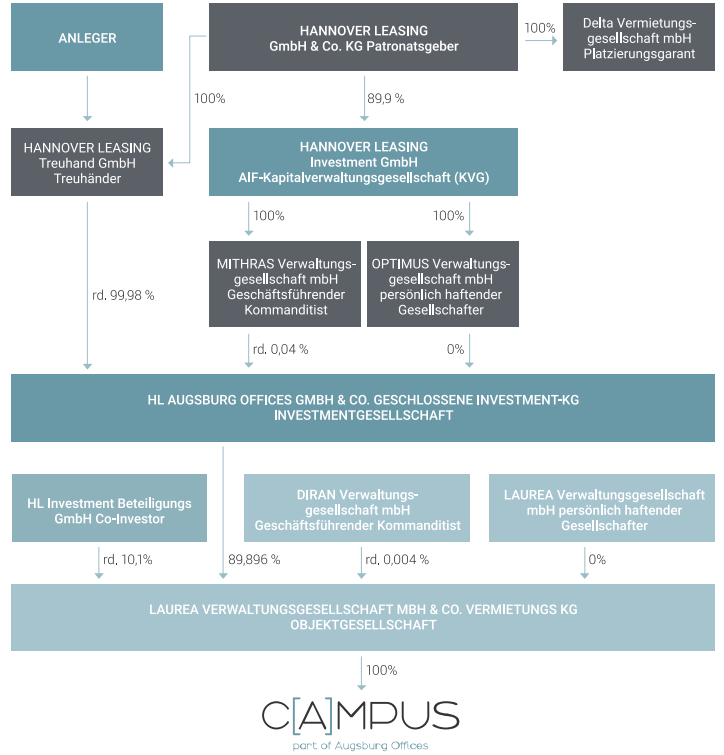


Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Insolvenz führen. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

¹ Auszahlung p. a. bezogen auf das Eigenkapital der Investmentgesellschaft ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern ab dem 01.02.2022 (voraussichtlicher Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten), wobei Auszahlungen erstmals im April 2023 zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2022 erfolgen.
² Schlussauszahlung an die Anleger nach Verkauf des Anlageobjekts
³ Die Gesamtauszahlung setzt sich aus den laufenden Auszahlungen und der Schlussauszahlung zusammen

BETEILIGUNGSSTRUKTUR

BETEILIGUNGSSTRUKTUR NACH DER PLATZIERUNGSPHASE



INVESTITIONS- UND FINANZPLAN

OBJEKTSGESELLSCHAFT – TEILWEISE PROGNOSE

	in Euro	in Prozent der Gesamtinvestitionskosten	Anteil Investmentgesellschaft / Investor	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag		
Investition							
Anschaffungs- und Herstellungskosten	42.530.707	97,76%	42.481.130	164,80%	173,04%		
Immobilienwert/Kaufpreis	40.110.755	92,20%	40.063.999	155,42%	163,19%		
Erwerbsnebenkosten inkl. Due Diligence	2.419.951	5,56%	2.417.131	9,38%	9,85%		
Initialkosten	844.688	1,94%	843.703	3,27%	3,44%		
Konzeption/Strukturierung	525.200	1,21%	524.588	2,04%	2,14%		
Eigenkapitalvermittlung	0	0,00%	0	0,00%	0,00%		
Platzierungsgarantie	0	0,00%	0	0,00%	0,00%		
Fremdkapitalvermittlung	214.738	0,49%	214.487	0,83%	0,87%		
Verkaufsprospektherausgabe	0	0,00%	0	0,00%	0,00%		
Einrichtung Verwahrstelle	0	0,00%	0	0,00%	0,00%		
Sonstiges (u.a. ant. KVG-Fee bis Closing)	104.750	0,24%	104.628	0,41%	0,43%		
Finanzierungskosten	10.000	0,02%	9.988	0,04%	0,04%		
Liquiditätsreserve	120.000	0,28%	119.860	0,46%	0,49%		
Gesamtinvestitionskosten	43.505.394	100,00%	43.454.681	168,58%	177,00%		
Finanzierung							
Eigenkapital	Pflichteinlage	Bareinlage	23.005.394	52,88%	22.978.577	100,00%	100,00%
Co-Investor	10,10%	0,11%	25.817	0,06%	-	-	-
Emissionskap.	89,90%	99,88%	22.978.577	52,82%	22.978.577	100,00%	100,00%
GF-Kommanditist	0,00%	0,00%	1.000	0,00%	-	-	-
phG	0,00%	0,00%	0	-	-	-	-
Übernommene stille Reserven			0	-	-	-	-
Fremdkapital			20.500.000	47,12%	20.476.104	89,11%	89,11%
Ausgabeaufschlag		0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Gesamtfinanzierung			43.505.394	100,00%	43.454.681	189,11%	189,11%

