

## Wesentliche Anlegerinformationen

# HANSAINVEST

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diese Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart der Fonds und die Risiken einer Anlage in diese zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

**Dieses Informationsblatt ist ausschließlich für semiprofessionelle Anleger im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs bestimmt.**

### **FIRMA DES PUBLIKUMS-AIF (FONDSGESELLSCHAFT):**

ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

### **ART DES INVESTMENTVERMÖGENS:**

Inländische geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gemäß § 285 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

### **KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG):**

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

### **ANLAGEZIELE UND ANLAGESTRATEGIE**

#### **ANLAGEZIEL**

Anlageziel des Investmentvermögens ist die Generierung von stetigen Erträgen in Form von jährlichen Entnahmen (Auszahlungen) aus den Investitionen der Fondsgesellschaft (finanzielles Anlageziel).

#### **ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEPOLITIK**

Die Anlagestrategie des Alternativen Investmentfonds (AIF) ist es – mittelbar über eine Beteiligung von bis zu 89,90 % der Anteile an der ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) – sich an der Immobilie Kapstadtring 1+3, einem Service-Apartments-Haus mit Anbau, Tiefgarage und Parkplätzen zu beteiligen. Bei der Immobilie handelt es sich um ein zwölfgeschossiges Gebäude in der Hamburger City Nord, einem Bürostandort in Hamburg, das zirka 7,5 Kilometer von der Innenstadt und zirka 4,5 Kilometer vom Flughafen entfernt liegt. Die Immobilie verfügt über 143 Apartments mit einer Größe von jeweils ca. 31 Quadratmetern. Zudem gibt es 93 Pkw-Außenstellplätze sowie eine Tiefgarage mit 50 Pkw-Stellplätzen. Neben dem Hauptgebäude befindet sich ein Pavillon mit einer Grundfläche von 424 Quadratmetern, der multifunktional genutzt werden kann. Für die Service-Apartments ist ein Mietvertrag über 15 Jahre abgeschlossen worden. Eine ausführliche Darstellung des Anlageobjektes ist dem Informationsdokument gemäß § 307 KAGB (dort Abschnitt 6.2.) zu entnehmen

Es ist beabsichtigt, einen laufenden Cashflow aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft zu erwirtschaften. Hieraus sollen dann die laufenden Ausgaben/Kosten und Auszahlungen getragen werden. Zum Ende der Fondslaufzeit werden die Immobilienobjekte oder die Beteiligung an der Objektgesellschaft veräußert. Dadurch soll das Anlageziel, Überschüsse zu generieren und Auszahlungen/ Entnahmen inklusive Kapitalrückzahlungen an die Anleger vorzunehmen, realisiert werden. Die Haltezeit an der Objektgesellschaft wird voraussichtlich rund elf Jahre betragen.

Die Fondsgesellschaft macht sich indirekt auf Ebene der Objektgesellschaft den so genannten Leverage-Effekt zunutze. Dies bedeutet, dass sich durch die Aufnahme von Fremdkapital positive Hebeleffekte ergeben, da die Eigenkapitalrendite gesteigert wird, sofern der Zinssatz für das Fremdkapital unterhalb der Gesamtkapitalrentabilität liegt. Auf Ebene der Objektgesellschaft ist ein Darlehen in Höhe von EUR 13.600.000,00 was ca. 48 % des Verkehrswertes der Immobilie entspricht, bei der DZ Hyp AG aufgenommen worden. Zwei weitere Darlehen, die zur Zwischenfinanzierung aufgenommen worden sind, sollen durch die Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft abgelöst werden.

Kreditaufnahmen für Rechnung der Fondsgesellschaft sind gem. § 5 Nr. 1 der Anlagebedingungen bis zur Höhe von 60 % des aktuellen Verkehrswertes der Fondsgesellschaft direkt und indirekt befindlichen Immobilien und nur zu marktüblichen Bedingungen möglich. Die von einer Immobilien-Gesellschaft oder einer etwaigen anderen Gesellschaft aufgenommenen Kredite sind bei der Berechnung der vorgenannten Grenze nach Satz 1 entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an der jeweiligen anderen Gesellschaft zu berücksichtigen.

