

# C[A]MPUS

part of Augsburg Offices

Anlage in Anteile eines geschlossenen Immobilienfonds

**TOP BÜROFLÄCHEN  
IN AUGSBURG**

für die Arbeitswelt von heute

Marketingunterlage

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

# ÜBER- SICHT

Mit dem Neubau „Augsburg Offices“, der planmäßig im 04. Quartal 2021 fertiggestellt wurde, entstand 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 m<sup>2</sup>, eine Terrassenmietfläche (GIF) von rund 354 m<sup>2</sup> und Lagerflächen (GIF) mit insgesamt rund 188 m<sup>2</sup>.

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.

Quelle: 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



Übersicht

Kennzahlen

Objekt

Mieter

Standort

ESG

Finanzen

Über uns

Kontakt

Disclaimer

Risikohinweise

# 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.

 <p>©3dkad</p>	<p><b>AUGSBURG, BAYERN</b> Objektstandort Metropolregion München</p>	<p><b>BÜRO</b> Assetklasse</p>	 <p>©3dkad</p>	<p><b>CORE*</b> Risikoprofil</p>	 <p>©3dkad</p>
<p>ca. 46,31 MIO. EUR Gesamt- investitionskosten (inkl. Agio)</p>	<p><b>NEUBAU MIT FERTIGSTELLUNG Q4 2021</b> Transaktionsprofil</p>	 <p>©3dkad</p>	<p><b>GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF</b> Struktur</p>	<p>ca. 20,5 MIO. EUR FK ca. 25,81 MIO. EUR EK (inkl. Agio)</p>	<p>ca. 4,84 % Angestrebter Ziel IRR**</p>
<p>ca. 4,13% P.A. Ø Zielausschüttung vor Steuer</p>	 <p>©3dkad</p>	 <p>©3dkad</p>	 <p>©3dkad</p>	 <p>©3dkad</p>	 <p>©3dkad</p>

[Übersicht](#)

[Kennzahlen](#)

[Objekt](#)

[Mieter](#)

[Standort](#)

[ESG](#)

[Finanzen](#)

[Über uns](#)

[Kontakt](#)

[Disclaimer](#)

[Risikohinweise](#)

# DAS OBJEKT

Der Kaufgegenstand (Volleigentum) ist das Bürogebäude „Augsburg Offices“, welches eine Tiefgarage mit insgesamt ca. 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 m<sup>2</sup>, 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 wurde 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.

Quelle: Savills



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

ca. 8.647 m<sup>2</sup> / ca. 4.983 m<sup>2</sup>  
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\*

\*Inklusive 5.0% Agio

[Übersicht](#)

[Kennzahlen](#)

[Objekt](#)

[Mieter](#)

[Standort](#)

[ESG](#)

[Finanzen](#)

[Über uns](#)

[Kontakt](#)

[Disclaimer](#)

[Risikohinweise](#)



# 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: buecher.de, 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

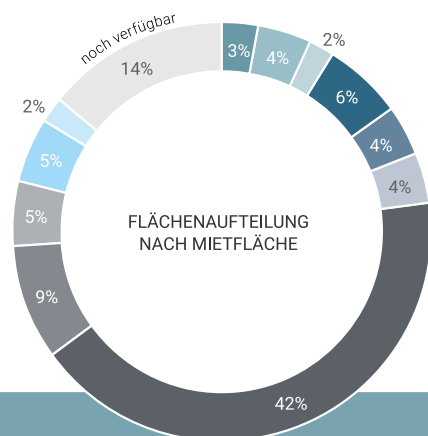


©3dkad

Quelle: GICS 2021

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

# MIETER- LISTE



MIETER	BRANCHE	MIET- FLÄCHE BÜRO (m <sup>2</sup> )	FESTLAUFZEIT / VERLÄNGERUNGS- OPTIONEN	JNKM mtl. EUR/m <sup>2</sup> 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 bei Prospektauflegung 86,3%.