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Insolvenz führen. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

INVESTITIONS- UND FINANZPLAN

INVESTMENTGESELLSCHAFT – TEILWEISE PROGNOSE

	in Euro	in Prozent der Gesamtinvestitionskosten-	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Investition				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	22.978.577	89,14%	89,14%	93,60%
Kaufpreis der Gesellschaftsanteile Objektgesellschaft	0	0,00%	0,00%	0,00%
Kapitalerhöhung Objektgesellschaft	22.978.577	89,14%	89,14%	93,60%
Erwerbsnebenkosten	11.900	0,05%	0,05%	0,05%
Notar- / Grundbuch- / Handelsregister-Kosten	11.900	0,05%	0,05%	0,05%
Sonstiges	0	0,00%	0,00%	0,00%
Initialkosten	2.724.950	10,57%	10,57%	11,10%
Konzeption/Strukturierung	238.000	0,92%	0,92%	0,97%
Eigenkapitalvermittlung (inkl. Agio)	2.086.750	8,09%	8,10%	8,50%
Platzierungsgarantie	245.500	0,95%	0,95%	1,00%
Verkaufsprospektherausgabe	89.250	0,35%	0,35%	0,36%
Einrichtung Verwahrstelle	5.950	0,02%	0,02%	0,02%
Sonstiges	59.500	0,23%	0,23%	0,24%
Finanzierungskosten	0	0,00%	0,00%	0,00%
Liquiditätsreserve	63.173	0,25%	0,25%	0,26%
Gesamtinvestitionskosten	25.778.600	99,95%	100,00%	105,00%
Finanzierung				
Eigenkapital	Bareinlage	24.551.100	95,24%	100,00%
Emissionskapital	100,00%	24.550.000	95,23%	100,00%
Geschäftsführender Kommanditist	0,00%	1.000	0,00%	0,00%
Komplementär (pH)	0,00%	0	0,00%	
Treuhandkommanditist	0,00%	100	0,00%	
Ausgabeaufschlag	5,00%	1.227.500	4,76%	5,00%
Gesamtfinanzierung		25.778.600	100,00%	105,00%

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Insolvenz führen. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