#### **BETEILIGUNGSSTRUKTUR UND ANLAGEFORM**

Anleger beteiligen sich an den Fondsgesellschaften direkt als Kommanditist. Aus diesen unternehmerischen Beteiligungen erwachsen Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) sowie Pflichten (insbesondere zur Einzahlung der Einlage und Übernahme einer Hafteinlage).

#### **ANGENOMMENE LAUFZEIT**

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft befristet. Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum 30. Juni 2033. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 50 % der vorhandenen Stimmen verlängert werden. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird die Anleger mit einer Vorlaufzeit von mindestens zwölf Monaten über den Ablauf der Grundlaufzeit oder eines Verlängerungszeitraums schriftlich informieren und die Anleger zur Beschlussfassung über eine Verlängerung der Laufzeit, sofern eine solche Verlängerung zulässig ist, auffordern. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung durch einen Anleger während der Laufzeit ist nicht möglich.

**Empfehlung:** Diese Fonds sind für Anleger nicht geeignet, die ihre Einlage vorzeitig vor dem Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft entnehmen wollen.

## Wesentliche Anlegerinformationen

# HANSAINVEST

### RISIKEN

Mit der Investition in den Fonds sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Auszahlungen auch Risiken verbunden. Der Anleger sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Informationsdokument gemäß § 307 KAGB (dort Abschnitt 4 ff.) zu entnehmen.

#### **GESCHÄFTSRISIKO**

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Fondsgesellschaft kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, der Mieteinnahmen der Immobilie der Objektgesellschaft sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung. Es besteht das Risiko, dass die Mieter der Immobilie der Objektgesellschaft Ihren Mietverpflichtungen nicht nachkommen, die künftig erzielbaren Mieten niedriger ausfallen als geplant und somit die Auszahlungen nicht wie prognostiziert erfolgen können. Insbesondere besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern. Ferner können bei einem Ausfall des Mieters aufgrund geänderter Marktverhältnisse nur noch deutliche geringere Mieten erzielt werden oder für eine Neuvermietung erhebliche Investitionen aufgrund nicht vorhersehbarer veränderter Ansprüche und Präferenzen der Mieter möglich werden. Hierbei kann sich erheblich auswirken, dass die indirekt zu erwerbende Immobilie unter Denkmalschutz steht.

Es besteht das Risiko, dass Baumaßnahmen aus rechtlichen oder tatsächlichen oder technischen Gründen notwendig werden, die sich nicht auf den Mieter umlegen lassen.

Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft haben.

#### **STEUERLICHES RISIKO**

Etwaige steuerliche Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht nachteilig ändert. Anleger sollten vor einer Investition die hieraus ergebenden Folgen mit ihrem Steuerberater besprechen. Die KVG übernimmt keine Haftung für eine bestimmte steuerliche Behandlung.

#### **FREMDFINANZIERUNGSRISIKO**

Die Immobilie ist auf Ebene der Objektgesellschaft zum Teil mit Fremdkapital finanziert. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf die Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass die Rückflüsse aus der Objektgesellschaft geringer werden können und damit die Rentabilität der Fondsgesellschaft sinkt.

#### **INSOLVENZRISIKO/FEHLENDE EINLAGENSICHERUNG**

Die Objektgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn diese geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat und in Insolvenz gerät. Dieses kann dazu führen, dass die Fondsgesellschaft keine Rückflüsse aus der Objektgesellschaft erhält und wiederum ihre Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Eine daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers nebst Agio führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

#### **PLATZIERUNGSRISIKO, RÜCKABWICKLUNG**

Es besteht das Risiko, dass das geplante Emissionskapital der Fondsgesellschaft nicht, wie im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31. Dezember 2022 vorgesehen, vollständig eingeworben wird. Sollte dies aufgrund eines verzögerten Platzierungsverlaufs nicht gelingen, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft rückabgewickelt werden muss. Der Anleger hat keinen Anspruch auf die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals. Eine schadensfreie Rückabwicklung ist nicht gesichert. Eine Rückabwicklung könnte zum vollständigen Verlust des Anlagebetrags nebst Agio führen.