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

[ Der Verkäufer gewährt für die noch nicht vermieteten Flächen eine Mietgarantie, die durch Kaufpreiseinbehalt gesichert ist.

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

Prospektstand November 2021

# PROJEKT- STANDORT

ca. 300.000 in der Stadt,  
ca. 885.000 in der Region  
Bevölkerung

–  
325.000 Einwohner  
Bevölkerungsprognose der  
Stadt Augsburg 2019–2038

–  
u.a. MAN, Kuka,  
EADS, Weltbild  
Größte private Arbeitgeber

Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands, „Fuggerstadt“, UNESCO-Welterbe, nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt Bayerns und gehört zur Metropolregion München. Hier ist Augsburg aufgrund deutlich geringerer Mieten attraktiver Ausweichstandort („Satellitenmarkt“) zum Wohnen und Arbeiten.

Die Stadt ist heute noch vom verarbeitenden Gewerbe geprägt. Neben dem verarbeitenden Gewerbe sind die Branchen z.B. Gesundheit und Sozialwesen sowie höhere, unternehmensnahe Dienstleistungen wichtige Arbeitgeber.

Die Stadt erfährt eine starke und zielorientierte Wirtschaftsförderung „A3“, wobei der Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung deutlich auf wissensintensiven und zukunftsorientierten Wirtschaftszweigen (z.B. Umwelttechnologien, Verbundstoffe, Holzwirtschaft, Digitalisierung, Luft- und Raumfahrt, Robotik, etc.) liegt.

Quellen: RIWIS, Savills; Stand Oktober 2021



[Übersicht](#)

[Kennzahlen](#)

[Objekt](#)

[Mieter](#)

[Standort](#)

[ESG](#)

[Finanzen](#)

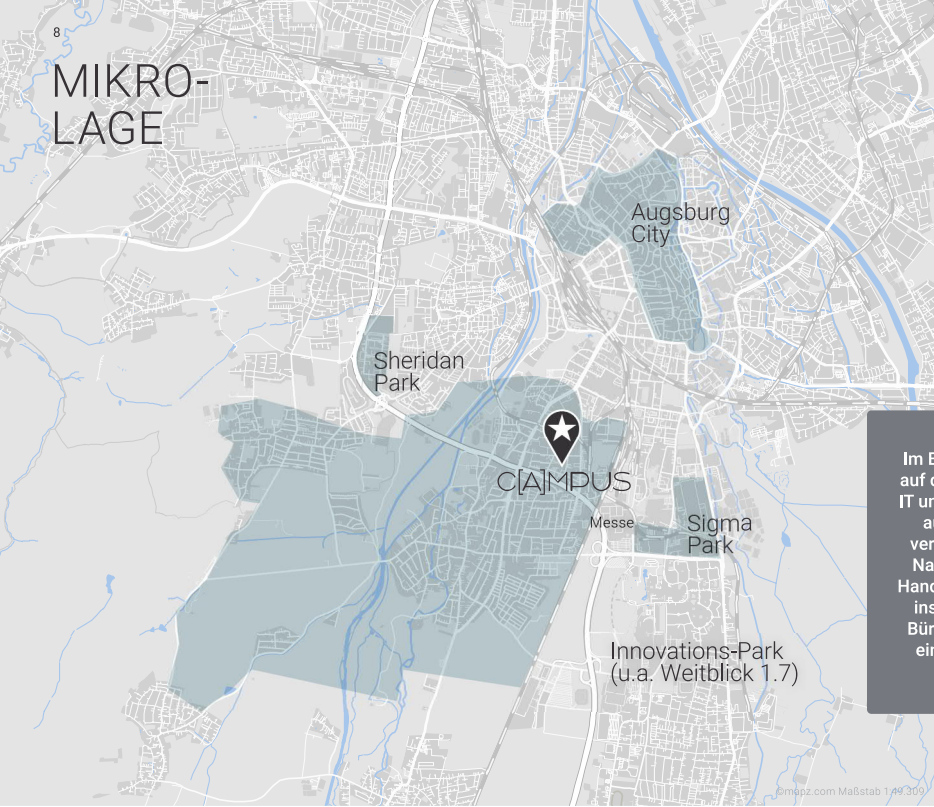
[Über uns](#)