WIRTSCHAFTLICHKEITS- RECHNUNG

OBJEKTGESELLSCHAFT - PROGNOSE LIQUIDITÄTSERGEBNIS

	Summe	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Exit
Einnahmen gesamt	19.634	1.522	1.681	1.707	1.742	1.767	1.768	1.845	1.875	1.918	1.942	1.867	0
Stundungszinsen / Rückzahlung Bareinlage	3.881	111	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	2.556
Erlös Veräußerung (nach Kosten)	46.405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46.405
Summe Einnahmen	69.921	1.633	1.802	1.829	1.863	1.889	1.890	1.966	1.996	2.040	2.063	1.988	48.961
Bewirtschaftung	1.600	50	55	56	57	98	242	70	100	73	138	659	0
Dienstleistung & Verwaltung	2.154	163	178	182	186	190	194	198	202	206	210	245	0
N.a. VSt.	178	10	11	11	12	14	21	13	14	13	17	43	0
FK-Zins	2.066	179	195	194	193	191	190	188	187	185	183	182	0
FK-Tilgung	20.500	0	0	154	156	157	159	160	162	163	165	167	19.056
Summe Ausgaben	26.498	402	439	598	603	650	805	630	665	641	713	1.295	19.056
Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	43.423	1.232	1.363	1.230	1.260	1.239	1.085	1.337	1.331	1.398	1.350	693	29.905
Veränderung der Liquiditätsreserve	-120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-120
Stand der Liquiditätsreserve		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	-
Zielauszahlung Objektgesellschaft	43.543	1.232	1.363	1.230	1.260	1.239	1.085	1.337	1.331	1.398	1.350	693	30.025
davon anteilig Investor/Investmentgesellschaft	39.143	1.107	1.225	1.106	1.133	1.114	975	1.202	1.197	1.257	1.214	623	26.991

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Insolvenz führen. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

Angaben in TEUR / ohne Ausgabeaufschlag

WIRTSCHAFTLICHKEITS- RECHNUNG

INVESTMENTGESELLSCHAFT - PROGNOSE LIQUIDITÄTSERGEBNIS

	Summe	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Exit	
Auszahlung Objektgesellschaft	39.143	1.107	1.225	1.106	1.133	1.114	975	1.202	1.197	1.257	1.214	623	26.991	
Sonstige Einnahmen	-2	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe Einnahmen	39.141	1.107	1.225	1.105	1.132	1.114	975	1.202	1.197	1.257	1.214	623	26.991	
Dienstleistung & Verwaltung	926	72	77	78	79	81	82	83	84	85	86	118	0	
N.a. VSt.	176	14	15	15	15	15	16	16	16	16	16	22	0	
FK-Zinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
FK-Tilgung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe Ausgaben	1.102	86	92	93	95	96	97	99	100	101	103	140	0	
Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	38.039	1.021	1.133	1.012	1.038	1.018	878	1.103	1.097	1.156	1.111	483	26.991	
Veränderung der Liquiditätsreserve	38	39	151	29	56	36	-166	60	53	112	67	-449	51	
Stand der Liquiditätsreserve		102	253	282	338	374	208	267	321	433	500	51	-	
Auszahlung der Investmentgesellschaft	38.103	982	982	982	982	982	1.043	1.043	1.043	1.043	1.043	933	27.042	
in % des Eigenkapitals	Ø 4,13%	155,20%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	3,80%	110,15%	
Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals	Ø 1,72%	55,24%	1,52%	1,74%	1,81%	1,91%	1,83%	1,27%	2,19%	2,17%	2,42%	2,24%	-0,31%	36,46%*

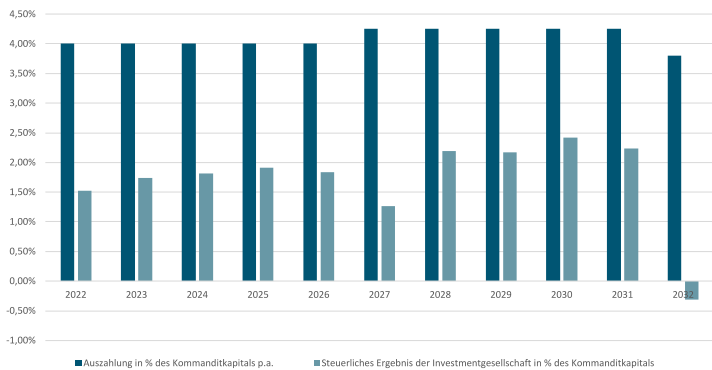
*Da die voraussichtliche Vermietung der Immobilien länger als für einen Zeitraum von zehn Jahren vorgesehen ist, unterliegt ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn nach heutiger Rechtslage dann nicht der Einkommensteuer, wenn auch der Anleger bereits zehn Jahre an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Erfolgt die Veräußerung bzw. Übertragung innerhalb der Spekulationsfrist, die mit Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft bzw. mit Erwerb des Anteils an der Investmentgesellschaft zu laufen beginnt, so unterliegt ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung auf Ebene des Anlegers gemäß seinen persönlichen steuerlichen Verhältnissen.

