



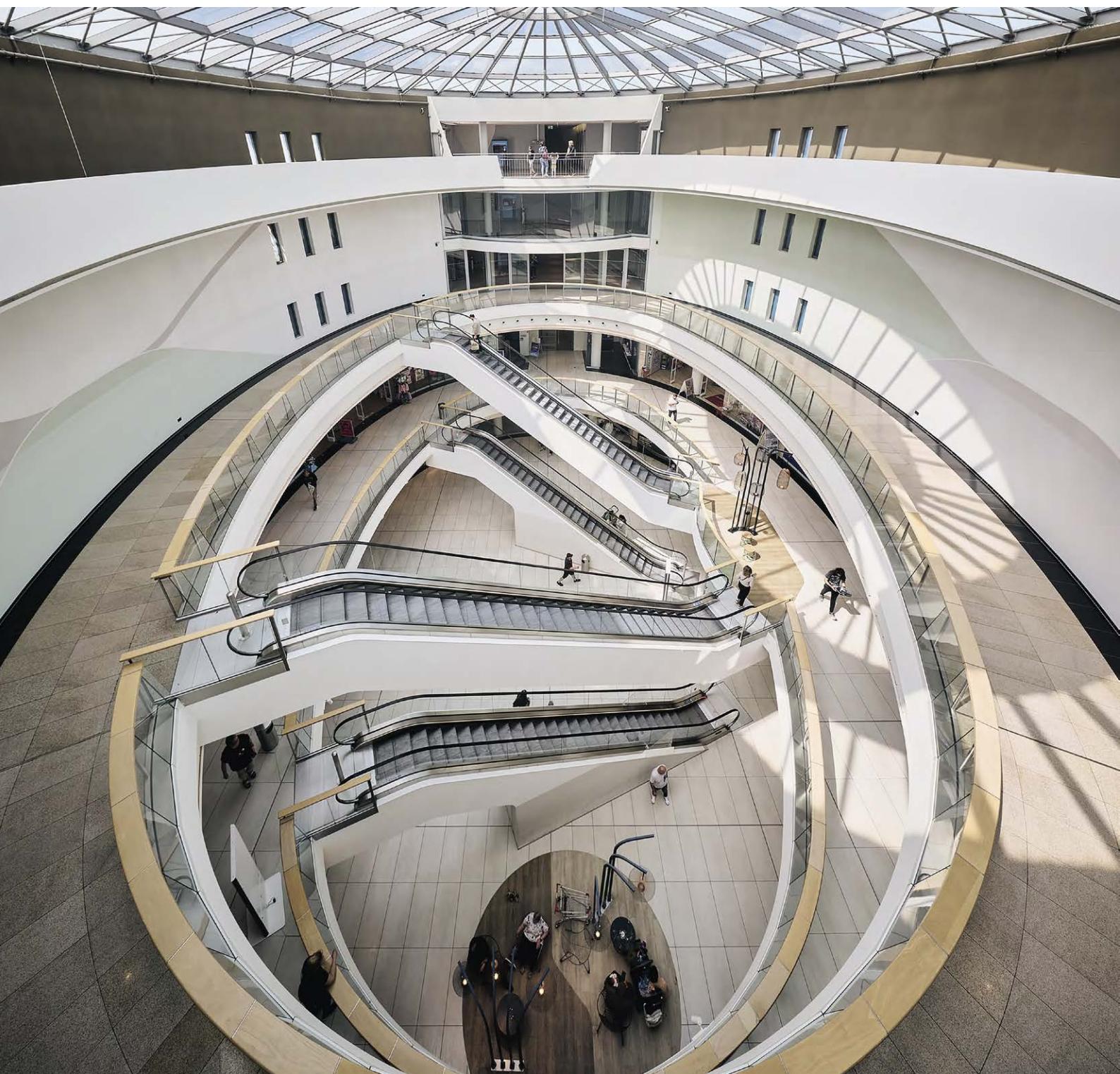
Immobilien Investment
Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

neustädter, Gießen

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt mit möglichen Nachträgen und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Inhaltsverzeichnis

Hannover Leasing	3	Beteiligungsangebot im Überblick	16
Überblick/Highlights	4	Prognostizierte Auszahlungen	20
Universitätsstadt Gießen	6	Wirtschaftliche Rahmendaten der Beteiligung	21
Makrolage	8	Investitions- und Finanzplan	22
Mikrolage	9	Wirtschaftlichkeitsrechnung	24
Die Immobilie	10	Wesentliche Risiken	26
Ein Tag im <i>neustädter</i>	12	Disclaimer	28
Die Mieter	14		



HANNOVER LEASING – über 40 Jahre Sachwertinvestitionen¹

Für den Erfolg einer Sachwertinvestition kommt es in erster Linie auf die Auswahl und Qualität der konkreten Assets, eine solide Konzeption und ein professionelles, erfahrenes Management an. Insbesondere bei unternehmerischen Beteiligungen für private Anleger, zu denen geschlossene Publikums-AIF zählen, ist ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken entscheidend. Investoren sind daher gut beraten, sich umfassend über einen Initiator und dessen Produkte zu informieren, bevor sie sich für eine Investition entscheiden.

Real Asset Investment Manager mit eigener KVG

Seit über vier Jahrzehnten steht Hannover Leasing als heute banken- und konzernunabhängiger Real Asset Investment Manager für maßgeschneiderte und effiziente Investitionslösungen. Unser Firmensitz ist in München (Pullach). Unsere Kunden profitieren von unseren hervorragenden langjährig gewachsenen Beziehungen und unserer breiten Expertise in den lokalen und auch internationalen Märkten.

Wir verfügen bereits seit 2014 über eine eigene KVG und decken somit das vollständige Anlage-Spektrum an offenen und geschlossenen Spezial-AIFs für institutionelle Investoren sowie Publikums-AIFs für private Investoren ab. Unser Strukturierungsteam konzipiert maßgeschneiderte und individuelle Investitionslösungen für deutsche und auch Luxemburger Strukturen.

Unsere Philosophie

1981 gegründet – Unser Unternehmensname leitet sich von einem unserer Gründungsunternehmen (Hannover Re) sowie vom ursprünglichen Unternehmenskern (»Leasing«) ab. Verwurzelt sind wir hingegen seit jeher in München (Pullach) sowie in der Immobilienwirtschaft.

Seit über 40 Jahren eine erfolgreiche Unternehmensgeschichte und mehr als 11 Mrd. Euro an eingeworbenem Kapital seit Gründung betrachten wir als eine Verpflichtung. Eine Verpflichtung, das uns anvertraute Kapital mit Weitblick und Sorgfalt langfristig anzulegen und zu vermehren. Unser Selbstverständnis als »Real Asset Investment Manager« unterstützt uns dabei maßgeblich.

Insgesamt verwaltet die Hannover Leasing Gruppe ein Vermögen von rund 6 Mrd. Euro, davon rund 2 Mrd. Euro in der KVG. Die Investoren kommen überwiegend aus Deutschland, Europa und Asien. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Immobilien im In- und Ausland.



Denkmal Münster
Hauptmieter: Multi-Tenant
Gesamtinvestition: 22,71 Mio. Euro



Campus Augsburg – Part of Augsburg Offices
Hauptmieter: Multi-Tenant
Gesamtinvestition: 46,31 Mio. Euro



Die Direktion Münster
Hauptmieter: Deutsche Bahn,
Bundespolizei
Gesamtinvestition: 50,91 Mio. Euro

