

# Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

### Produktname:

HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
(im Folgenden »Investmentgesellschaft« oder »AIF«)

### Name des Herstellers:

HANNOVER LEASING Investment GmbH  
(Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. »KVG«),  
ein Unternehmen der CORESTATE Capital Group,  
Wolfpratshäuser Straße 49, 82049 Pullach

### WKN / ISIN:

A3C7TU / DE000A3C7TU2

### Website des Herstellers

[www.hannover-leasing.de](https://www.hannover-leasing.de)

### Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter:

+49 (0) 89 2 11 04-0

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der HANNOVER LEASING Investment GmbH (»KVG«) in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Die KVG ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert. Der AIF ist in Deutschland zugelassen. Verwahrstelle ist die State Street Bank International GmbH.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 01.01.2023

**Wichtiger Hinweis: Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

### Art

Bei dem Produkt handelt es sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Publikums-AIF) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Das Produkt unterliegt somit deutschem Recht. Der Verkaufsprospekt und der letzte Jahresbericht können auf der Webseite <https://www.hannover-leasing.de/publikums-aifs/#downloads> in deutscher Sprache kostenlos heruntergeladen werden. Dort finden sich auch weitere praktische Informationen sowie der jüngste Nettoinventarwert.

### Laufzeit

Die Laufzeit des AIF ist befristet auf 10 Jahre ab dem Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Anteile des AIF voll platziert wurden (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit beginnt mit Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, in dem die Anteile an der Gesellschaft voll platziert wurden; bei einer Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2023 endet die Grundlaufzeit somit mit Ablauf des 31.12.2033 (spätestens jedoch mit Ablauf des 31.12.2034). Die Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 50 % der Grundlaufzeit verlängert werden. Die KVG kann die Verwaltung des AIF aus wichtigem Grund mit einer Kündigungsfrist von mindestens 6 Monaten kündigen. Der AIF wird dann abgewickelt, wenn nicht eine andere KVG bestellt wird oder der AIF sich in eine intern verwaltete geschlossene Investment-KG umwandelt. Nach Ablauf der Laufzeit wird der AIF aufgelöst und liquidiert. Der Anleger kann aus wichtigem Grund aus dem AIF ausgeschlossen werden. In bestimmten Sonderfällen (Insolvenz, Pfändung der Beteiligung) scheidet der Anleger aus dem AIF aus. Ein Recht zur Rückgabe der Beteiligung an dem AIF besteht nicht. Die Kündigung aus wichtigem Grund ist mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Geschäftsjahres zulässig.

### Ziele

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. Die festgelegte Anlagestrategie des AIF besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit des AIF – in der Veräußerung der Immobilie »Augsburg Offices« in 86199 Augsburg, Peter-Dörfner-Straße 30-32, Ohmstraße 8-8a (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt steht bzw. wird im Eigentum einer Objektgesellschaft stehen, deren Anteile der AIF mehrheitlich (rd. 89,896 %) hält. Ein Erwerb weiterer Immobilien ist nicht geplant. Der AIF hat ein langfristiges Darlehen aufgenommen und bedient sich einer Eigenkapital-Zwischenfinanzierung. Durch den Einsatz von Fremdkapital wirken sich Wertänderungen der Immobilie verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des AIF aus; der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Der AIF ist ein ESG-Produkt nach Art. 8 der Verordnung(EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung); wesentlicher Bestandteil der ESG-Strategie des AIF ist die Durchführung einer standardisierten ESG Due Diligence.