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsgapen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Insolvenz führen. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

Angaben in TEUR / ohne Ausgabeaufschlag

PROGNOSTIZIERTE AUSZAHLUNG

PROGNOSTIZIERTE AUSZAHLUNG VOR STEUERN UND STEUERLICHE ERGEBNISSE



Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator. Es besteht das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

ERGEBNISRECHNUNG

ERGEBNISRECHNUNG - PROGNOSE (ANGABEN IN EUR)

Beispielrechnung für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 10.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 500 Euro (Prognose)

Unterstellter Beitritt per	01.02.2022
Beteiligungsquote an der Investmentgesellschaft	0,041%
Höchststeuersatz Anleger	45,00%
Persönliche Steuerprogression inkl. SoLZ	47,48%

Jahr	Steuerliches Ergebnis	Steuerzahlung	Auszahlung inkl. Veräußerung	Liquiditätsergebnis	Kapitalbindung
2022	152	72	400	328	-10.172
2023	174	83	400	317	-9.855
2024	181	86	400	314	-9.541
2025	191	91	400	309	-9.232
2026	183	87	400	313	-8.918
2027	127	60	425	365	-8.554
2028	219	104	425	321	-8.233
2029	217	103	425	322	-7.911
2030	242	115	425	310	-7.600
2031	224	106	425	319	-7.281
2032	3.615*	1.716	11.395	9.678	2.397
0	0	0	0	0	0
Summe	5.524	2.623	15.520	12.897	

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator. Es besteht das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

*Da die voraussichtliche Vermietung der Immobilien länger als für einen Zeitraum von zehn Jahren vorgesehen ist, unterliegt ein eventuelle entstehender Veräußerungsgewinn nach heutiger Rechtslage dann nicht der Einkommensteuer, wenn auch der Anleger bereits zehn Jahre an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Erfolgt die Veräußerung bzw. Übertragung innerhalb der Spekulationsfrist, die mit Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft bzw. mit Erwerb des Anteils an der Investmentgesellschaft zu laufen beginnt, so unterliegt ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung auf Ebene des Anlegers gemäß seinen persönlichen steuerlichen Verhältnissen.

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER¹⁾

Die Anteile an der Investmentgesellschaft können vererbt oder verschenkt werden. Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer ist der jeweilige Anteil an den Werten der Wirtschaftsgüter der Investmentgesellschaft. Begünstigungen für Betriebsvermögen finden keine Anwendung. Der Wert für jedes einzelne Wirtschaftsgut bestimmt sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes. Für die Ermittlung des Nettowerts kommt nach § 182 Abs. 3 BewG das Ertragswertverfahren gemäß §§ 184 bis 188 BewG zur Anwendung.

Für die nachfolgende Darstellung wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren sowie ein Liegenschaftszins von 3,0 % unterstellt.

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Erben bzw. Beschenkten ab und kann zukünftig Änderungen unterworfen sein. Wir empfehlen, vor jeder Schenkung die aktuelle steuerliche Rechtslage durch einen Rechtsanwalt oder Steuerberater überprüfen zu lassen.

Hinweis: Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Potentielle Investoren sind angehalten, die Voraussetzungen und Folgen eines Investments vorab mit ihrem persönlichen Rechts- und Steuerberater zu klären.

¹ Die tatsächlichen Beträge können abweichen. ² Der steuerpflichtige Anteil in % bezieht sich auf den Anteil des Nettowerts zur Höhe der Einzahlung des gesamten Eigenkapitals (exkl. Agio) der Investmentgesellschaft.