¹ Quelle: www.hannover-leasing.de

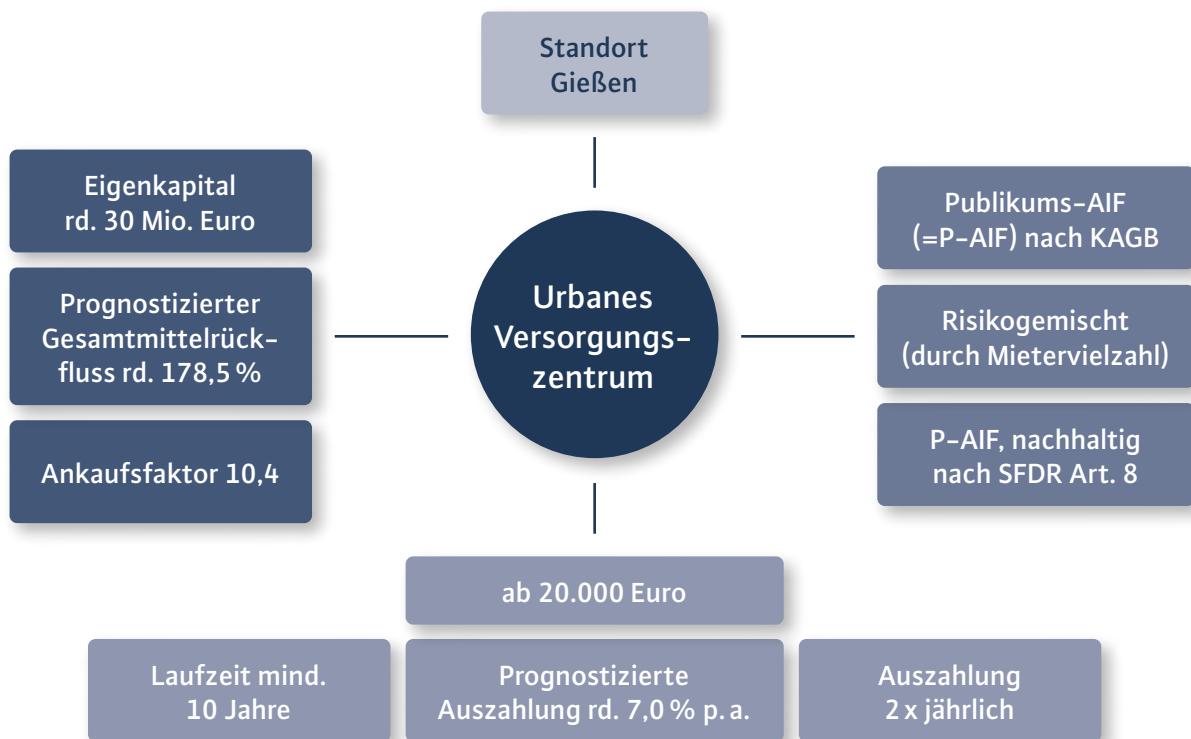
Überblick / Highlights

- Urbanes Versorgungszentrum in zentraler Innenstadtlage von Gießen
- Attraktiver Einkaufsfaktor zum 10,4-fachen der Jahresmiete
- Geplante Auszahlung von rd. 7,0 % p. a.
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss rd. 178,5 % bei 10 Jahren geplanter Laufzeit
- Multi-Tenant-Struktur mit mehr als 60 Mietern, resilenter Branchenmix
- Umfangreiche Revitalisierung mit Investitionen von über 40,0 Mio. Euro, 2025 abgeschlossen
- Diversifizierter, stabiler Cashflow
- Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von rd. acht Jahren

Hinweis:

Prognosen sind kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Angaben zu unterschiedlichen Szenarien der prognostizierten Wertentwicklung finden sich auf Seite 21.





Universitätsstadt Gießen

Gießen ist eine Universitätsstadt im Landkreis Gießen in Mittelhessen und mit rund 93.000 Einwohnern (Kommunalstatistik 06/2024) die siebtgrößte Stadt des Landes Hessen. Als Sitz des Regierungsbezirks Gießen und des Landkreises ist sie Verwaltungszentrum Mittelhessens, bedeutender Verkehrsknotenpunkt und neben Marburg und Wetzlar eines von drei Oberzentren in Mittelhessen. Der Landkreis Gießen schneidet im Prognos-Zukunftsatlas 2025 als Landkreis mit den besten Zukunftschancen in Mittelhessen ab.¹

Gießen bietet zahlreiche kulturelle Angebote, wie das Mathematikum, das Stadttheater, Sommer-Konzertreihen, zahlreiche Kinos, Einkaufsmeile und ein breites Veranstaltungsangebot.

In der Stadt befinden sich die Justus-Liebig-Universität, mehrere Bereiche der Technischen Hochschule Mittelhessen, die Freie Theologische Hochschule Gießen und eine Abteilung

der Hessischen Hochschule für Polizei und Verwaltung. In keiner anderen Stadt Deutschlands haben Studierende einen so hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung wie in Gießen. In der mittelgroßen Stadt studieren aus mehr als 100 Nationen rund 45.000 Menschen. Die Studierenden bringen immer wieder frischen Wind in die Stadt, so konnte hier 2015 der Weltrekord für die längste Picknick-Strecke mit rund 2.433 Metern gewonnen werden.

Der 1609 eingerichtete Botanische Garten Gießen ist der älteste botanische Garten nördlich der Alpen, der sich heute noch an seinem ursprünglichen Standort befindet. Die Anfänge des Botanischen Gartens gehen auf das Jahr 1609 zurück, als Landgraf Ludwig von Hessen-Darmstadt der zwei Jahre vorher in Gießen gegründeten Universität ein Lustgärtchen am Schloßturm zur Einrichtung eines »hortus medicus« (Heilpflanzengarten) überließ.



Justus-Liebig-Universität

Quellen:

- ¹ Die Prognos-Studie beleuchtet alle drei Jahre aus der Perspektive der Wirtschaftsforschung die Zukunftsfähigkeit der 400 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands.
www.giessen.de/Leben/Bildung/Studieren-in-Gießen/
www.lkgi.de/aktuelles/arbeit-und-wirtschaftsfoerderung/landkreis-giessen-schneidet-im-prognos-zukunftsatlas-positiv-ab/

Zahlen und Fakten



rd. 93.000
Einwohner



rd. 45.000
Studenten



Jüngste Stadt Hessens mit
Durchschnittsalter 38 Jahren

Bevölkerung

Die Gesamtstadt hat zwischen 2017 und 2023 eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung von 8,8 % erlebt. Für die Zukunft wird ein moderateres Wachstum von etwa 2,5 % bis 2035 prognostiziert.

Besonders auffällig ist der hohe Anteil an Menschen im Alter von 15 bis unter 50 Jahren, wobei die 15- bis 30-Jährigen deutlich überrepräsentiert sind – das liegt vor allem an der großen Anzahl an Studierenden in Gießen. Im Gegensatz dazu ist der Anteil der über 65-Jährigen deutlich unterdurchschnittlich. Die Stadt Gießen ist somit die jüngste Stadt Hessens mit einem Durchschnittsalter von nur 38 Jahren.

Einwohner Gießen 93.040

(Kommunalstatistik 06/2024 –
vorbehaltlich Zensus 2022)

Einwohner Region (Statistik Hessen 12/2022)

Kreis:	278.664
--------	---------

Regierungsbezirk:	1.067.354
-------------------	-----------

Einwohnerentwicklung (Kommunalstatistik)

2016:	85.216
2018:	87.576
2020:	89.117
2022:	93.001

Altersstruktur (Kommunalstatistik 06/2024)

0 bis 14 Jahre:	11.436
15 bis 20 Jahre:	15.567
21 bis 44 Jahre:	33.870
45 bis 64 Jahre:	18.282
65 Jahre und älter:	13.885



Fußgängerzone



Botanischer Garten

Makrolage

Gießen liegt zentral in Deutschland am Flusslauf der Lahn. Die wichtigsten Städte im Umfeld sind Wetzlar und Marburg. Gießen ist sehr gut an die Rhein-Main-Region mit Frankfurt am Main und den internationalen Flughafen angebunden.

Die Stadt ist ein »Verkehrsknotenpunkt« ohne Durchgangsverkehr, da sie von einem Autobahnring umgeben ist. Der sog. »Gießener Ring« besteht aus den Bundesautobahnen A480 und A485 sowie der im Westteil verlaufenden Bundesstraßen B429 und B49. Daneben ist Gießen an die überregional und international bedeutenden Bundesautobahnen A5 zwischen Frankfurt am Main und Kassel und die Bundesautobahn A45 von Dortmund nach Aschaffenburg angebunden. Der Hauptbahnhof ist die Anlaufstation von ICE- und IC-Zügen und ermöglicht Zugverbindungen nach Frankfurt am Main, Hamburg und Westerland (Sylt).