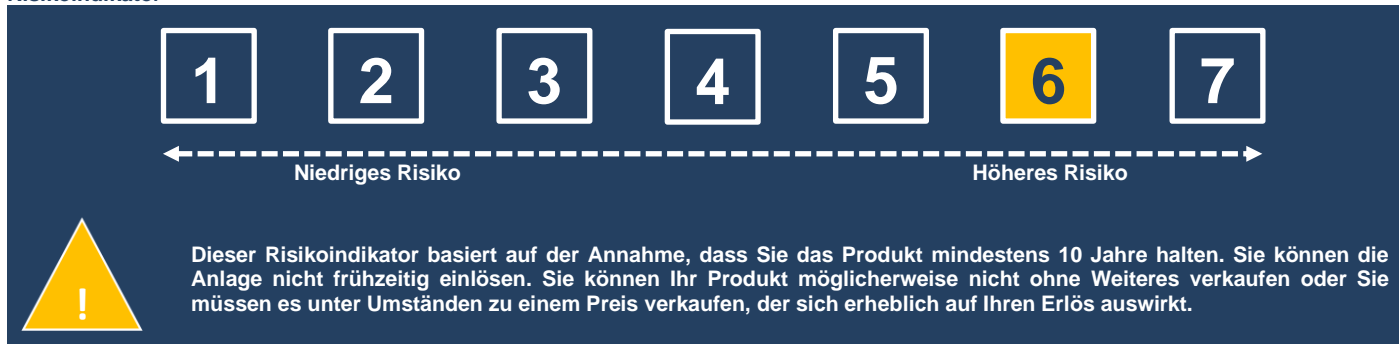
Die Gesamtinvestitionskosten auf Ebene der Investmentgesellschaft belaufen sich auf 25.778.600 Euro. Die Finanzierung erfolgt über Eigenkapital in Höhe von 24.551.100 Euro zzgl. 1.227.500 Euro Ausgabeaufschlag. Auf Objektgesellschaftsebene betragen die Gesamtinvestitionskosten 43.505.394 Euro. Die Finanzierung erfolgt über Kapitaleinlagen der Gesellschafter in Höhe von 23.005.394 Euro (wovon 99,88 % auf die Investmentgesellschaft entfallen) und ein langfristiges Darlehen in Höhe von 20.500.000 Euro. Das Emissionskapital der Investmentgesellschaft beläuft sich auf 24.550.000 Euro. Es werden grundsätzlich die während des Geschäftsjahrs für die Investmentgesellschaft angefallenen und nicht zur Kostendeckung bzw. zur Tilgung von Darlehen oder sonst zur Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendeten Erträge an die Anleger ausgezahlt. Die Auszahlungen an die Anleger sollen jährlich im April für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr erfolgen, erstmals im April 2023 zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2022. Der AIF strebt ab Übernahme des Anlageobjekts durch die Objektgesellschaft über die Laufzeit eine durchschnittliche Auszahlung von 4,21 % p. a. auf das Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag) an. Die Annahmen der KVG gehen von einer Gesamtrückzahlung des Eigenkapitals, bestehend aus laufenden Auszahlungen und Auszahlungen aus dem Erlös aus der Veräußerung der Immobilie, über die gesamte geplante Laufzeit des Investmentvermögens in Höhe von rund 154,3 % aus. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

### Kleinanleger – Zielgruppe

Das Produkt richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger und semiprofessionelle Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen und an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren Verkauf der Anlageobjekte nach der Vermietungsphase anteilig partizipieren möchten. Sie müssen einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als 10 Jahren bis zum Lauzeitende haben. Sie müssen einen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Sie müssen bereit sein, die im Risikoindikator angegebene Risikobewertung zu tragen. Die Mindestbeteiligung an der Investmentgesellschaft beträgt 10.000 Euro zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag. Die jeweilige Kommanditeinlage eines Anlegers muss ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.

### Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

#### Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Um das Marktrisiko errechnen zu können, werden mindestens monatliche historische Preise des Produkts benötigt. Da die Investmentgesellschaft im Juni 2021 neu gegründet wurde und die Wertermittlung des Anlageobjekts jährlich erfolgt, liegen keine (monatlichen) Daten zu früheren Wertentwicklungen vor. Aufgrund dieser fehlenden historischen Daten haben wir dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in der Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktentwicklungen ist es wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Die Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags wird ausdrücklich nicht empfohlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist dem Kapitel 5 »Risikohinweise« im Verkaufsprospekt ab der Seite 31 zu entnehmen.

#### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen eine negative, durchschnittliche und positive künftige Wertentwicklung des Produkts. Die Szenarien stellen in dem jeweils dargestellten negativen und positiven Fall nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln. Das Stressszenario unterstellt eine negative Abweichung des Verkaufsfaktors (minus 1,0), der Inflation (minus 1,0 %) sowie der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (plus 200 %). Das pessimistische Szenario unterstellt eine negative Abweichung des Verkaufsfaktors (minus 0,5), der Inflation (minus 0,5 %) sowie der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (plus 50 %). Das mittlere Szenario basiert auf den Prognosen des Verkaufsprospekts. Das optimistische Szenario unterstellt eine positive Abweichung des Verkaufsfaktors (plus 0,5), der Inflation (plus 0,5 %) sowie der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (minus 50 %). Die dargestellten Szenarien beruhen auf besten konservativen Schätzwerten (Prognosen) und bestimmten Annahmen.

Empfohlene Haltedauer Anlagebeispiel	Mindestens 10 Jahre (Grundlaufzeit mindestens bis zum 31.12.2033) 10.000 Euro	
Wenn Sie die Anteile wie empfohlen bis zur Liquidation des AIF halten		
<b>Minimum</b>	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
<b>Stressszenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten heraus bekommen könnten in Euro	12.377 EUR
	jährliche Durchschnittsrendite in %	2,0 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten heraus bekommen könnten in Euro	rd. 13.710 EUR
	jährliche Durchschnittsrendite in %	rd. 2,97 %
<b>Mittleres Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten heraus bekommen könnten in Euro	rd. 14.700 EUR
	jährliche Durchschnittsrendite in %	rd. 3,65 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten heraus bekommen könnten in Euro	rd. 16.280 EUR
	jährliche Durchschnittsrendite in %	rd. 4,61 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

### Was geschieht, wenn die HANNOVER LEASING Investment GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlungen vorzunehmen?