	Angenommene Entwicklung des steuerpflichtigen Anteils bezogen auf den Beteiligungsbetrag ²	
66,24% 2022		
67,62% 2023	79,38% 2028	
69,67% 2024	81,55% 2029	
72,26% 2025	85,03% 2030	
74,21% 2026	86,67% 2031	
73,35% 2027	78,64% 2032	

BEISPIELHAFT DARSTELLUNG EINER MÖGLICHEN ÜBERTRAGUNG ZUM 31.12.2022¹⁾

	Übertragung von Geldvermögen in Euro	Übertragung einer Beteiligung „Augsburg Offices“ in Euro	Mögliche Ersparnis in Euro
Wert / Beteiligungsbetrag	100.000	100.000	
Davon steuerpflichtig	100%	66,24 % ²	
Verfügbare Freibetrag	0	0	
Steuerpflichtiger Betrag	100.000	66.244	
Steuerschuld Steuerklasse I	11%	11.000	7.287
Steuerschuld Steuerklasse II	20%	20.000	13.249
Steuerschuld Steuerklasse III	30%	30.000	19.873
			3.713
			6.751
			10.127

In dem Berechnungsbeispiel wird davon ausgegangen, dass kein Freibetrag mehr zur Verfügung steht. Der Freibetrag kann z. B. aufgrund von Übertragungen weiterer Vermögensgegenstände aufgebraucht sein. Die Prognose basiert auf dem Verkaufsprospekt vom 15.11.2021 sowie dem Wertgutachten vom 13.07.2021 (Tag der geplanten Feststellung 01.01.2022) und stellt lediglich eine grobe Einschätzung dar. Maßgeblich für die Besteuerung sind allein die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Schenkung bzw. des Erfalls. Die tatsächlichen Werte im Besteuerungszeitpunkt werden mit hoher Wahrscheinlichkeit von der angenommenen Entwicklung abweichen.

Hinweis: Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und / oder regulatorischen Rahmenbedingungen in Deutschland (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit des Investmentvermögens nachteilig auswirken. Geringere Einnahmen und / oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätspässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu ihrer Insolvenz führen.

¹ Die tatsächlichen Beträge können abweichen. ² Der steuerpflichtige Anteil in % bezieht sich auf den Anteil des Nettowerts zur Höhe der Einzahlung des gesamten Eigenkapitals (exkl. Agio) der Investmentgesellschaft.

ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

STEUERKLASSEN UND FREIBETRÄGE NACH DEM ERBSCHAFTSTEUER- UND SCHENKUNGSSTEUER-
GESETZ (ERBSTG) §§ 15, 16 UND 19 (STAND JULI 2021)

Steuer- klasse	Verwandtschafts- grad	Freibetrag in Euro	bis 75.000	bis 300.000	bis 600.000	bis 6 Mio.	bis 13 Mio.	bis 26 Mio.	über 26 Mio.
I.	Ehegatten und Lebenspartner	500.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Kinder, Stiefkinder und Kinder verstorbener	400.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Kinder und Stiefkinder	200.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Eltern und Groß-/ Urgroßeltern bei Erwerb von Todes wegen	100.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	II.	Eltern und Groß-/ Urgroßeltern bei Schenkungen, Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwiegereltern, -kinder und geschiedene Ehegatten	20.000	15 %	20 %	25 %	30 %	35 %	40 %
III.	Alle übrigen Personen, z. B. Patenkind, Lebens- partner, Freunde	20.000	30 %	30 %	30 %	30 %	50 %	50 %	50 %