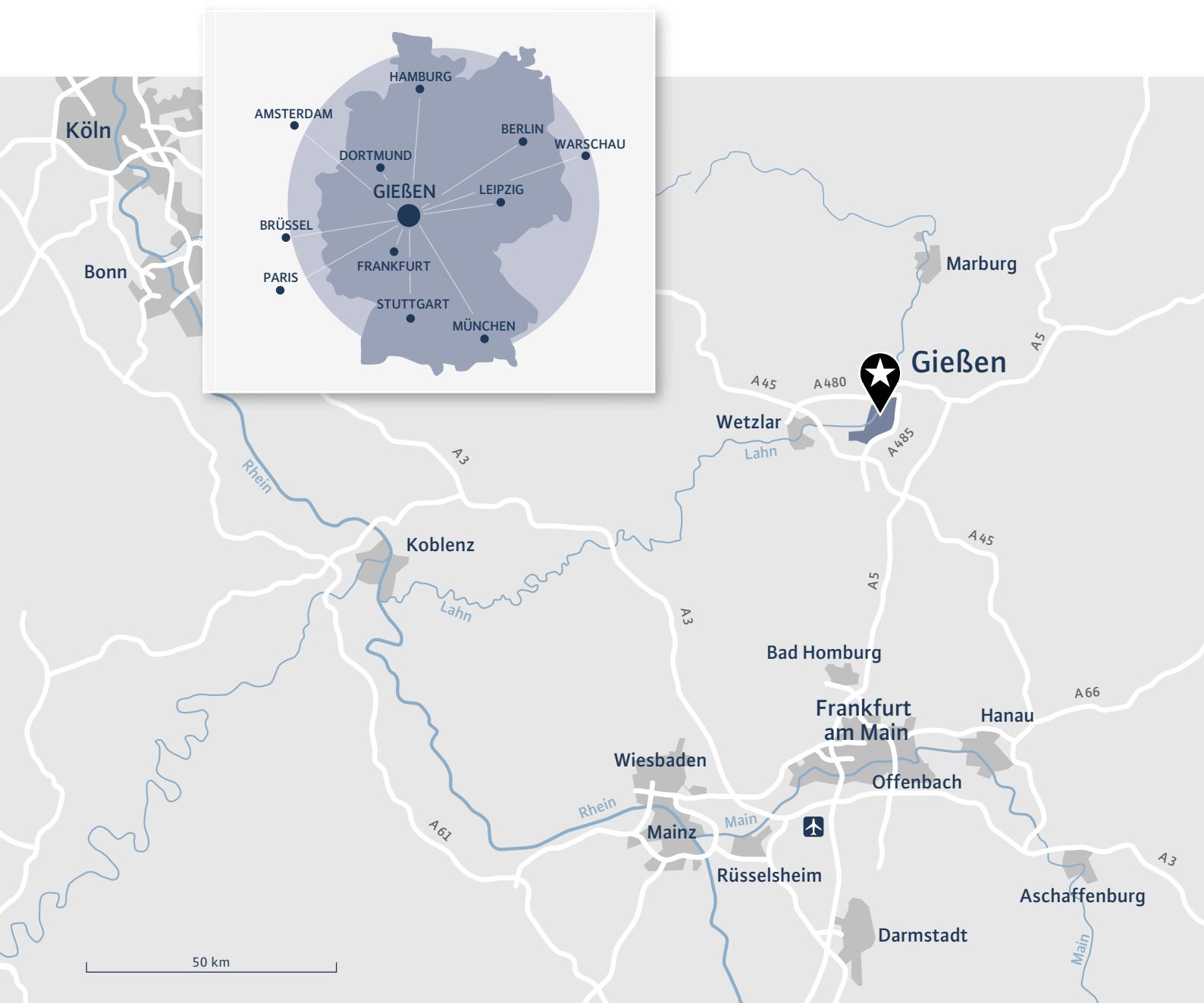
Entfernungen

Stadtzentren

	40 Min.
	65 km/rd. 57 min.
	120 km/rd. 82 min.
	160 km/rd. 120 min.

Flughäfen

	75 km/rd. 47 min.
--	-------------------



Mikrolage

Das Anlageobjekt befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Innenstadt von Gießen. Seit nunmehr zwanzig Jahren hat sich das *neustädter* am Standort etabliert und ist über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Neben dem Katharinen Quartier ist das *neustädter* das einzige Objekt mit einem Angebot an attraktiven Großflächen. Das Anlageobjekt vereint rund 27 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche respektive rund 12 % des Gesamtumsatzes auf sich und entfaltet somit eine Magnetfunktion. Die nahegelegenen Bildungseinrichtungen mit rund 5.500 Schülern in der

unmittelbaren Umgebung sowie zwei Hochschulen mit insgesamt rund 5.000 Studierenden sorgen für eine hohe Besucherfrequenz. Auch die rund 14,6 Mio. Pendler Gießens nutzen gerne die Vorteile des größten innerstädtischen Parkhauses und besuchen das *neustädter*.

Unter anderem durch das Parkhaus ist das *neustädter* ein beliebter Startpunkt für einen Einkaufsbummel in die Innenstadt. Direkt am Westeingang halten acht Buslinien und die Bahnstation Gießen-Oswaldsgarten liegt unmittelbar am Objekt.



Die Immobilie

Urbanes Versorgungszentrum mit den Nutzungsarten Parken, Fitness, Kita, Gesundheit, Einkaufen und Büro

- Objektstandort: 35390 Gießen, Neustadt 26 – 28

Das **neustädter** verbindet modernes, wetterunabhängiges Einkaufen, Versorgen und bequemes Parken im größten innerstädtischen Parkhaus mit der urbanen Dynamik Gießens. Auf einer Grundstücksgröße von rund 20.200 m² bietet das urbane Versorgungszentrum ein innerstädtisches Parkhaus mit 1.035 Parkplätzen. Die Gesamtfläche mit rund 33.700 m² Mietfläche, verteilt auf das Erdgeschoss und drei Obergeschosse, ist an mehr als 60 unterschiedliche Nutzer vermietet. Das Objekt wurde 2005 gebaut. Im Jahr 2019 wurde mit der Moder-

nisierung und Revitalisierung begonnen und in 2025 abgeschlossen. Im Rahmen der Transformation wurden die Fassade und der Innenbereich modernisiert, ein zusätzlicher Eingangsbereich geschaffen und die Gebäudestruktur durch Schaffung von Kinderbetreuungsflächen im Objekt und auf dem Parkdeck (Neubau einer Kindertagesstätte, nachfolgend »Kita«) optimiert. Im Erdgeschoss wurde der Gastronomiebereich erweitert und neugestaltet. Zudem wurden in Teilbereichen die Lüftungsanlage erneuert sowie die komplettete Mess- und Regeltechnik erneuert. Im Rahmen des Kita-Neubaus erfolgte auch die Parkhaussanierung.

Auf drei Stockwerke verteilt, bietet das **neustädter** alles, was ein urbares Versorgungszentrum braucht.



ESG

- Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme
- Gemeinschaftsräume werden mit Ökostrom versorgt
- Hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Intelligente Anlagentechnik
- Raum für sportliche Aktivitäten
- Zentraler Ruheraum
- Barrierefreier Toilettenraum
- Fahrradabstellplätze
- Sonderparkplätze vorhanden
- Strom- und Energieverbrauch des Büroteils (Neustadt 26) liegen unterhalb der Referenzwerte für diese Gebäudekategorie

Zahlen und Fakten



1.035
Parkplätze

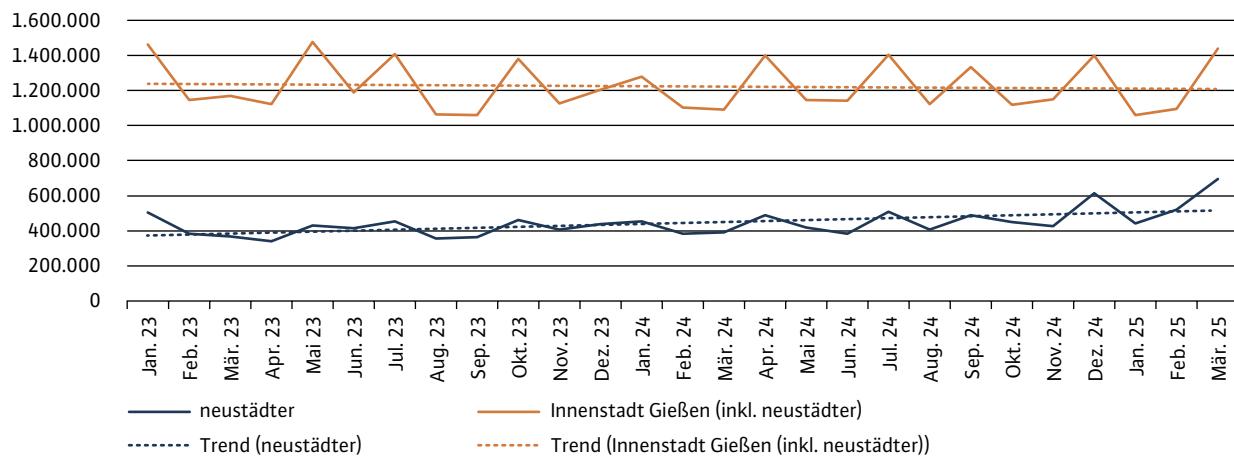


rd. 33.700 m²
Gesamtmiethfläche



rd. 5,4 Mio.
Besucher pro Jahr

Besucherzahlen



Gießen zählt mit einer Einzelhandelskaufkraft von 83,8¹ (2024) zu den preisbewussteren Standorten in Deutschland.

