

BASISINFORMATIONENBLATT

CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

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 Produktes zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name	CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG („AIF“ oder Investmentgesellschaft“)
PRIP-Hersteller	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („HAM-KVG“ oder „wir“) Der AIF ist ein in Deutschland aufgelegtes geschlossene Investmentvermögen nach dem KAGB in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Er wird von der HAM KVG verwaltet.
Webseite	www.hh-asset.de Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 40 300 846 240
Zuständige Behörde	Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von der HAM-KVG in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.

Erstellungsdatum: 16. Januar 2026

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 AIF (Alternativer Investmentfonds) handelt es sich um einen geschlossenen Spezial-AIF, mit dem Anlageschwerpunkt Immobilien. Der AIF hat die Rechtsform einer deutschen Investmentkommanditgesellschaft nach dem KAGB.

Laufzeit

Der AIF hat eine feste Mindestlaufzeit bis zum 31.12.2039 („Grundlaufzeit“). Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen, die Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um maximal fünf Jahre zu verlängern. Während der Laufzeit und im Fall der Verlängerung(en) sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen. Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, allerdings ist zu berücksichtigen, dass für den Handel von Kommanditanteilen eine gesetzlich vorgeschriebene Handelsplattform nicht existiert und der Verkauf über den Zweitmarkt schwierig oder gar nicht möglich sein kann oder möglicherweise nur zu einem Preis, welcher unter der Zeichnungssumme liegt. Verfügungen über eine Kommanditbeteiligung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit zudem der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin sowie der HAM-KVG; eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Es können aber weitere Gebühren entstehen. Die HAM-KVG ist zudem berechtigt, nach einer Festlaufzeit von fünf Jahren die Verwaltung des AIF unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht zu kündigen. Unter bestimmten Bedingungen kann die Gesellschaft auch ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Ziele

Das Anlageziel des AIFs besteht in der Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger durch Erzielung von Wertzuwächsen und deren Realisierung beim Verkauf der Immobilie(n) sowie Mietüberschüssen mit Ausschüttungen an die Anleger. Dabei wird die Erzielung einer überdurchschnittlichen Rendite bei größtmöglicher Sicherheit angestrebt. Um dies zu erreichen, legen wir für den AIF mindestens 60 % des investierten Kapitals in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Es wird mittel oder unmittelbar nur in Immobilien investiert, die in Deutschland gelegen sind und/oder Anteile an deutschen Immobilien-Gesellschaften erworben haben. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Art. 6 der Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungs-VO) und berücksichtigt bei seinen Investitionen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten, als auch zum aktuellen Zeitpunkt nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts“ – auch „PAI“). Nachhaltigkeitsrisiken werden analog der Darlegung im Informationsdokument berücksichtigt.

Bei dem AIF handelt es sich um einen aktiv verwalteten AIF. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und der Beteiligungen dem Fondsmanagement. Bei der Auswahl wird auf keine Benchmark Bezug genommen. Das Fondsmanagement versucht, Objekte mit langfristig stabilen Erträgen auszuwählen. Die Investitionen erfolgen nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung. Die Investmentgesellschaft hat bereits mit Lasten-Nutzen-Wechsel zum 1. März 2025 um 0:00 Uhr ein Boardinghouse in Landshut für einen Kaufpreis von EUR 25.750.000 erworben. Weitere Investitionen sind nicht vorgesehen.

Die HAM-KVG darf für Rechnung des AIFs bis zu 200 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIFs Kredite aufnehmen. Zudem ist die Aufnahme kurzfristiger Kredite bis zur Höhe von 85 % des Wertes der Investmentgesellschaft (wobei hier der Bruttowert des erworbenen Investitionsobjektes zugrunde gelegt wird) zulässig. Eine Mindestliquidität muss nicht vorgehalten werden. Die KVG darf für Rechnung des AIFs bestimmte Derivatgeschäfte ausschließlich zu Sicherungszwecken einsetzen.

Die Erträge des AIFs werden grundsätzlich ausgeschüttet.

Verwahrstelle des AIF ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH, Hamburg. Das aktuelle Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 KAGB, die Anlagebedingungen, den letzten Jahresbericht und die aktuellen Anteilepreise sowie weitere Informationen zu dem AIF erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter <https://hh-asset.de/produkte/>.