#### **RISIKO WEGEN EINGESCHRÄNKTER HANDELBARKEIT/KEIN RECHT ZUR RÜCKGABE**

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich – unter Zustimmungsvorbehalt – möglich. Allerdings handelt es sich bei den von den Anlegern zu erwerbenden Anteilen um eine Art der Beteiligung, für die kein etablierter Zweitmarkt existiert. Die Kommanditanteile sind zumindest derzeit nicht frei handelbar, so dass der Verkauf der Beteiligung während ihrer prognostizierten Beteiligungsdauer schwierig oder sogar unmöglich sein dürfte. Der Anleger hat kein Recht seine Beteiligung zurückzugeben. Eine ausführliche Darstellung der eingeschränkten Handelbarkeit finden Sie in dem Informationsdokument gemäß § 307 KAGB, Seite 19.

#### **MAXIMALES RISIKO**

Das Maximalrisiko für den Anleger besteht darin, dass – neben einem Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio – durch z.B. zu leistende Steuerzahlungen weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein kann. Falls der Anleger eine individuelle Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, kann es aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung einschließlich Zinsen und Gebühren zu einem Verlust von weiterem Vermögen des Anlegers bis hin zu einer Insolvenz kommen. Auch kann weiteres Vermögen der Anleger durch zu leistende Steuerzahlungen, Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung und – ggf. im Insolvenzfall – durch die Rückzahlungsverpflichtungen bereits erfolgter Auszahlungen belastet werden.

### KOSTEN

#### **Einmalige Kosten vor und nach der Anlage**

##### **Ausgabeaufschlag (Agio)**

Bis zu 3,5 % der Pflichteinlage (gezeichnete Kommanditeinlage).

##### **Einmalige Initialkosten**

In der Platzierungsphase fallen zusätzlich einmalige Initialkosten in Höhe von insgesamt 7,75 % der Pflichtanlage an.

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage abgezogen wird.

## Wesentliche Anlegerinformationen

# HANSAINVEST

### KOSTEN, DIE VOM FONDS IM LAUFE DES JAHRES ABGEZOGEN WERDEN

#### Laufende Kosten

Die Gesamtkostenquote beträgt maximal 0,98 %p.a. vom durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die Gesamtkostenquote umfasst neben allen laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte auch weitere Verwaltungskosten, die dem AIF belastet werden. Die Gesamtkostenquote umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung des Dienstleisters und auch nicht die Immobilienbewirtschaftungs- und finanzierungskosten, soweit sie über die Vergütungen an Dritte hinaus geleistet werden. Diese Kosten beruhen auf einer Schätzung. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken.

### KOSTEN, DIE VON DER FONDSGESELLSCHAFT UNTER BESTIMMTEN UMSTÄNDEN ZU ZAHLEN SIND

#### Transaktionskosten

Im Falle des Verkaufs von direkt gehaltenen Immobilien der Fondsgesellschaft oder indirekt über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien kann die beauftragte One Group GmbH aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,75 % bezogen auf den Kaufpreis der Immobilie (Bemessungsgrundlage sind jeweils die Nettobeträge - ohne Umsatzsteuer) beanspruchen. Verkaufte der Fondsgesellschaft Anteile oder Aktien an Objektgesellschaften kann die One Group GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,75 % bezogen auf den auf die Anteile oder Aktien anteilig entfallenden Verkehrswert der indirekt gehaltenen Immobilien beanspruchen.

#### Erfolgsabhängige Vergütung

Die OneGroup GmbH hat Anspruch gegenüber der Fondsgesellschaft auf eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die One Group GmbH in Höhe von 20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

#### Kosten auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Gesellschaften

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Gesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i. S. d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) können ebenfalls Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Gesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i. S. d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) ein.