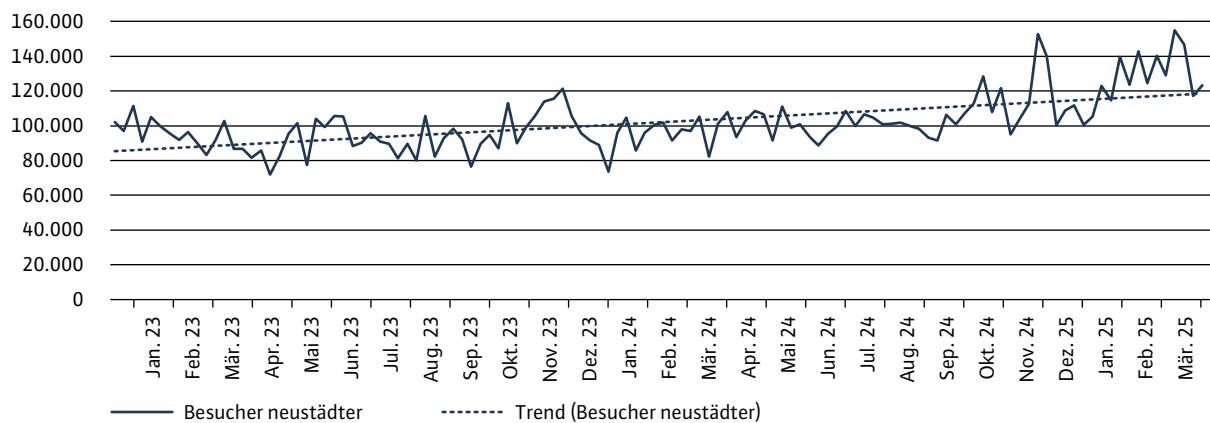
Trotz oder gerade wegen dieser Rahmenbedingungen erweist sich das *neustädter* als bestens positioniertes Versorgungszentrum. Der ausgewogene Mieterbesatz ist exakt auf die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung abgestimmt und erzielt eine hohe Frequenz durch folgende Nutzungsschwerpunkte:

- **Starke Nahversorgung:** Mit Ankermietern wie Penny, Tegut und Müller deckt das Center zuverlässig den täglichen Bedarf ab.
- **Preisbewusstes Angebot:** Filialisten wie Decathlon, Woolworth, Tedi und Kik sprechen gezielt die preisorientierte Kundschaft an.
- **Attraktiver Food-Court:** Beliebter Treffpunkt für Centerbesucher und ein stark frequentierter Anlaufpunkt in der Mittags-

zeit – insbesondere durch die Nähe zu mehreren Schulen.

- **Ergänzende Dienstleistungen:** Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte und das Indoor-Spielparadies Maxiland erweitern das Nutzungsspektrum und machen das *neustädter* zu einem funktionalen »One-Stop-Shop« für die ganze Familie.
- **Zentrale Erreichbarkeit durch größtes Parkhaus der Stadt:** Ein besonderes Highlight ist das integrierte Parkhaus – mit seiner Kapazität das größte in Gießen. Es ermöglicht nicht nur eine komfortable Anreise und hohe Verweildauer im Center, sondern fungiert auch als zentraler MobilitätsHub für Besucher der Innenstadt. Damit profitiert das *neustädter* zusätzlich von überregionalen Besuchsströmen und einer erweiterten Zielgruppenansprache.

Wochenfrequenz



Das *neustädter* verzeichnet im Jahresvergleich eine bemerkenswerte Entwicklung der Besucherfrequenz: Lag der durchschnittliche Wochenwert im Kalenderjahr 2023 noch bei rund 94.800 Besuchern, stieg dieser im Jahr 2024 auf 104.000 Besucher – eine Steigerung von nahezu 10 %.

Auch der relative Anteil am innerstädtischen Handelsgeschehen belegt diese Entwicklung: Während das *neustädter* im Jahr 2023 rund 33 % zur gesamten Einzelhandelsfrequenz Gießens beitrug, stieg dieser Wert im Jahr 2024 auf rund 37 %.

¹ Die Einzelhandelskaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen der Bevölkerung einer Region. Ein Indexwert von beispielsweise 90 sagt aus, dass die Einwohner der entsprechenden Gemeinde eine um zehn Prozent geringere, einzelhandelsrelevante Kaufkraft besitzen als der Bundesdurchschnitt.

Ein Tag im *neustädter*



DRK Kita – Henrys kleine Stadtmäuse



Stärkung im Foodcourt



Bequeme Anreise zum größten innerstädtischen Parkhaus



Nordanlage



(H)

Neustadt



Mit dem Bus zum nächsten Ziel und wieder zurück



Ausklang im im Gastronomiebereich



Besorgungen in den zahlreichen Shops erledigen



Zeit für sich – Fit im Fitnessstudio



Streßfreies Shopping



Familienzeit im Indoorspielplatz



Zahnarztbesuch



Grundversorgung Lebensmittel und Drogerie



Die Mieter

Zahlen und Fakten



rd. 60 Mieter



resilienter Branchenmix

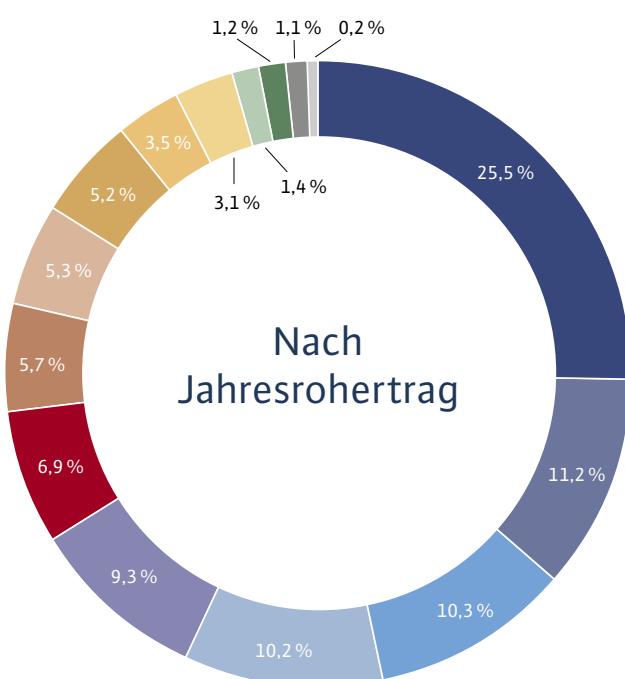
96 % indexierte bzw. teil-indexierte Mieteinnahmen¹

Mietvertragsdauer der Top 10 Mieter rd. 8,6 Jahre

Die wichtigsten Ankermieter sind bereits seit Erstbezug 2005 in der Immobilie. Insgesamt ist die Immobilie an rund 60 Mieter vermietet und wird mit den gesicherten Mietverträgen zum 01.01.2026 Gesamt mieteinnahmen in Höhe von rund 5.691.700 Euro in 2026, erwirtschaften. Bezogen auf die vermietbare Fläche Objekts entspricht dies einem Vermietungsstand von rund 88 %. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer beträgt zum Stichtag 01.01.2026 7,6 Jahre. Rund 96 % der Mieteinnahmen sind indexiert bzw. teil-indexiert. Durch geplante Vermietungsaktivitäten soll der Vermietungsstand im Laufe des Jahres 2026 auf rund 94 % gesteigert werden,

wodurch sich die Gesamt mieteinnahmen prognosegemäß auf 5.894.000 Euro erhöhen sollen.

Mit mehr als 1.000 Stellplätzen stellt das Parkhaus die größte innerstädtische Parkmöglichkeit innerhalb der Stadt Gießen dar. Die Lage des Objekts mit seiner Nähe zur Fußgängerzone zieht neben Kita, Indoorspielplatz und Fitnessstudio auch außerhalb der gewöhnlichen Öffnungszeiten Besucher an. Die Mieteinnahmen des Parkhauses machen rund 25 % der kalkulierten Gesamt mieteinnahmen aus.