Kleinanleger-Zielgruppe

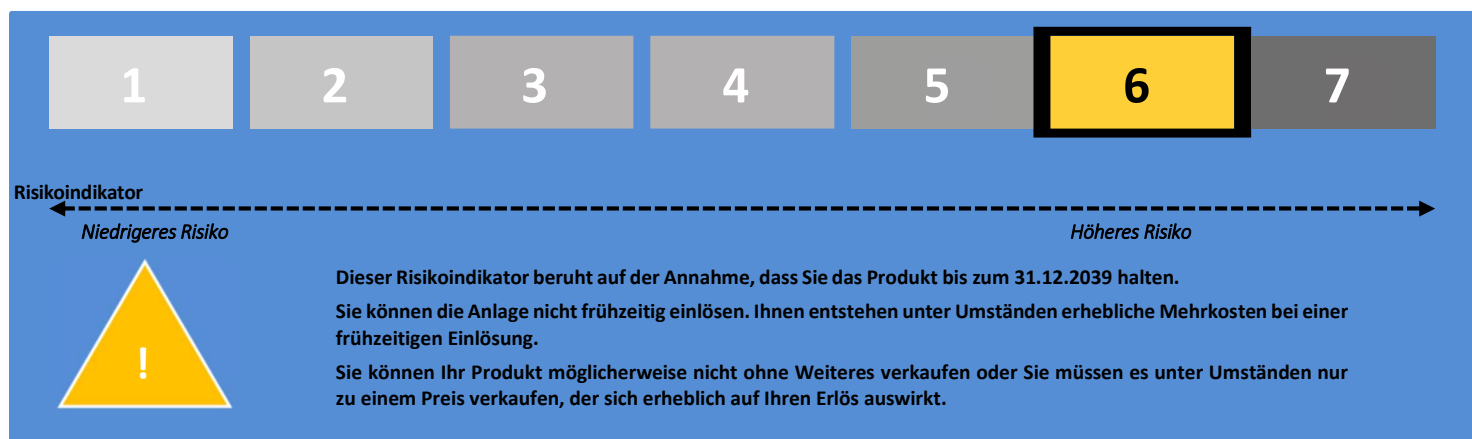
Angesprochen sind ausschließlich professionelle und semi-professionelle Anleger i.S.d. Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), die über Erfahrung und/oder theoretische Kenntnisse mit geschlossenen Immobilien-Fonds verfügen, sich mit der Thematik der §§ 6 b) bzw. 6 c) EStG auseinandergesetzt haben, langfristig investieren wollen und ihr Geld nicht vor dem Ende der Mindestlaufzeit aus dem AIF wieder zurückziehen wollen. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals (einschließlich nicht ausgezahlter Gewinne) zu tragen und keine Garantie bezüglich des Erhalts Ihrer Anlagesumme zu benötigen (Totalverlustrisiko).

Weitere Informationen

Die Anleger können sich unmittelbar nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages an dem AIF beteiligen. Die Mindestbeteiligung beträgt 200.000 EUR zzgl. 5 % Agio. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 5.000 teilbar sein.

Der AIF ist eine gewerblich geprägte Personengesellschaft, die in ihrem Gesamthandsvermögen direkt und/oder indirekt über Beteiligungen an Immobiliengesellschaften Immobilien hält. Anleger sind als Mitunternehmer anzusehen, so dass die Übertragung von § 6 b) EStG-Rücklagen grundsätzlich möglich ist.

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



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 aus anderen Gründen nicht in der Lage sind, Sie auszuzahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als 6 = hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktentwicklungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Es bestehen das Totalverlustrisiko sowie Risiken aus Investitionen in Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und aus der Fremdfinanzierung (vgl. Abschnitt II. des Informationsdokuments).

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können.

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. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte können sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:		14 Jahre		
Anlagebeispiel:		10.000 EUR¹		
Szenarien		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen²	Wenn Sie nach 7 Jahren aussteigen²	Wenn Sie nach 14 Jahren aussteigen
Minimum		Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.		
Stressszenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	0,00 EUR	1.395,40 EUR	3.617,60 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite³	-100,00 %	-27,98 %	-7,52 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	0,00 EUR	6.962,27 EUR	14.391,31 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite³	-100,00 %	-5,86 %	2,90 %
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	150,00 EUR	9.764,60 EUR	19.623,77 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite³	-98,50 %	-0,69 %	5,95 %
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	150,00 EUR	12.846,52 EUR	21.428,74 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite³	-98,50 %	4,41 %	7,05 %

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, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. 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, jedoch ist hier ein Totalverlustrisiko nicht auszuschließen. Das mittlere Szenario entspricht der Planung. Im pessimistischen Szenario wurde mit erhöhtem Darlehenszins, niedrigerer Inflationsrate und niedrigerem Verkaufserlös und im optimistischen mit geringeren Darlehenszinsen, höherer Inflationsrate sowie höherem Verkaufserlös gerechnet.