Stand Juli 2021



**KONTAKT,
RISIKOHINWEISE & DISCLAIMER**



KONTAKT & DISCLAIMER

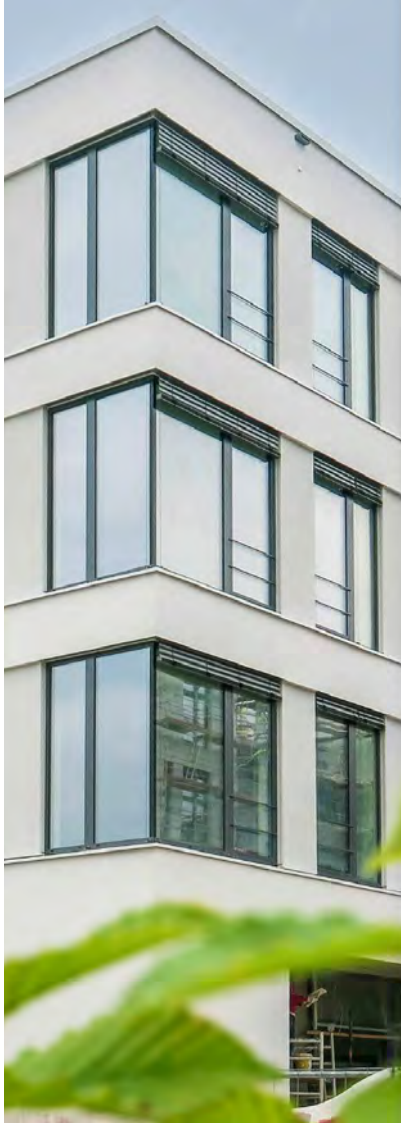
Dokument überreicht durch:

Vermittler

KVG:

HANNOVER LEASING Investment GmbH
(Teil der CORESTATE Capital Group)
Wolfratshäuser Str. 49
82049 Pullach im Isartal

Die wesentlichen Anlegerinformationen, der Verkaufsprospekt sowie eine Zusammenfassung der Anlegerrechte können nach Auflage des Publikums-AIF auf der Webseite www.hannover-leasing.de in deutscher Sprache heruntergeladen werden.



DISCLAIMER / HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine allgemeine und unverbindliche Information, welche von der HANNOVER LEASING Investment GmbH ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt wurde. Es handelt sich dabei **nicht um Finanzanalysen**, weshalb sie **weder den gesetzlichen Anforderungen zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen noch dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen unterliegen**. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben berücksichtigen keinerlei individuelle Umstände auf Seiten des Empfängers. Dieses Dokument stellt keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung, keine Rechts- oder Steuerberatung und auch kein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots betreffend den Kauf oder den Verkauf von Anteilen an dem in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen dar. Die Angaben in diesem Dokument ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Beratung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Dieses Dokument ist nicht Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens, sondern **Werbematerial**. Der Erwerb von Anteilen an dem in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen ist ausschließlich auf Basis der für dieses Investmentvermögen erstellten gesetzlichen **Verkaufsunterlagen, die auf der Website www.hannover-leasing.de in deutscher Sprache heruntergeladen werden können, möglich. Wesentlicher Teil dieser Verkaufsunterlagen ist der Verkaufsprospekt**, der Angaben zum vorliegenden Fondsprodukt, insbesondere Informationen über Risiken, Struktur, etwaige Vertriebsbeschränkungen und relevante steuerliche Belange enthält, **sowie die sog. „wesentlichen Anlegerinformationen“**. Bitte lesen Sie die ausführliche Darstellung der Investitionsmöglichkeit einschließlich damit verbundener Chancen und Risiken in den Verkaufsunterlagen, bevor Sie Ihre Anlageentscheidung treffen. Auch die Angaben in den Verkaufsunterlagen ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Rechts- und / oder Steuerberatung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Beachten Sie, dass etwaige Angaben im Dokument zur Wertentwicklung des Investmentvermögens in der Vergangenheit keine verlässliche Schlussfolgerung für zukünftige Wertentwicklungen zulassen; die Performance des Investmentvermögens in der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Für die künftige Wertentwicklung oder für das Erreichen der in diesem Dokument enthaltenen Ergebnisse und Ertragsprognosen wird keine Gewähr übernommen. Künftig erzielte Erträge unterliegen der Besteuerung, die von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängt und sich künftig ändern kann.