Parken	25,5 %
Fashion	11,2 %
Drogerie/Apotheke	10,3 %
Nahrungs- u. Genussmittel	10,2 %
Gastronomie	9,3 %
Sport & Hobby	6,9 %
Dienstleistung	5,7 %
Non-Food-Discounter	5,3 %
Fitness	5,2 %
Kita	3,5 %
Freizeit	3,1 %
Sonstiger Einzelhandel	1,4 %
Accessoires	1,2 %
Büros	1,1 %
Elektro & Media	0,2 %

Unabhängigkeit vom klassischen Einzelhandel

- Rd. 53 % der Mieteinnahmen werden durch alternative Nutzungen wie Gastronomie, Fitness, Kita, Parken, Indoorspielplatz, usw. erwirtschaftet, die auch außerhalb der Öffnungszeiten für Frequenz sorgen.

Resilient gegenüber dem wachsenden Online-Handel

- Rd. 11 % Anteil an Fashion und Elektro
- Rd. 32 % Anteil von Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Apotheke² am aktuellen Branchenmix (bezogen auf die verfügbare Einzelhandelsmietfläche)³
- Rd. 41 % nur bedingt online ersetzbaren Branchen³



¹ prognostiziert zum Stichtag 01.01.2026

² Betrachtung aller Mietflächen inkl. der Lagerflächen. Ohne Leerstände bei den Mietflächen.

³ Die Einzelhandelsmietfläche umfasst die Flächen der Warengruppen Sport & Hobby, Fashion, Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Apotheke, Non-Food-Discounter, Elektro Accessoires und sonstiger Einzelhandel. Berechnung ohne Leerstand.

Top 10 Mieter

Eine Vielzahl der Ankermieter sind seit Eröffnung 2005 im *neustädter* ansässig. Insgesamt sind alle Ankermieter seit mindestens fünf Jahren im Objekt (ausgenommen die Neuabschlüsse von Apcoa zum 01.01.2026 und Decathlon zum 15.07.2025), was die hohe Mieterloyalität belegt.

Auf die Top 10 Mieter entfallen dann rund 67 % der Gesamtmieteinahmen. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer der Top 10 Mieter liegt bei rund 8,6 Jahren (Stichtag 01.01.2026).

Mieter	Mietfläche (in m ²)	Stellplätze	NKM (in Euro p.a.)	NKM (in Euro/m ² p.m.)	Anteil an NKM (in %)	Mietbeginn	Mietende	WAULT ¹ (Jahre)	Indexierung	Bonitätsindex CREFO
Apcoa	–	1.035	1.450.000	116,75	25 %	01.01.2026	31.12.2037	12,0	80 % CPI bei 10 % Hurdle Rate	246
Müller	2.203	–	417.581	15,79	7 %	24.08.2005	31.03.2033	7,1	67 % CPI bei 10 % Hurdle Rate	148
Tegut	2.418	–	340.195	11,73	6 %	26.09.2005	30.06.2030	4,5	60 % CPI bei 10 % Hurdle Rate	267
Decathlon	3.646	–	312.096	7,13	5 %	15.07.2025	15.06.2030	4,4	80 % CPI bei 5 % Hurdle Rate	155
FitX	2.832	–	293.936	8,65	5 %	07.11.2018	31.12.2035	10,0	1 % p.a.	207
H&M	2.657	–	278.864	8,75	5 %	15.10.2010	28.02.2027	1,2	75 % CPI bei 10 % Hurdle Rate	256
Woolworth	1.339	–	200.785	12,50	4 %	01.10.2019	31.03.2031	5,2	70% CPI bei 10% Hurdle Rate	188
Kita DRK	1.562	–	200.014	10,67	4 %	02.04.2024	01.04.2044	18,3	4% alle vier Jahre	206
Penny	1.086	–	164.337	12,60	3 %	26.09.2005	14.09.2030	4,7	65% CPI bei 10% Hurdle Rate	301
Pelikan-Apotheke	273	–	154.445	47,05	3 %	01.10.2013	30.09.2030	4,7	100% CPI	239
Weitere Mieter	11.679	–	1.879.537	div.	33 %	div.	div.	div.	div.	–
Leerstand	3.985	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gesamt	33.681	1.035	5.691.790	12,19	100 %	div.	div.	7,6	div.	

Quelle: Creditreform 07/2025

Die Monatsmiete bei Apcoa bezieht sich auf die Stellplätze und ist in der Durchschnittsmiete von 12,19 Euro/m² p.m. nicht enthalten.

¹ WAULT ist die Abkürzung für Weighted Average Lease Term und stellt die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit dar.



Beteiligungsangebot im Überblick



Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Investmentgesellschaft	HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Investmentvermögen	Alternativer Investmentfonds konzipiert als geschlossener inländischer Publikums-AIF in der Rechtsform einer Investment-KG mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien nach den Vorschriften des KAGB
WKN/ISIN	A41FAJ / DE000A41FAJ9
AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (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 die Investmentgesellschaft. Der KVG obliegt insofern insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie die Übernahme administrativer Tätigkeiten.
Anlageziel	Das Anlageziel des AIF besteht darin, durch zufließende Mieteinnahmen sowie durch Wertsteigerungen des Anlageobjekts nachhaltige Erträge für den Anleger zu erwirtschaften.
Anlagestrategie	Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in der Absicht des mittelbaren Erwerbs und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »neustädter Gießen« in 35390 Gießen, Neustadt 26 und 28, (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt wird von einer Objektgesellschaft gehalten, wobei die Investmentgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft mehrheitlich erwerben wird, und zwar mindestens 50,1 % und bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.
Anlageobjekt	Das urbane Versorgungszentrum »neustädter« besteht aus einem innerstädtischen Parkhaus mit mehr als 1.000 Parkplätzen, einer Gesamtmiethfläche über drei Geschosse mit circa 33.681 m ² Mietfläche, die an ca. 60 unterschiedliche Nutzer vermietet sind. Das Objekt wurde 2005 gebaut und in den Jahren 2019 bis 2025 modernisiert und revitalisiert. Dabei wurde u.a. die Fassade und der Innenbereich modernisiert, ein zusätzlicher Eingangsbereich geschaffen und die Gebäudestruktur durch Schaffung von Kinderbetreuungsflächen im Objekt und auf dem Parkdeck (Neubau einer Kindertagesstätte, nachfolgend »Kita«) optimiert. Im Erdgeschoss wurde der Gastronomiebereich erweitert und neugestaltet. Zudem wurden in ausgesuchten Teilbereichen die Lüftungsanlage erneuert sowie die komplette Mess- und Regeltechnik erneuert. Im Rahmen des Kita-Neubau erfolgt auch die Parkhaussanierung (Dämmung des obersten Parkdecks und der Forumswände erneuert).