**Alle Vergütungen und Kosten der vorstehenden Absätze verstehen sich zzgl. Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Eine ausführliche Darstellung der Kosten finden Sie in den §§ 8 und 9 der Anlagebedingungen.**

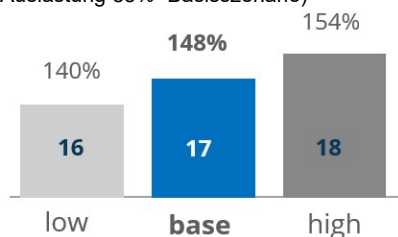
### AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

Die Fondsgesellschaft generiert Erträge mit Ausnahme der Anlage von liquiden Mitteln ausschließlich über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft. Unter Berücksichtigung verschiedener Marktbedingungen (Prognose) sind nachfolgend drei Szenarien einer potentiellen Wertentwicklung dargestellt. Jeweils eine für die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft wesentliche Einflussgröße wurde variiert. Vergleichsparameter sind die prognostizierten Gesamtauszahlungen an die Anleger in % ihrer Einlage. Der mittlere Wert bildet die Basisprognose für die Fondsgesellschaften. Die einzelnen Szenarien stellen in jedem der dargestellten negativen Fälle nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Es kann auch zu darüberhinausgehenden negativen Abweichungen kommen. Ebenso können auch mehrere Abweichungen kumuliert eintreten. Hierdurch können sich die Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken.

Bei den Szenarien werden die Einflüsse des Verkaufsfaktors der Immobilie in der Objektgesellschaft und die durchschnittliche Auslastung der Apartments in der Immobilie auf den Gesamtmittelrückfluss dargestellt (angenommene Fondslaufzeit zehn Jahre, unter Berücksichtigung laufender Auszahlungen, sowie der Gewinnanteile bei Verkauf).

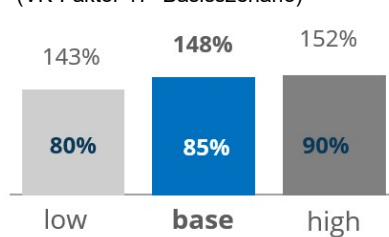
#### Erzielter Verkaufsfaktor

(Auslastung 85% -Basisszenario)



#### Auslastung während der Betriebszeit

(VK-Faktor 17 -Basisszenario)



**Grundlegender Hinweis:** Die Erläuterungen dienen ausschließlich zu Illustrationszwecken. Es gibt keine Garantie für den Auszahlungsverlauf und die Wertentwicklung der Fondsgesellschaften.

## Wesentliche Anlegerinformationen

# HANSAINVEST

### PRAKTISCHE INFORMATIONEN

#### **Beteiligung**

Die Mindestbeteiligung beträgt EUR 200.000,00;

#### **Verwahrstelle**

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main

#### **Bezug der weiteren Informationen gemäß § 307 KAGB**

Die Verkaufsunterlagen (Informationen gemäß § 307 KAGB, einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsverträgen) in ihrer jeweils aktuellen Fassung können während der Platzierungsphase kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH angefordert werden.

#### **Besteuerung**

Für die Fondsgesellschaften gelten die deutschen Steuervorschriften. Diese Steuervorschriften können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen. Die steuerliche Behandlung hängt jedoch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte ein steuerlicher Berater eingeschaltet werden.

#### **Haftung**

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

#### **Hinweise**

Diese Fonds und die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter [www.hansainvest.com](http://www.hansainvest.com) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Gesellschaft auch in Papierform zur Verfügung gestellt.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 14. Juni 2022.

#### **Kontaktdaten**

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg, Telefon: +49 (0) 40 / 300 57 62 96  
E-Mail: [service@hansainvest.de](mailto:service@hansainvest.de), Internet: [www.hansainvest.de](http://www.hansainvest.de)