Dieses Dokument ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden und erhebt keinen Anspruch auf Aktualität und Vollständigkeit. Angaben und Aussagen, die keine historischen Tatsachen darstellen, sondern in die Zukunft gerichtet sind, beruhen auf den aktuellen Einschätzungen, Erwartungen und Prognosen der HANNOVER LEASING Investment GmbH hinsichtlich Markt- und Branchenentwicklung. Diese Angaben, Analysen und Prognosen basieren auf dem Wissensstand und der Markteinschätzung der HANNOVER LEASING Investment GmbH zum Zeitpunkt der Erstellung. Die HANNOVER LEASING Investment GmbH übernimmt keine Gewährleistung oder Garantie für die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, insbesondere nicht für die Richtigkeit derjenigen Daten, die erkennbar von Dritten stammen (z.B. Quellenangaben), und **keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument, es sei denn, diese sind durch grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz der HANNOVER LEASING Investment GmbH oder ihrer gesetzlichen Vertreter verursacht worden und stehen in einem kausalen Zusammenhang mit dem potenziellen Schaden**. Die Informationen können sich jederzeit ohne Mitteilung an die Empfänger ändern.

Die Verbreitung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen sowie das Angebot der Anteile an dem in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen sind in vielen Ländern unzulässig. Die Informationen in diesem Dokument sind lediglich für den Vertrieb im Inland bestimmt. Sie richten sich ausdrücklich nicht an ausländische Anleger. Das Investmentvermögen kann insbesondere nicht von US-Personen (natürliche Personen mit Wohnsitz in den USA bzw. nach den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, US-Territoriums oder einer US-Besitzung gegründeten Personen- oder Kapitalgesellschaften) erworben werden.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte kann auf der Website www.hannover-leasing.de in deutscher Sprache heruntergeladen werden. Die HANNOVER LEASING Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Dieses Dokument unterliegt der Vertraulichkeit. Jegliche Verbreitung, Kopie oder Vervielfältigung dieses Dokuments oder der hierin enthaltenen Informationen (in Teilen oder als Ganzes) bedarf der vorherigen Zustimmung der HANNOVER LEASING Investment GmbH.

HANNOVER LEASING Investment GmbH, Stand: Januar 2022

Bildquellen: ©3dkad, CORESTATE Capital

RISIKOHINWEISE

Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Investmentgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Investmentgesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge in Form von Auszahlungen auch Verlustrisiken. Folgende Risiken können die Wertentwicklung des Investmentvermögens und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen.

Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei einer negativen Entwicklung kann dies für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage führen.

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus einem vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage zuzüglich verboglicher Aufwendungen für Nebenkosten und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens aufgrund von zu leistenden Steuerzahlungen nebst Zinsen, Ausgleichs- und Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten, der Investmentgesellschaft, den Gesellschaftern und den übrigen Anlegern sowie aufgrund von Zahlungsverpflichtungen aus einer gegebenenfalls abgeschlossenen persönlichen Fremdfinanzierung des Anteils an der Investmentgesellschaft. Dies kann zur Insolvenz des Anlegers führen.

Risiken der negativen Wertentwicklung) Marktrisiken)

Neben den Risiken aus Schwankungen des Marktwertes von Vermögensgegenständen im Publikums-AIF sind mit Grundbesitz besondere Risiken verbunden. Hierzu zählen Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Dies kann dazu führen, dass der Wert der Immobilie sinkt. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind (vgl. Hinweise zu operationellen Risiken). Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

Kreditrisiken

Der AIF finanziert die Immobilie zum Teil mit Fremdkapital. Diese Fremdfinanzierung ist unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen. Sofern die Gesellschaft nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins und Tilgung, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre führen. Zudem hat die finanzierende Bank das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten zu verlangen oder das Darlehen zu kündigen und fällig zu stellen und ggf. die Zwangsvollstreckung zu betreiben. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf des AIF dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird (+Hebeleffekt).

Insolvenzrisiko, Fehlende Einlagensicherung

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu deren Insolvenz führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Gegenparteirisiken

Es besteht das Risiko einer vorzeitigen Liquidation oder gar Insolvenz des AIF, sofern das Kommanditkapital nicht platziert werden kann und der Platzierungsgarant seiner Verpflichtung aus der Platzierungsgarantie nicht nachkommt.