Anschaffungs- und Herstellungskosten	63.700.000 Euro
Vorläufiger Kaufpreis (Immobilienwert)	59.150.000 Euro
Vermietung	<p>Das Anlageobjekt verfügt über eine Gesamtfläche von rd. 33.681 m² sowie rd. 1.000 Parkplätze im direkt angeschlossenen Parkhaus und per Stichtag 30.04.2025 über Gesamtmieterannahmen in Höhe von rund 5.274.000 Euro p.a.. Ab dem 01.01.2026 werden sich durch den neuen Betreiber des Parkhauses, der APCOA Parking Deutschland GmbH, die Mieteinnahmen voraussichtlich auf über 5.691.000 Euro erhöhen. Auf die Top 10 Mieter entfallen im Zeitpunkt der Prospekterstellung ca. 64 % der Gesamtmieterannahmen. Ab dem 01.01.2026 wird sich durch das dann in Kraft tretende Mietverhältnis mit der APCOA Parking Deutschland GmbH der Wert auf 67 % erhöhen. Mitsamt dem neu abgeschlossenen Mietvertrag mit der APCOA Parking Deutschland GmbH besitzen die die zehn größten Mieter nach Mietertrag per Stichtag 01.01.2026 eine WAULT (weighted average unexpired lease term), die die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge gewichtet nach den Mieterträgen angibt, von 8,6 Jahren. Mit Ausnahme von Apcoa, Decathlon, und der Kita sind alle der Top 10 Mieter seit mindestens fünf Jahren im Anlageobjekt, wobei Müller, tegut und Penny sogar bereits seit Eröffnung im Objekt vertreten sind.</p> <p>Der Mieterbesatz ist aufgrund seiner Heterogenität risikodiversifiziert.</p>
Anlegerkreis	<p>Der Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich in Deutschland und richtet sich an Anleger, die als</p> <ul style="list-style-type: none"> – natürliche Personen ihren Erstwohnsitz in Deutschland haben und die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilen, – juristische Personen, Personengesellschaften (z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder Stiftungen, die ihren statutarischen Sitz und Verwaltungssitz in Deutschland haben, nicht nach dem Recht eines Ausschlussstaats errichtet sind, die keine Geschäftsschrift in einem Ausschlussstaat haben und/oder deren Einkommen nicht dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaats unterliegt. <p>Nähere Einzelheiten ergeben sich aus § 9 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.</p>
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Beteiligungsbetrag (Kommanditeinlage)	<p>Mindestens 20.000 Euro pro Anleger zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag</p> <p>Die jeweilige Kommanditeinlage muss ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.</p>
Treuhandkommanditist	Der Anleger beteiligt sich zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommandisten an der Investmentgesellschaft. Nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber hat der Anleger jederzeit die Möglichkeit, sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Die eingetragene Haftsumme ist 1 % der übernommenen Pflichteinlage.
Ablauf der Transaktion	HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG mit Sitz in Pullach i. Isartal wird über eine Tochtergesellschaft den Erwerb der Anteile an der Objektgesellschaft sicherstellen. Sofern die Mehrheit der Objektgesellschaft erworben werden kann, wird sich der Publikum-AIF an der Objektgesellschaft beteiligen. Voraussetzung hierfür ist eine zuvor gefasster Ankaufsentscheidung, bei der die Objektgesellschaft eine deutsche GmbH & Co. KG ist, zum Zeitpunkt der Ankaufsentscheidung mind. 85% der vermietbaren Flächen vermietet ist und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge gewichtet nach den jeweiligen Mieterträgen mindestens 7,0 Jahre beträgt und eine progn. Auszahlung von mind. 7,0 % p.a. nach Kosten vor individuellen Steuern für die Anleger erzielbar ist.

Gesamtfinanzierung des AIF¹

Finanzierung der Investmentgesellschaft :	
Gesamtinvestitionskosten	bis zu 30.151.100 Euro
Eigenkapital	bis zu 30.151.100 Euro
davon Emissionskapital	bis zu 30.150.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 1.507.500 Euro)
davon Gründungsgesellschafter	1.100 Euro
Finanzierung der Objektgesellschaft	
Gesamtinvestitionskosten	63.700.000 Euro
Eigenkapital	29.700.000 Euro
Fremdkapital	34.000.000 Euro
Darlehensgeber	SaarLB
Laufzeit	30.12.2030
Zinssatz	rd. 4,07 % p.a. fest bis 30.12.2030 (zwei Verlängerungsoptionen zu Gunsten der Objektgesellschaft über 2,5 und 3,0 Jahre, kalkuliert mit 4,6 % p.a.)
Tilgung	Leistungsraten vierteljährlich: 42.500,00 Euro, erstmals bis spätestens 30.12.2025 (feste Tilgungsraten, die sich nicht durch geringere Zinsen erhöhen)
Bereitstellungprovision	0,50 % p.a. ab 60 Tage nach Unterzeichnung des Darlehensvertrages durch den Darlehensnehmer, spätestens jedoch ab 30.11.2025 auf den jeweils noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag

¹ kumuliert über alle Gesellschaftsebenen

Mögliche Auszahlung vor Steuer – Prognose –

Verzinsung während der Platzierungsphase	Anleger, die bis zum Signing beitreten (= Zeitpunkt des ersten Erwerbs der Objektgesellschaftsanteile), zahlen zunächst 20 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage sind innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Die Berechnung der Höhe der Auszahlung beginnt jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgt. Die Höhe beträgt 3,0 % p.a. zeitanteilig auf den 20 %igen Beteiligungsbetrag und endet in dem Monat, der vor dem Abschluss des Anteilskaufvertrags liegt.
Laufende Auszahlungen (Prognose ¹)	Durchschnittlich werden Auszahlungen in Höhe von rd. 7,00 % p. a. erwartet. Die Auszahlungen erfolgen halbjährlich bis zum 30. September des Wirtschaftsjahres und bis zum 30. April des Folgejahres
Schlussauszahlung	Rd. 101,5 %
Gesamtauszahlung	Rd. 178,5 % im Basisszenario (Angaben zu unterschiedlichen Szenarien der prognostizierten Wertentwicklung finden sich auf Seite 21)
Laufzeit	Die Dauer der Gesellschaft ist befristet auf zehn Jahre (»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 2026 endet die Grundlaufzeit somit mit Ablauf des 31.12.2036 (spätestens jedoch mit Ablauf des 31.12.2037). Die Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 50 % der Grundlaufzeit verlängert werden. Die Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft bedarf eines Beschlusses der Gesellschafter, der mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst wird.

Hinweis:

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator. Es besteht das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung. Es besteht das Risiko der Rückabwicklung der Investmentgesellschaft, sofern nicht ausreichend Kommanditkapital platziert werden kann, um einen Anteil von 50,1 % an der Objektgesellschaft zu erwerben, oder sofern die Objektgesellschaft nicht die Voraussetzungen für den Erwerb durch die Investmentgesellschaft erfüllt. 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 Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu ihrer Insolvenz führen.

Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der von dem AIF zu tragenden einmaligen und laufenden Kosten ist den Anlagebedingungen zu entnehmen. Aus den vom AIF zu tragenden Kosten werden u. a. die Vermarktung und der Vertrieb sowie die laufende Verwaltung und Verwahrung der Vermögenswerte des AIF finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers. Dem Anleger können einzelfallbedingt individuelle Kosten aus Anlass seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft entstehen, z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb, Übertragung oder Veräußerung des Anteils oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

Einmalige Kosten vor der Anlage:	
Ausgabeaufschlag ¹	bis zu 5,00 % der Kommanditeinlage
Initialkosten ²	bis zu 11,22 % der Kommanditeinlage
Laufende Kosten p. a.:	
zu erwartende Gesamtkostenquote ³	1,63 % des Nettoinventarwerts
Vergütung bei Veräußerung der Immobilie ⁴	3,57 %
Erfolgsabhängige Vergütung ⁵	25 % aller weiteren Auszahlungen an die KVG, sofern die Anleger bei der Veräußerung Ihre Einlage erhalten haben und mindestens 7,0 % jährliche Verzinsung bezogen auf die geleistete Einlage.

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 Marketing, Konzeption, Eigen- und Fremdkapitalvermittlung, Einrichtung Verwahrstelle und Vertrieb 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, 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 Investmentvermögens 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 zuzüglich Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

⁴ Die KVG erhält auf Ebene der Objektgesellschaft für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,57 % des Verkaufspreises bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von bis zu 3,57 % des diesem zugrunde liegenden Immobilienwerts. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
a) Die Anleger haben Auszahlungen Höhe ihrer geleisteten Einlage erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird;
b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen erhalten, die für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2026 bis zum Berechnungszeitpunkt durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 7,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen (im Jahr des Beitrsts der Anleger ab Leistung der Einlage zeit(anteilig)) entsprechen. Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die KVG i.H.v. 25 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, zur Zahlung fällig (Berechnungszeitpunkt). Die erfolgsabhängige Vergütung fällt auch dann an, wenn das Anlageobjekt für Rechnung der Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, veräußert wird.