[Kontakt](#)

[Disclaimer](#)

[Risikohinweise](#)

# MIKRO-LAGE



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/m<sup>2</sup> monatlich und damit über dem Durchschnitt der Spitzenmiete der B- und C-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 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt mit einer Belegungsquote von über 80%.**



Quellen: RIWIS, Savills, Stand Oktober 2021

\* 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, eingeschränkt nationaler Bedeutung, die eine wichtige Ausstrahlung auf die Umgebung aufweisen. Z. B. Aachen, Erfurt, Mainz, Saarbrücken.

[Übersicht](#)
[Kennzahlen](#)
[Objekt](#)
[Mieter](#)
[Standort](#)
[ESG](#)
[Finanzen](#)
[Über uns](#)
[Kontakt](#)
[Disclaimer](#)
[Risikohinweise](#)



# ESG PRINZIPIEN CORESTATE

Hinweis: Informationen zu Nachhaltigkeitsaspekten gemäß VO (EU) 2019/2088: <https://corestate-capital.com/de/esg-reports/>

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

© CORESTATE Capital

## UMWELT

Investition / Entwicklung effizienter Gebäude

–  
ESG-Faktoren Teil des Asset Managements

–  
Verbesserung des Umwelteinflusses

## 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

Unterzeichnerin der



Ziele angelehnt an



Mitglied von

INREV



## UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Compliance- / Governance-Schulungen

–  
Einhaltung Standards, Transparenz und Mitbestimmungsrechte von Investoren (INREV)

–  
Durchführung monatlicher ESG-Komitees einschließlich Vorstand & Fachabteilungen

Übersicht

Kennzahlen

Objekt

Mieter

Standort

ESG

Finanzen

Über uns

Kontakt

Disclaimer

Risikohinweise

# INVESTITIONSPLAN- PROGNOSE

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.

				10.000 EUR Mindestzeichnungssumme		STATE STREET BANK Verwahrstelle	bis 31.12.2032 Prognosezeitraum
	24,00 Ankaufsfaktor	ca. 46,31 MIO. EUR Gesamt- investitionskosten (inkl. Agio)		STADTSPARKASSE AUGSBURG Finanzierende Bank	0,95 % P. A. fest bis 31.01.2032 Zinssatz/Laufzeit	23,00 kalkulierter Verkaufsfaktor	
ca. 40,11 MIO. EUR Netto-Kaufpreis der Immobilie	42,00 MIO. EUR Verkehrswert lt. Gutachten		ca. 24,55 MIO. EUR Emissionskapital	ca. 20,50 MIO. EUR Langfristiges Fremdkapital		0,75 % P. A. ab 01/2024 Tilgung	

[Übersicht](#)
[Kennzahlen](#)
[Objekt](#)
[Mieter](#)
[Standort](#)
[ESG](#)
[\[ Finanzen \]](#)
[Über uns](#)
[Kontakt](#)
[Disclaimer](#)
[Risikohinweise](#)

# LIQUIDITÄTS- UND ERGEBNISPROGNOSE

Die Prognose umfasst einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren und 11 Monaten ab dem 01.02.2022 („Closing“). Das Veräußerungsszenario sieht einen Asset-Deal zum Ende des Prognosezeitraums zum 31.12.2032 vor. Es werden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt.

Die geplante durchschnittliche Ausschüttung an die Anleger liegt über die prognostizierte Haltedauer bei  $\emptyset$  4,13 % p.a. Im ersten Prognosejahr wird aufgrund des geplanten Ankaufs im Februar 2022 zunächst zeitanteilig voraussichtlich 4,00% auf das Emissionskapital ausgeschüttet. Die Ausschüttung der weiteren Jahre sind wie folgt geplant:



Alle Renditekennzahlen sind vor Steuer, d.h. netto.