Der Ausfall der HANNOVER LEASING Investment GmbH hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung. Sie können aufgrund des Ausfalls der Investmentgesellschaft einen finanziellen Verlust erleiden. Dieser Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag zum Ende der empfohlenen Haltedauer.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Wir haben angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10 000 Euro werden angelegt. Die Laufzeit beträgt rd. 10,75 Jahre.

Kosten	Wenn Sie die Anteile wie empfohlen bis zur Liquidation des AIF halten
<b>Gesamtkosten in Euro</b>	rd. 2.837 EUR
<b>Jährliche Auswirkung der Kosten in %</b>	rd. 3,94 %

Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer Ihre Anteile veräußern, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 8,14 % vor Kosten und 4,2 % nach Kosten betragen. (Hinweis: Die hier angewandte Berechnungsmethode zu der jährlichen Auswirkung der Kosten unterscheidet sich von der Berechnungsmethode zur Ermittlung der jährlichen Durchschnittsrendite. Daher ergeben sich unterschiedliche Renditekennzahlen bei wirtschaftlich identischem Ergebnis (Prognose). Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden sind jeweils gesetzlich festgelegt.)

## Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg

Einstiegskosten	
<b>Initialkosten</b>	Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag der Kosten für Platzierungsgarantie, Marketing, Konzeption, Eigen- und Fremdkapitalvermittlung, Einrichtung Verwahrstelle sowie sonstige Kosten. Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von 3,5 % des Anlagebetrags zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, teilt Ihnen die tatsächliche Gebühr mit. rd. 1.377 EUR
Ausstiegskosten	
<b>Vergütung bei Veräußerung der Immobilie</b>	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. rd. 162 EUR
Wiederkehrende Kosten p. a.	
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	Die wiederkehrenden Kosten basieren auf einer Schätzung der Investmentgesellschaft (Prognose). Die wiederkehrenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken und umfassen die jährliche Vergütung für KVG, Verwahrstelle, Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung der Gründungsgesellschafter sowie Jahresberichte (Bewertung, Erstellung, Prüfung). rd. 121 EUR
<b>Transaktionskosten</b>	Wir berechnen keine Transaktionskosten 0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen	
<b>Erfolgsgebühren</b>	Wenn die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben und darüber hinaus die Auszahlungen von einer durchschnittlich jährlichen Verzinsung von mind. 5,06 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen entsprechen, erhält die KVG 20 % Erfolgsgebühren. 0 EUR

Hinweis: Diese Angaben veranschaulichen die Kosten im Verhältnis zum Nominalwert des Produkts. Sämtliche Kosten verstehen sich inklusive Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Empfohlene Haltedauer mindestens 10 Jahre

Das Produkt ist darauf ausgerichtet, es bis zum Ende der Laufzeit zu halten. Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen bestehen für den Anleger nicht. Es besteht lediglich das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Die freie Handelbarkeit ist dadurch stark eingeschränkt, dass die Anteile an der Investmentgesellschaft weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt notiert oder gehandelt werden. Eine Veräußerung kann lediglich über nicht regulierte Zweitmärkte für Kommanditbeteiligungen erfolgen. Eine vorzeitige Veräußerung von Anteilen an der Investmentgesellschaft kann unter Umständen gar nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen möglich sein.

## Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden bezüglich des Beratungs- bzw. Verkaufsprozesses kontaktieren Sie bitte die Person, die Ihnen das Produkt verkauft hat. Beschwerden bezüglich des Produktes oder des Verhaltens der KVG richten Sie bitte an:  
HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolftratshauser Straße 49, 82049 Pullach  
Telefon: +49 (0) 89 2 11 04-0, Telefax: +49 (0) 89 2 11 04-210, E-Mail: [beschwerde@hannover-leasing.de](mailto:beschwerde@hannover-leasing.de)

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB steht für Verbraucher zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren zur Verfügung:  
Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., Postfach 640222, 10048 Berlin  
Telefon: +49 (0) 30 257 616 90, Telefax: +49 (0) 30 257 616 91, E-Mail: [info@ombudsstelle.com](mailto:info@ombudsstelle.com), Internet: [www.ombudsstelle.com](http://www.ombudsstelle.com)

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Weitere Informationsunterlagen werden unter <https://www.hannover-leasing.de/publikums-aifs/> zur Verfügung gestellt.