Hinweis:

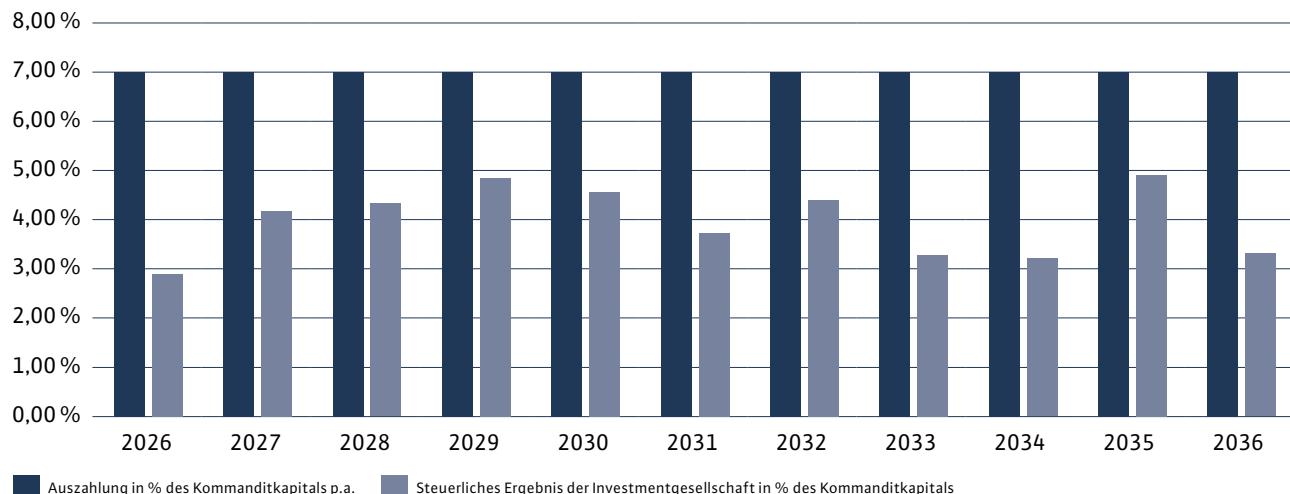
Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist ausschließlich den Anlagebedingungen sowie dem Kapitel 6 »Kosten« des Verkaufsprospekts zu entnehmen. Einzelfallbedingt können dem Anleger eigene Kosten aus Anlass seiner Beteiligung an 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.

Prognostizierte Auszahlungen

Prognostizierte Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von 100.000 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag)

Unterstellter Beitritt per		01.01.2026		
Höchststeuersatz Anleger		42,00 %		
Persönliche Steuerprogression inkl. SolZ		44,31 %		
		Kapitaleinzahlung (–) Auszahlung (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (–)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (–)
	Jahr	in Euro	in Euro	in Euro
Initialphase	2026	–105.000	0	0
	2026	7.000	2.898	–1.284
	2027	7.000	4.180	–1.852
	2028	7.000	4.330	–1.919
	2029	7.000	4.848	–2.148
	2030	7.000	4.559	–2.020
	2031	7.000	3.727	–1.652
	2032	7.000	4.399	–1.949
	2033	7.000	3.284	–1.455
	2034	7.000	3.208	–1.421
	2035	7.000	4.915	–2.178
	2036	7.000	3.340	–1.480
	2026–2036	77.000	43.688	–19.358
Unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung	2036	101.536		0
= Gesamter Liquiditätszufluss	2026–2036	178.536		–19.358
- Effektiver Kapitaleinsatz Initialphase		–105.000		0
= Vermögenszuwachs insgesamt	2026–2036	73.536		–19.358
				54.178

Prognostizierte laufende Auszahlungen und steuerliche Ergebnisse



Hinweis:

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator. Es besteht das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen, da keine Kapitalgarantie besteht. Die steuerliche Behandlung ist von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig und kann sich in der Zukunft ändern.

Wirtschaftliche Rahmendaten der Beteiligung

Die Investmentgesellschaft wurde am 17. Juli 2025 im Handelsregister eingetragen. Zu diesem Zeitpunkt sind noch keine Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten und es hat noch keine Bewirtschaftung des Vermögensgegenstandes begonnen. Es liegen daher keine Daten zu früheren Wertentwicklungen vor.

Bei den nachfolgend dargestellten Prognosen und Szenarien handelt es sich um Schätzungen der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktbedingungen beruhen und kein exakter Indikator sind. Wie viel Anleger tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange sie den Fondsanteil halten. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

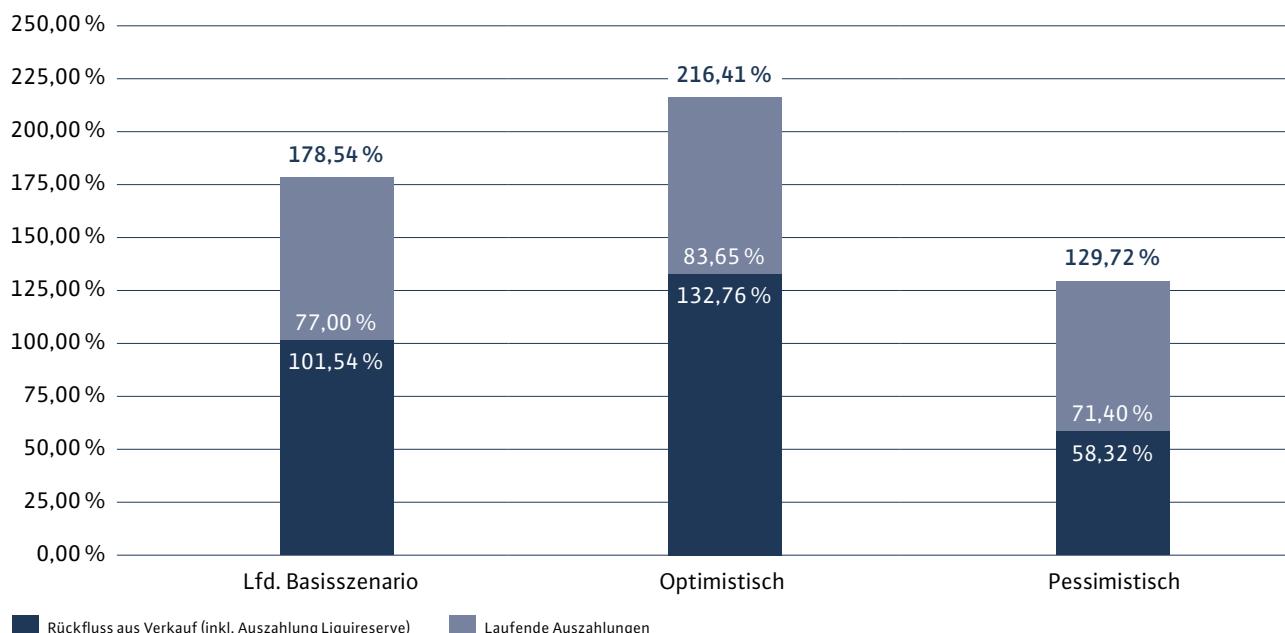
Der jeweils mittlere Wert bildet die Basiskalkulation für die Investmentgesellschaft. Die Szenarien stellen in dem jeweils dargestellten negativen und positiven Fall nicht den ungünstigsten oder besten anzunehmenden Fall dar. Es kann auch zu darüberhinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen. Ebenso können auch mehrere Abweichungen kumuliert eintreten. Hierdurch können sich die Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken. Der Einfluss von weiteren hier nicht genannten Faktoren auf die Entwicklung des Investmentvermögens kann nicht ausgeschlossen werden. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungs-

gemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

Auf Grundlage der laufenden Vermietung der Immobilie werden den Anlegern jährliche Auszahlungen in Höhe von 7,0 % p.a. für die Jahre 2026 bis 2036 prognostiziert. Aus dem prognostizierten Verkauf der Immobilie zum Verkaufsfaktor 9,6 ergibt sich im Jahr 2036 ein Rückfluss aus dem Verkauf der Immobilie in Höhe von 101,54 % des Beteiligungskapitals und somit ein Gesamtmittelrückfluss in Höhe von 178,54 %. Dieser Prognose liegt u.a. die Annahme zugrunde, dass am Ende des Prognosezeitraums (2036) zu einem Verkaufsfaktor i.H.v. 9,6-fach verkauft wird (Vergleich: Ankaufsfaktor = 10,4-fach), Anreizmaßnahmen bei Mietvertragsausläufen in Form eines Baukostenzuschusses (Tenant Incentives) i.H.v. durchschnittlich ca. 130 Euro/m² gewährt werden und Instandhaltungskosten i.H.v. rd. 20,50 Euro/m² p.a. anfallen. Die jährliche VPI-Steigerung wird mit durchschnittlich 2,0 % p.a. angenommen. Nachfolgend sind die Auswirkungen von Änderungen der o.g. Annahmen auf die Rückflussprognosen dargestellt.

Parameter	Basiszenario	Optimistisches Szenario	Pessimistisches Szenario
Inflation	2,00 %	4,00 %	0,00 %
Baukostenzuschuss	130 Euro/m ²	70 Euro/m ²	180 Euro/m ²
Instandhaltung	20,50 Euro/m ²	15,00 Euro/m ²	26,50 Euro/m ²
Verkaufsfaktor	9,6-fach	11,6-fach	7,6-fach

Gesamtmittelrückfluss unter Berücksichtigung unterschiedlicher Kalkulationsannahmen



Hinweis:

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator. Es besteht das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen, da keine Kapitalgarantie besteht.