Es bestehen Risiken hinsichtlich der Erfüllung von mietvertraglichen Verpflichtungen, der Mieteinnahmen (Zahlungsunfähigkeit des Mieters) sowie der Anschlussvermietung und eines möglichen Leerstands.

Weiterhin besteht das Risiko, dass ein oder mehrere Mieter aufgrund von Mängeln der Immobilie oder äußeren Einflüssen der Umwelt und/oder Umgebung Mietminderungen oder Zurückbehaltungsrechte geltend machen oder den Mietvertrag vollständig kündigen und es diesbezüglich zu außergerichtlichen oder gerichtlichen Streitigkeiten kommt.

Es besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt bis zum Übergabezeitpunkt nicht abnahmereif fertiggestellt ist und der Vollzug des Kaufvertrags somit nicht pünktlich erfolgen kann. Im Übrigen besteht das Risiko, dass der Verkäufer seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies kann zur Rückabwicklung des AIF führen.

Operationelle und steuerliche Risiken

Immobilien-spezifische Risiken, wie unvorhersehbare Baumängel und Altlasten, können zu einer Wertminderung der Immobilie führen.

Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der KVG und der Investmentgesellschaft sowie der Gesellschafter und auch Auslagerungsunternehmen) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen.

Schlüsselpersonen (Mitglieder der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft und/oder wesentliche Mitarbeiter der KVG) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen.

Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen in Deutschland (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit des Investmentvermögens nachteilig auswirken.

Gesellschafterrisiken

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung. Eine Rücknahme oder eine ordentliche Kündigung der Anteile während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Die Übertragung von oder sonstige Verfügung über Anteile(n) ist nur eingeschränkt möglich und bedarf u. a. der Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters. Für den Verkauf von Anteilen an der Investmentgesellschaft besteht kein geregelter Markt; eine Veräußerung des Anteils ist daher nur über einen Zweitmarkt möglich, sofern ein solcher existiert.

Anleger können sich zunächst nur mittelbar als Treugeber über den Treuhänder beteiligen; ein Kommanditist haftet direkt gegenüber den Gläubigern des AIF in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (1 % der Kommanditeinlage). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist eine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die Haftung des Anlegers kann wiederaufleben, sofern die Investmentgesellschaft Auszahlungen an die Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und dadurch die Kapitaleinlage des Anlegers unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme sinkt.

Daneben besteht das Risiko einer Haftung des Anlegers gegenüber dem AIF, soweit der Anleger Auszahlungen erhalten hat, die nicht durch entsprechende Gewinne des AIF gedeckt sind und im Ergebnis zu einer Unterkapitalisierung des persönlich haftenden Gesellschafters des AIF führt («Innenhaftung»). Die Haftung im Innenverhältnis ist nicht auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beschränkt.

Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz des AIF. Der Anleger geht mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel 5 »Risikohinweise« im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Risiko der Änderung der Rechtslage in Zusammenhang mit den ESG-Kriterien:

Bezüglich der Integration von ESG-Kriterien in die Anlagestrategie des AIF ist zu beachten, dass sich die Rechtslage stark im Wandel befindet. Dies betrifft insbesondere den regulatorischen Rahmen nachhaltiger Investitionen, der sich vor allem aus der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungs-VO“) ergibt. Die Offenlegungs-VO enthält eine Vielzahl von Transparenzvorgaben. Weitergehende Konkretisierungen werden aktuell durch den Gesetzgeber festgelegt und konnten im Verkaufsprospekt noch keine Berücksichtigung finden. Aufgrund insoweit neuer rechtlicher Vorgaben könnte die Anlagestrategie des AIF anzupassen sein. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass der AIF aufgrund geänderter rechtlicher Vorgaben nicht oder nicht mehr die Anforderungen an ein sog. ESG-Strategieprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung erfüllt.