4,00 % p.a. 2023	4,00 % p.a. 2024	4,00 % p.a. 2025	4,00 % p.a. 2026	4,25 % p.a. 2027	4,25 % p.a. 2028	4,25 % p.a. 2029	4,25 % p.a. 2030	4,25 % p.a. 2031	3,80 % p.a. 2032
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Die mögliche Auszahlung aus dem Verkaufserlös an die Anleger in Höhe von ca. 110,15% basiert auf dem Verkaufsfaktor von 23,00-fach bezogen auf die für das Jahr 2033 prognostizierte Jahresmiete von ca. 2,035 Mio. EUR, zzgl. der verbleibenden Investitionsmiete der Zahnarztpraxis, der aufgelaufenen Liquiditätsreserve und der Einzahlung der gestundeten Bareinlage in Höhe von ca. 2,56 Mio. EUR und abzgl. einer Transaktionsvergütung in Höhe von insgesamt ca. 468.965 EUR (0,5 % des Verkaufspreises „Sales Fee HL“ und 0,5 % des Verkaufspreises für externe Berater). Die möglichen kumulierten Auszahlungen, inklusive des Verkaufserlöses an die Anleger, liegen bei ca. 155,20% vor Steuer.

#### 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. Einnahmen unterliegen der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist. Die Besteuerung kann sich in der Zukunft ändern.



Die CORESTATE Capital Group ist ein führender Anbieter für vollintegrierte Immobilien-Investmentlösungen im europäischen Raum.

Für unsere Kunden entwickeln wir innovative, nachhaltige und rentable Investment-Lösungen.

Dabei kombinieren wir hohe Immobilien-Kompetenz, gute Marktkenntnisse und die Berücksichtigung von Mega-Trends und ESG-Prinzipien, um eine optimale Produkt-Performance zu erzielen.

>27 Mrd. EUR  
verwaltetes  
Vermögen

ca. 830  
Mitarbeiter

Prime Standard  
Notierung an der  
Frankfurter Börse

191 Mio. EUR  
Umsatz  
im Jahr 2020

>70.000  
Privatkunden

>300  
Professionelle und semi-  
professionelle Kunden

## HANNOVER LEASING

HANNOVER LEASING ist einer der führenden Anbieter von Sachwertanlagen in Deutschland.

Die zur CORESTATE Capital Group gehörende Unternehmensgruppe konzipiert seit rund 40 Jahren strukturierte Finanzierungen sowie Beteiligungsmöglichkeiten für private und institutionelle Investoren.

Bei ihren Investitionen fokussiert sich Hannover Leasing auf die Asset-Klassen Immobilien im In- und Ausland.

# IHR KONTAKT

**Dokument überreicht durch:****KVG:**

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

---

Vermittler

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

[Übersicht](#)[Kennzahlen](#)[Objekt](#)[Mieter](#)[Standort](#)[ESG](#)[Finanzen](#)[Über uns](#)[Kontakt](#)[Disclaimer](#)[Risikohinweise](#)



# 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](http://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](http://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

# RISIKO- HINWEISE

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 vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens aufgrund von zu leistenden Steuerzahlungen nebst Zinsen, Ausgleichs- und Zahlungspflichten 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.

[Übersicht](#)
[Kennzahlen](#)
[Objekt](#)
[Mieter](#)
[Standort](#)
[ESG](#)
[Finanzen](#)
[Über uns](#)
[Kontakt](#)
[Disclaimer](#)
[Risikohinweise](#)

# RISIKO- HINWEISE

## Operationelle und steuerliche Risiken

- Immobilienspezifische 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.

[Übersicht](#)
[Kennzahlen](#)
[Objekt](#)
[Mieter](#)
[Standort](#)
[ESG](#)
[Finanzen](#)
[Über uns](#)
[Kontakt](#)
[Disclaimer](#)
[Risikohinweise](#)