Investitions- und Finanzplan

Investitions- und Finanzplan des Emittenten kumuliert über alle Gesellschaftsebenen – Prognose –

Investition	in Euro	in Prozent der Gesamt-investitions-kosten	in Prozent des Eigenkapitals/ Kommanditkapitals der Investment-gesellschaft inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Eigenkapitals/ Kommanditkapitals der Investment-gesellschaft ohne Ausgabeaufschlag
Anschaffungs- und Herstellungskosten	59.150.000	86,15%	186,84%	196,18%
Erwerbsnebenkosten	213.605	0,31%	0,67%	0,71%
Kurzfristige Instandhaltung & Tenant Incentives	3.033.473	4,42%	9,58%	10,06%
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	4.870.612	7,09%	15,38%	16,15%
Projekt- und Finanzierungskosten	160.132	0,23%	0,51%	0,53%
Liquiditätsreserve	1.231.478	1,79%	3,89%	4,08%
Gesamteinvestitionskosten	68.659.300	100,00%	216,87%	227,72%
Finanzierung				
Eigenkapital	34.659.300	50,48%	109,48%	114,95%
davon P-AIF = HL Invest neustädter, Gießen	30.150.000	43,91%	95,23%	100,00%
davon Ausgabeaufschlag	1.507.500	2,20%	4,76%	5,00%
davon GF-Kommanditist (OG)	1.000	0,00%	0,00%	0,00%
davon GF-Kommanditist (IG)	1.000	0,00%	0,00%	0,00%
davon Treuhänder (IG)	100	0,00%	0,00%	0,00%
davon Co-Investor (Ginova HoldCo)	2.999.700	4,37%	9,48%	9,95%
Fremdkapital	34.000.000	49,52%	107,40%	112,77%
Gesamtfinanzierung	68.659.300	100,00%	216,87%	227,72%

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

Hinweis:

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Darüber hinaus ist die Performance abhängig von der finalen Struktur. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des AIF später als unzutreffend erweisen. 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.



Wirtschaftlichkeitsrechnung

Objektgesellschaft – Prognose¹ –

	Summe	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Exit
Liquiditätsergebnis													
Einnahmen gesamt	70.073	5.894	6.108	6.186	6.249	6.309	6.302	6.505	6.456	6.606	6.725	6.733	0
Erlös Veräußerung (nach Kosten)	64.832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64.832
Summe Einnahmen	134.905	5.894	6.108	6.186	6.249	6.309	6.302	6.505	6.456	6.606	6.725	6.733	64.832
Bewirtschaftung	25.591	5.065	1.871	1.873	1.779	1.931	2.013	2.007	2.326	2.476	2.045	2.206	0
Dienstleistung & Verwaltung	3.003	236	232	261	249	256	284	272	279	307	295	333	0
N.a. Vst.	399	74	29	30	28	31	32	32	36	39	33	35	0
FK-Zins	16.024	1.391	1.384	1.377	1.370	1.363	1.521	1.513	1.506	1.498	1.490	1.611	0
FK-Tilgung	34.000	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	32.130
Summe Ausgaben	79.016	6.935	3.686	3.711	3.596	3.751	4.020	3.994	4.317	4.490	4.033	4.355	32.130
Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	55.889	-1.041	2.422	2.475	2.652	2.559	2.283	2.511	2.140	2.116	2.692	2.378	32.702
Veränderung der Liquiditätsreserve	-4.045	-3.245	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.000
Stand der Liquiditätsreserve		800	800	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	-
Zielauszahlung Objektgesellschaft	59.935	2.204	2.422	2.275	2.652	2.559	2.283	2.511	2.140	2.116	2.692	2.378	33.702
in % des Eigenkapitals (Ø bez. auf lfd. Auszahlungen)	Ø 8,03 %	201,80 %	7,42 %	8,15 %	7,66 %	8,93 %	8,62 %	7,69 %	8,45 %	7,20 %	7,13 %	9,07 %	8,01 % 113,47 %
davon anteilig Investor/Investmentgesellschaft	53.879	1.981	2.177	2.045	2.385	2.300	2.052	2.257	1.923	1.902	2.420	2.138	30.297

¹ Alle Zahlen sind vorläufig, alle Beträge in Euro. Angaben in TEUR / ohne Aufgabeaufschlag.

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. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen, da keine Kapitalgarantie besteht.

Wirtschaftlichkeitsrechnung

HL Invest neustädter, Gießen (Investmentgesellschaft) – Prognose¹ –

	Summe	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Exit
Liquiditätsergebnis													
Auszahlung Objektgesellschaft	53.879	1.981	2.177	2.045	2.385	2.300	2.052	2.257	1.923	1.902	2.420	2.138	30.297
Sonstige Einnahmen ²	1.325	111	122	115	134	129	115	127	108	107	136	120	0
Summe Einnahmen	55.204	2.093	2.300	2.160	2.518	2.430	2.167	2.384	2.031	2.009	2.556	2.258	30.297
Dienstleistung & Verwaltung	1.463	106	106	108	111	114	116	119	121	123	126	158	154
N.a. VSt.	130	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	18	0
Summe Ausgaben	1.593	117	116	119	122	125	128	130	133	135	138	176	154
Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	53.611	1.976	2.183	2.041	2.396	2.304	2.040	2.254	1.899	1.875	2.418	2.082	30.143
Veränderung der Liquiditätsreserve	-220	-135	73	-69	286	194	-71	143	-212	-236	308	-29	-472
Stand der Liquiditätsreserve		85	158	88	374	568	497	640	428	192	500	472	-
Auszahlung der Investmentgesellschaft	53.831	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	30.614
in % des Eigenkapitals (Ø bez. auf lfd. Auszahlungen)	Ø 7,00 %	178,54 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %	101,54 %
davon anteilig Investor	53.829	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	30.614
Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals	Ø 3,97 %	43,69 %	2,90 %	4,18 %	4,33 %	4,85 %	4,56 %	3,73 %	4,40 %	3,28 %	3,21 %	4,92 %	3,34 %
													0,00 %

¹ Alle Zahlen sind vorläufig, alle Beträge in Euro. Angaben in TEUR / ohne Aufgabeaufschlag.

² Sonstige Einnahmen: Dies sind bevorrechtigte Auszahlungen aus der Objektgesellschaft zu Gunsten der Investmentgesellschaft (= P-AIF).

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. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen, da keine Kapitalgarantie besteht.

Wesentliche Risiken im Überblick

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.

Im Wesentlichen bestehen die folgenden Risiken:

➤ **Maximales Risiko:**

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 erwirbt die Immobilie mittelbar über eine Objektgesellschaft, die die Immobilie mit Fremdkapital finanziert hat. Diese Fremdfinanzierung ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Sofern die Gesellschaft nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins und Tilgung, vollständig nachzu kommen, 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. Es bestehen auf Ebene der Objektgesellschaft 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 Äußerer 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 der AIF nicht Anteile an der Objektgesellschaft übernehmen kann 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 Auflösung 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, dem Erwerbsvorgang der Objektgesellschaft innerhalb des Gesamtkonzerns 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 Ent-

wicklungen 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 Zweitmärkt 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 wiederauflieben, 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 Konkretisie-

rungen 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.

➤ Rechtsformumwandlung der Objektgesellschaft:

Die Objektgesellschaft ist derzeit noch nicht in die Rechtsform umgewandelt, die einen Erwerb durch das Investmentvermögen ermöglicht. Es besteht daher das Risiko, dass sich die geplante Strukturierung verzögert oder nicht wie vorgesehen umgesetzt werden kann, woraus sich unter anderem steuerliche Implikationen ergeben. Bezüglich der hieraus resultierenden besonderen Risiken wird auf die Darstellung der Risiken im Verkaufsprospekts verwiesen.

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 <https://www.hannover-leasing.de/service-und-kontakt/downloads/> 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 das **Basisinformationsblatt** gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014; ein kostenloses Papierexemplar des Basisinformationsblatts ist unter folgender Anschrift erhältlich: HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolfratshauser Str. 49, 82049 Pullach. 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 <https://www.hannover-leasing.de/anlegerrechte/> 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.

Pullach, Stand: 10.2025

Bildquellen: © Riese Photo & Video Production, Gudrun Witte, Barbara Staubach

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft
HANNOVER LEASING Investment GmbH
Wolfratshauser Straße 49
82049 Pullach
T +49 (0)89 21 104 0
F +49 (0)89 21 104 325
fonds@hannover-leasing.de
www.hannover-leasing.de