Was geschieht, wenn die HAM-KVG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der HAM-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der KVG der AIF nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt. Das Produkt unterliegt jedoch keiner Einlagensicherung, die Zahlungsausfälle absichern würde. Ein Garantiefonds oder eine andere Entschädigungsregelung bestehen nicht. Etwaige Verluste tragen Sie bis zu dem von Ihnen investierten Betrag voll. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

¹ Bitte beachten Sie die Mindestbeteiligungssumme von 200.000 EUR zzgl. 5,00 % Agio.

² Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 14 Jahren. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.

³ Berechnet nach der internen Zinsfuß Methode (IRR) auf Basis der Kommanditeinlage ohne Agio. Die interne Zinsfußmethode berücksichtigt die Auszahlungszeitpunkte über die Fondslaufzeit.

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 und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Produktentwicklung wie im mittleren Szenario dargestellt.
- 10.000 EUR werden angelegt.
- 12.800.000 EUR Emissionsvolumen (bei einem niedrigeren Emissionsvolumen können sich die nachfolgend angegebenen %-Werte zu den Kosten erhöhen).

Anlage EUR 10.000			
Szenarien	Wenn sie nach 1 Jahr aussteigen ⁴	Wenn Sie nach 7 Jahren aussteigen ⁴	Wenn Sie nach 14 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	3.509,83 EUR	5.057,22 EUR	6.960,22 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	35,10 %	7,22 %	4,97 %

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite (inkl. Veräußerungserlös) pro Jahr voraussichtlich 10,92 % vor Kosten und 5,95 % nach Kosten betragen.

Diese Zahlen enthalten die Vertriebsgebühr (7,00 % der Kommanditeinlage) und den höchsten Ausgabeaufschlag (bis zu 5,00 % der Kommanditeinlage), den die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann. Diese Person teilt Ihnen den tatsächlich zu leistenden Ausgabeaufschlag mit.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen ⁴
Einstiegskosten	Die Einstiegskosten beinhalten den Ausgabeaufschlag i.H.v. von 5,00 % der Kommanditeinlage. Hinzu kommen einmalige Initialkosten von 9,31 % der Kommanditeinlage.	1.473,69 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. Weder zum Ende der Laufzeit noch während der Laufzeit, da kein Recht auf ordentliche Kündigung und kein Recht auf Rückgabe besteht.	Nicht zutreffend

Laufende Kosten pro Jahr

Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	2,46 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf Basis der anfänglich geplanten laufenden Gebühren. Der tatsächliche Betrag hängt von der Entwicklung des Nettoinventarwertes ab.	246,46 EUR
Transaktionskosten	1,45 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen und von der Entwicklung des Immobilienvermögens. Diese Kosten fallen am Anfang und am Ende der Fondslaufzeit an und wurden für diese Darstellung auf die Laufzeit umgelegt.	145,43 EUR

Zusätzliche Kosten

Erfolgsgebühr	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	0,00 EUR
---------------	--	----------

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

Empfohlene Haltedauer: 31.12.2039

Dieses Produkt ist geeignet für langfristige Investitionen. Die Rendite des Produkts basiert auf regelmäßigen Mieteinnahmen und moderaten Wertsteigerungen der Immobilien. Die Investition in das Produkt sollte daher mindestens 16 Jahre gehalten werden. Bei einer früheren Auflösung besteht das Risiko, dass sich potenzielle Gewinne noch nicht realisiert haben und der Anleger insofern eine deutlich geringere Rendite erzielt, als er sie nach einer Investition über die empfohlene Mindesthaltdauer erzielen würde. Informationen zu dem Desinvestitionsverfahren und Angaben, wann eine Desinvestition möglich ist, können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Produkt oder das Verhalten der HAM-KVG oder einer Person können in Textform (z.B. per Brief oder E-Mail) an die HAM-KVG unter folgender Anschrift gerichtet werden: Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg, E-Mail: kontakt@hh-asset.de. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Auf unserer Homepage <https://hh-asset.de/produkte/> finden Sie zukünftig Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den vergangenen Jahren. Aktuell sind noch keine ausreichenden Daten vorhanden, um nützliche Angaben über die frühere Wertentwicklung zu machen.

⁴ Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 14 Jahren. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.